

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

GRADBENA POGODBA

Christina Jarc

Ljubljana, januar 2009

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

GRADBENA POGODBA

Kandidatka:	Christina Jarc
Vpisna številka:	04019122
Mentor:	mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, januar 2009

POVZETEK

Gradnja novih in rekonstrukcija ter obnova starih gradbenih objektov je zagotovo eden od osnovnih elementov, ki poganjajo nacionalno ekonomsko rast in posledično razvoj splošne družbene blaginje. V prvi vrsti gre predvsem za eno od osnovnih nalog javne uprave, saj politiko poseganja v prostor ni moč prepustiti zasebnim subjektom. Gradnja mora biti seveda veliko več kot gola izvedba gradbenih del, ker je potrebno predhodno urediti ekološka, okoljska, komunalna, energetska in še vrsto drugih strokovnih vprašanj. Gradnja mora biti zato natančno načrtovana in hkrati nadzorovana s strani javnih organov.

Skozi dolgotrajen proces načrtovanja in izvedbe objekta je strokovno vpetih cela vrsta strokovnjakov tehničnih in drugih profilov. Projekt investicije v nepremičnino tako vključuje poleg investitorja še upravne organe, arhitekta in druge inženirje, izvajalce ter nenazadnje tudi nadzornike. Gre torej za sklop pravnih razmerij, ki morajo biti urejena z zakoni in drugimi civilnimi pravili, ki regulirajo gradnjo. V tako zapletenem sklopu razmerij je investitor zagotovo šibkejša stranka, zato zastopamo stališče, da je potrebno investitorja pravno zaščititi najbolj. V tem delu smo skušali raziskati pravno zaščito investitorja.

KLJUČNE BESEDE: gradnja, rekonstrukcija, ekonomska rast, javna uprava, poseganje v prostor, gradbena dela, pogodba, načrtovanje, nadzor, načrtovanje, izvedba, pravna razmerja, regulacija, investitor, izvajalec, nadzornik.

SUMMARY

The construction of new civil or public buildings and reconstruction of old buildings is one of the most important elements of national economical growth and allround prosperity. It concerns public planning of space, because such an important issue should not be put in private persons decision. Construction had to be more than just naked contractual business, so it has a lot of ecological, environmental, infrastructural, energetic and lots of other questions. So it should be carefully planned and supervised by public structures.

Through the process of planning and construction of an object, there should be involved a series of technical and other experts. Investmental project involves investors, public planners, architects, contractors and supervisors. It creates complex number of relations, which should be regulated by law and other civil rules. Concerning such complex relations the investor is in principle on the weaker side of contract, so the rules should protect the investor. We tried to research the legal ground of investors protection.

KEY WORDS: construction, economical growth, public planning, planning, supervising, experts, investors, public planners, architects, contractors, relations, law, contract, legislation.

KAZALO

POVZETEK	ii
SUMMARY	iii

1	UVOD	1
1.1	Izhodišče diplomskega dela	1
1.2	Namen, cilji raziskave in hipoteze	2
1.3	Metode dela	2
1.4	Struktura diplomskega dela	3
2	OBLIGACIJSKO PRAVO	4
2.1	Značilnosti obligacijskega razmerja	4
2.2	Nastanek obveznosti	6
2.3	Predpostavke za sklenitev pogodbe	7
3	GOSPODARSKE POGODBE	11
3.1	Gospodarsko pogodbeno pravo	11
3.2	Kršitev pogodbe, spremenjene okoliščine	13
3.3	Instituti za zavarovanje obveznosti	15
4	GRADBENA POGODBA	18
4.1	Pravna narava gradbene pogodbe	18
4.2	Posebnosti dogovora med naročnikom in izvajalcem	20
4.3	Gradba	22
4.4	Nadzor nad deli	25
4.5	Nujna in nepredvidena dela	26
4.6	Cena del	28
4.7	Sprememba cene	30
4.8	Odgovornost za napake	31
4.9	Jamčevalni zahtevki	32
4.10	Odgovornost za solidnost gradnje	33
5	POSEBNE POGODBE V ZVEZI Z GRADNJO	37
5.1	Projektantska pogodba	37
5.2	Pogodba o nadzoru nad gradnjo	38
6	POSLOVNI OBIČAJI IN GRADBENE UZANCE	41
6.1	Poslovni običaji	41
6.2	Posebne gradbene uzance	42
7	ANALIZA KONKRETNEGA PRAVNEGA AKTA	45

8	ZAKLJUČEK	47
	LITERATURA IN VIRI	49
	PRILOGA 1	50
	IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA	55

1 UVOD

1.1 IZHODIŠČE DIPLOMSKEG DELA

Gradnja stanovanjskih in gospodarskih objektov je gospodarska panoga, ki je pospeševalec gospodarske rasti in splošne družbene blaginje. Gre za dejavnost, ki je z vidika funkcionalnosti družbenega razvoja bistvenega pomena, saj je zaradi zagotavljanja prostorskih kapacitet potrebno graditi nove objekte, izvajati sanacije in adaptacije obstoječih gradenj. Pri tem ima z vidika prostorskega planiranja, torej načrtovanja širitve zazidljivih območij, država s svojim upravnim aparatom gotovo največjo vlogo. Zasebnim subjektom se namreč z vidika javnega interesa ne sme dovoljevati gradnje kar vsevprek.

Pri gradbeništvu gre za veliko več, kot je sama izvedba objekta. Ekološka vprašanja, priključevanje objektov na omrežja javne komunalne infrastrukture, energetska vprašanja in drugo so namreč vidiki, ki jih morajo oblastni organi predvideti pred vsakim novim posegom v prostor. V zadnjem stoletju so se velikost, oblika in s tem kompleksnost grajenih objektov zelo povečala, saj je potrebno zaradi izkoristka gradbenih parcel in povečanja prebivalstva v urbanih območjih gradbene parcele čim bolj izkoristiti. Zgradbe so postale večje in višje, število specialnih strokovnjakov, ki sodelujejo pri gradnji, pa se je zato povečalo.

S povečanjem števila subjektov pa se je povečalo tudi število družbenih razmerij, ki nastajajo med njimi pri izvedbi gradbenih projektov. Vsak subjekt ima namreč v poslu zakonite ali posebej dogovorjene pravice in obveznosti, ki jih je potrebno tudi uresničiti. Zaradi povečanja zgrajenih objektov so se povečali tudi fizični riziki, ki nastanejo med in po izvedbi del, s tem pa so povezani tudi poslovni riziki, ki morajo biti zavarovani. Gre torej za kompleksen sklop pravnih razmerij, ki jih je potrebno urediti na abstraktni ali konkretni ravni.

Gradbeništvo spada v civilnopravno sfero, saj je urejanje razmerij med zadevnimi subjekti prepuščeno medsebojnemu dogovoru na enakopravni ravni. Zaradi kompleksnosti področja so sicer določena vprašanja urejena kogentno, torej dirigirana s strani države in se jim na pogodbeni ravni ni mogoče izogniti. Kljub temu pa je potrebno med profesionalci, ki sodelujejo v gradnji, in naročnikom skleniti poseben dogovor, ki mu pravimo gradbena pogodba.

Gre za pravno razmerje, ki je med gospodarskimi pogodbami najbolj zapleteno. Investitorji se pri realizaciji investicij po mojem mnenju pravnega vidika ne zavedajo dovolj, saj se veliko gradbenih posegov izvaja kar na podlagi neobličnega sporazuma. Ker pa lahko pride med procesom gradnje in tudi po njem do različnih škodnih dogodkov, ki so posledica nekvalitetne gradnje, je dokazovanje dogovorov v takšnih primerih oteženo.

Zakonodajalec je zato gradbeni pogodbi v Obligacijskem zakoniku namenil veliko pozornosti in gradbena pogodba sodi na regulativnem nivoju med pogodbe, ki so obravnavane še posebej skrbno in obsežno.

1.2 NAMEN, CILJI RAZISKAVE IN HIPOTEZE

Raziskava predmetnega področja bo temeljila na analizi pravne regulative gradbene pogodbe in z njo povezanih pravnih institutov. Namen analize je izpeljati pregleden razvid obligacijskega prava iz vidika osnovnih načel in pravnih elementov, da bi v nadaljevanju lahko razumeli pravno vejo gospodarskega prava in enega njenih najpomembnejših pravnih aktov, torej gradbene pogodbe. Ker gre v gradbenem poslu za sodelovanje sklopa različnih strokovnih profilov od gradbenih izvajalcev, projektantov, nadzora, upravnih organov ipd., je v izhodišču naloga relativno kompleksna.

Pravna regulativa na obligacijskem področju zajema pravice in obveznosti strank pogodbe in drugih pravnih subjektov, ki sodelujejo v gradbeništvu. Pri tem je potrebno varovati predvsem investitorja, saj gre pri izvedbi objektov za visoke investicije, ki se izvajajo daljši čas in so namenjene dolgotrajni uporabi. Gradnja je zato povezana z različnimi visokimi riziki, ki jih zaradi nepoznavanja stroke nosi predvsem investitor. Cilj tega diplomskega dela je torej spoznati pravne vzvode, ki ščitijo neuko stranko pred pravnimi in dejanskimi nevarnostmi, ki prežijo nanj pred, med in po izvedenem gradbenem posegu.

Ker gre pri institutu gradbene pogodbe za enega najbolj kompleksnih gospodarskih sporazumov, naj bi investitor pred izbiro izvajalcev in začetkom gradbenih del dogovoril z njimi pogodbe, ki ga bodo v primeru nepredvidenih situacij varovale v pravnem pogledu. Zaradi tega pravna regulativa, pravna praksa, običaji in pravna judikatura predvidevajo obsežen sklop pravnih pravil, ki urejajo obveznosti in pravice vseh subjektov. Zaradi medijsko razvpih primerov, ki so obravnavali predrago in kvalitetno nezadostno gradnjo, postavljam hipotezo, da je pravna ureditev gradbene pogodbe na kogentnem nivoju premalo natančno urejena in da zaradi tega prihaja do nepotrebnih zapletov med izvajalci in naročitelji ter posledično do dolgotrajnih pravnih sodnih postopkov.

1.3 METODE DELA

Zakonska podlaga za predmetno raziskavo bo črpana iz dveh področnih zakonov: Obligacijskega zakonika (OZ, Uradni list RS št. 83-4287/2001 z dne 25.10.2001) in Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS št. 110-5387/2002 z dne 18.12.2002). Prvi zakon kot *lex generalis* ureja obligacijska razmerja med

enakopravnimi oz. prirejenimi subjekti, drugi pa kot *lex specialis* določa podrobnejše obveznosti subjektov pri projektiranju, izvedbi in nadzoru gradbenih podjemov. Oba zakona sta za urejanje razmerij med subjekti, ki so vpleteni v gradnjo objektov, ključnega pomena, saj je potrebno tako pomembno pravno področje regulativno podrobno urediti in naročnika gradbenih del zavarovati pred pravnimi in dejanskimi nevarnostmi. Gradbeno področje ureja seveda še veliko drugih splošnih pravnih aktov, vendar pomenita navedena zakona za predviden obseg raziskave dovolj obsežno pravno podlago.

Metode dela temeljijo na analizi podatkov in abstrakciji za avtorico pomembnejših delov gradiva, ob hkratnem empiričnem iskanju povezav med raziskovanima zakonoma in obravnavanimi publiciranimi deli ter drugimi viri podatkov. Poleg tega bo del raziskave temeljil na informacijah, ki so predstavljene na različnih spletnih straneh. Pri analizi konkretne gradbene pogodbe bodo uporabljene metode intervjuvanja strank na obeh straneh pogodbe, s čimer bomo skušali pridobiti podrobnejše informacije iz konkretnega pravnega razmerja.

1.4 STRUKTURA DIPLOMSKEGA DELA

Zaradi nepoznavanja predmetne tematike je avtorica prisiljena raziskati temelje obligacijskih razmerij, njihove osnovne institute in načela, da bi lahko v nadaljevanju podrobneje analizirala pravni institut gradbene pogodbe. Zato je prvo poglavje namenjeno predstavitvi obligacijskega prava in njegovega pomena v sistemizaciji pravnih vej. Drugo poglavje je namenjeno predstavitvi osnovnih institutov gospodarskega prava in gospodarskih pogodb, med katere gradbena pogodba nedvomno sodi. Tretje poglavje bo namenjeno raziskavi ureditve gradbene pogodbe po Obligacijskem zakoniku in vidikom, ki spremljajo gradbeno pogodbo z vidika Zakona o graditvi objektov.

Ker v procesu graditve objektov ne sodelujejo samo izvajalci del, je v petem poglavju govor o posebnih pogodbah v zvezi z gradnjo. Posebne pogodbe so gotovo pravni vidik, ki ga v tej raziskavi ne smemo zaobiti. Poleg javnopravne regulative urejajo pravno področje graditve objektov tudi poslovni običaji in z njimi povezane splošne gradbene uzance. Le-te bomo obravnavali v šestem poglavju, sedmo poglavje pa je predvideno za analizo konkretne gradbene pogodbe z vidika poslovne prakse.

2 OBLIGACIJSKO PRAVO

2.1 ZNAČILNOSTI OBLIGACIJSKEGA RAZMERJA

"Ljudje si sami nalagajo zaveze, s tem da sklepajo pravne posle, ali storijo kakšno dejanje, zaradi katerega jim zakon nalaga zaveze, ali pa se zgodi kakšen dogodek v njihovi pravni sferi, področju, ki je pod njihovim pravnim nadzorstvom, ter za tak dogodek nalaga pravni red zavezo osebi, ki ima to področje pod svojim nadzorstvom. Kadar zaveza nastane tako, da sta upravičenec in zavezanec med seboj neodvisni osebi, se lahko med njima ustvari obligacijsko razmerje. Kadar pa sta stranki v takšnem položaju, da je ena podrejena, druga pa nadrejena, lahko nastanejo dolžnosti in zaveze, toda iz njih ne nastane obligacijsko razmerje. Gre za dolžnosti, ki jih nalagajo upravni ali drugi družbeni organi." (Cigoj, 2002, str.2)

Obligacijsko razmerje je pravna vez med dvema neodvisnima osebama, ki sta med seboj v prirejenem, torej enakopravnem položaju. Če gre za nalaganje obvez s strani oblastnega organa, ne gre za obligacijsko razmerje, ker manjka element enakopravnosti. Dva ali več subjektov mora na enakopravni ravni skleniti pravni posel, iz katerega izhajajo pravice in obveznosti, da lahko govorimo o obligacijskem razmerju. Poleg pravnega posla, ki je posledica svobodne volje med pravnimi subjekti, pa lahko obligacijsko razmerje nastane tudi na podlagi zakona. Zakon predvideva nastanek obligacijskega razmerja v primerih, če subjekti storijo kakšno dejanje (npr. škodo na stvari drugega) ali pa v primeru nastopa dogodka, za katerega zakon predvideva nastanek obligacije (npr. s strehe pade strešnik in poškoduje mimoidočega).

"Obligacija je zaveza, ki ustvarja razmerje med dvema strankama, med upnikom in dolžnikom. Ena stranka, dolžnik, je zavezana opraviti izpolnitev drugi stranki, upniku. Izpolnitev je ravnanje dolžnika, bodisi aktivno, bodisi pasivno. Dolžnik je zavezan nekaj dati ali storiti ali pa dopustiti oziroma opustiti. V obligacijskem razmerju so lahko stranke upravičenci in zavezanci obenem. Tedaj je vsaka stranka drugi stranki nekaj dolžna in vsaka stranka ima pravico od druge stranke nekaj terjati. Stranke vsebino svojih izpolnitev lahko prosto izbirajo. Ne obstoji torej nekakšen numerus clausus (zaključeno število) obligacij." (Cigoj, 2002, str. 2)

Nasprotno pa poznamo v stvarnem pravu zaključeno število pravic, torej numerus clausus. V stvarnem pravu stranke pravnega posla ne morejo izbirati pravico po svoji volji, temveč so pravice določene v zakonu (z novelacijo Stvarnopravnega zakonika jih je šest). Nasprotno obstaja v obligacijskem pravu načelo proste volje, kar pomeni, da lahko stranke pogodbe svobodno izbirajo, na kakšen način se bodo pravno zavezale nasproti drugi stranki. Subjekt se lahko nasproti drugemu subjektu zaveže opraviti katerokoli izpolnitev, v kolikor ta izpolnitev ni v nasprotju z ustavo, prisilnimi predpisi ali moralnimi načeli (po 1.odst. 86.čl. OZ).

"Kadar sestoji izpolnitev iz storitve, je lahko vsebina te storitve, da mora stranka doseči rezultat. Toda vedno ni zaveza stranke tako daljnosežna. Včasih ni mogoče od stranke pričakovati, da bi se zavezala, da bo dosegla kakšen uspeh. Tedaj je dovolj, če se stranka potruzi v smeri, ki naj bi pripeljala do uspeha, potruzi z zadostno skrbnostjo (diligenco). Glede na ta aspekt delijo nekateri obligacije na obligacije rezultata, oziroma obligacije z odločeno vsebino, ter na obligacije diligence." (Cigoj, 2002, str. 3)

Vsebina zaveze v pravnem razmerju se nanaša na določeno izpolnitev, t.j. da nekdo drugi stranki nekaj da, nekaj stori ali kaj opusti. Pri tem je že v izhodišču dogovora najpomembnejše, da se stranki dogovorita, ali mora priti do rezultata dogovora ali pa se prva stranka lahko samo trudi v tej smeri, rezultata pa ni potrebno doseči. V tem pogledu lahko torej v osnovi delimo pogodbe na podjemne pogodbe, torej pogodbe rezultata in mandatne pogodbe, pogodbe skrbnosti. V primeru podjemnih pogodb mora dolžnik obvezno doseči rezultat, dokončati delo. V primeru mandatnih pogodb pa mora dolžnik v izpolnitev vložiti vso skrbnost in ga lahko upnik toži samo v primeru, če lahko dokaže, da v izpolnitev določena skrbnost ni bila vložena. Pri tem pa dokončanje dela ni relevantno. V primeru vsebine diplomskega dela, (gradbene pogodbe), lahko ugotovimo, da gre nedvomno za pogodbo rezultata, t.j. podjemno pogodbo.

"Značilnost obligacije je njena relativnost: razmerje pravic in dolžnosti obstoji samo med strankama. S tem da ima ena stranka pravico, je druga stranka obremenjena z obveznostjo. Upravičenec nima svojih pravic nasproti komur koli, marveč samo nasproti drugi stranki obligacijskega razmerja. Proti tretjim osebam upravičenec nima nikakih pravic. Prav tako tretja oseba iz tega razmerja nima nikakih zahtevkov in nikakih dolžnosti. Za tretje osebe je tuje obligacijsko razmerje le neko pravno dejstvo, v katero nimajo pravice posegati. Čeprav se torej obligacijsko razmerje med dvema strankama tretjih oseb ne tiče, utegnejo biti te osebe odškodninsko odgovorne, če z nedopustnim ravnanjem preprečijo ali ovirajo izvrševanje pravic in dolžnosti, ki izvirajo iz obligacijskega razmerja med drugima strankama. Le izjemoma je poseg v tuje obligacijsko razmerje dopusten na podlagi zakonske norme zaradi močnejšega interesa tretje osebe." (Cigoj, 2002, str. 3)

Poleg enakopravnosti strank je relativnost obligacije druga pglavitna značilnost obligacijskega prava. Pravno razmerje obstaja samo med strankami obligacijskega razmerja in načeloma niso v interesu tretjih oseb. Gre za razmerje inter partes (znotraj strank), ki se tičejo samo strank pogodbe. Primerjalno lahko dodamo, da je v stvarnem pravu osnovno pravilo erga omnes (nasproti vsem). Imetnik stvarnopravne pravice (npr. lastninske) ima pravico, da od vtikanja v to pravico odvrne vsakogar, s katerim npr. nima sklenjenega dogovora o omejevanju svoje lastninske pravice (npr. služnost). Stranke obligacijskega razmerja torej urejajo svoje razmerje znotraj sporazumnega dogovora, v ta dogovor ali v izpolnitev obveznosti pa se ne sme vmešati nihče drug.

2.2 NASTANEK OBVEZNOSTI

"Pogodba je posel, s katerim se ustanovijo, prenehajo ali spremenijo pravice in pravna razmerja. To pravno dejanje nastane s sporazumom strank. Sporazum nastane, ko se volji strank ujemata, potem ko sta izraženi tako, kakor določa zakon. Takšen način je lahko tudi posebna oblika. Pogodba je pravno dejanje samo, če pravo določa zanjo prane posledice. Zato niso pogodbe dogovori, kateri strank ne zavežejo. Med take nepravne dogovore štejemo npr. tako imenovane gentelmske sporazume (gentelmam's agreements), ki vežejo stranke samo častno, kajti nobena od njih ne more zahtevati sankcije, če druga tak sporazum prekrši." (Cigoj, 2002, str. 93)

Pravni posel nastane samo na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strani. Če do ujemanja obeh volj ne pride, pogodba ni sklenjena in obveznosti ter pravice ne nastanejo. Po 15. čl. Obligacijskega zakonika je pogodba sklenjena, ko se pogodbeni stranki (ali pogodbene stranke) sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah, o nebistvenih pa ne sme biti nesoglasja. Bistveni sestavini pogodbe sta predmet in cena. Pri tem pa ne sme priti do napak volje. Obligacijski zakonik med napake volje šteje nedopustno grožnjo, bistveno zmoto in prevaro. Če pride pri sklepanju pogodbe do napake volje, lahko druga stranka uveljavlja izpodbojnost pogodbe. V nasprotju z uveljavljanjem ničnosti pogodbe pa pri izpodbojnosti obstaja prekluzijski rok, po katerem stranka izpodbojnosti ne more več uveljaviti (tri leta).

"Da nastane pogodba, se mora volja strank ujemati vsaj toliko, da je mogoče spoznati, da sta stranki sklenili pogodbo. Stranki se sporazumeta, da naj pogodba nastane, kakšne vrste naj bo in kakšna naj bo njena vsebina. Sporazum, ki ne bi opredelil pogodbe, se ne priznava za pogodbo. Ne bi šlo za pogodbo, če bi stranka podpisala nepopisan list papirja, tako da bi šele druga stranka odločila o pogodbi. Pač pa se šteje za pogodbo sporazum, pri katerem je kakšna od bistvenih točk prepuščena odločitvi druge stranke, npr. višina cene. Takšna pogodba učinkuje seveda šele, ko druga stranka bistveno točko določi." (Cigoj, 2002, str. 94)

V praksi se velikokrat pojavi vprašanje, ali je pogodba sploh sklenjena. Iz okoliščin je namreč včasih težko zaključiti, kdaj je bila sklenjena in če je bila sploh sklenjena. "Glede pravnih posledic je dejanja v zvezi s sklenitvijo pogodbe mogoče razdeliti v tri faze:

- popolnoma neobvezujoča faza;
- pogajanja;
- ponudba in sprejem ponudbe." (Kranjc, 2006, str. 102)

Ne moremo torej reči, da se vsak pogovor o pravnem poslu že sam po sebi spremeni v pogodbo. Določena dejanja, ki se sicer nanašajo na morebitno sklenitev pogodbe, a ne izpolnjujejo opredeljenih elementov za pogajanja, so popolnoma neobvezujoči

predlogi. Gre za fazo, v kateri lahko vsaka stran kadarkoli odstopi od nameravane namere in je ne zadenejo nobene sankcije. (po Kranjc, 2006, str. 102)

Lahko pa ugotovimo, da so pogajanja faza, ko je subjekt pod določenimi pogoji že podvržen zakonskim sankcijam, čeprav pogodba še vedno ni sklenjena. Na podlagi 20. člena Obligacijskega zakonika namreč pogajanja pred sklenitvijo pogodbe ne zavezujejo in jih lahko vsaka stranka prekine kadarkoli. Kljub temu pa stranka odgovarja drugi stranki za škodo, če se je pogajala, ne da bi imela namen skleniti pogodbo. Prav tako odgovarja tista stranka, ki se je sicer pogajala z namenom skleniti pogodbo, pa je pogajanja brez utemeljenega razloga opustila.

Vsekakor pa je po 21. členu Obligacijskega zakonika pogodba sklenjena takrat, ko ponudnik sprejme od druge stranke izjavo, da ponudbo sprejema. Opredelilni elementi ponudbe so (po Kranjc, 2006, str. 103):

- volja predlagatelja, da je v primeru sprejetja ponudbe zavezan;
- vsebovati mora bistvene sestavine pogodbe;
- naslovnik mora biti določen.

Predlog, ki je naslovljen nedoločenemu številu oseb, se namreč šteje kot vabilo k dajanju ponudb (3.odst. 22.čl. Obligacijskega zakonika).

2.3 PREDPOSTAVKE ZA SKLENITEV POGODBE

"Za sklenitev pogodb morajo biti izpolnjene predpostavke, kakor so določene za sklenitev posla nasploh. Stranki morata biti poslovno sposobni, imeti morata pravo voljo, posel (torej predmet pogodbe, op. av.) mora biti mogoč ter dopusten in v nekaterih primerih mora biti izjava volje podana v posebni obliki." (Cigoj, 2002, str. 102) Poleg tega moderna prava teorija zahteva še peto predpostavko, torej pravno podlago, ki se s tujko imenuje tudi kavza pogodbe (causa). Za veljavnost vsake pogodbe mora biti izpolnjeno pet predpostavk in to kumulativno. To pomeni, da morajo biti vse predpostavke izpolnjene hkrati.

Da bi bila pogodba veljavno sklenjena, morajo biti izpolnjeni določeni pogoji, ki jih je skozi razvoj oblikovala pravna praksa in pravna teorija. Ne moremo namreč resno jemati pogodbe, ki jo z odraslo osebo npr. sklene triletni otrok. Ker otrok še nima potrebnih izkušenj, bi lahko bil tarča izkoriščanja odraslih ter predmet zlorab. Prav tako je potrebno za izvedbo pravnega posla imeti pravo voljo. Če se npr. stranki dogovorita za prodajo ženskega kolesa, kasneje pa se izkaže, da je kolo moško, je imela poslovna volja vsaj ene stranke določene pomanjkljivosti.

Predmet mora biti v pravnem prometu, torej mora biti mogoč in dopusten. Mamila so npr. izvzeta iz pravnega prometa in pogodbe o prodaji mamil pravo ne priznava. Če pravo predvideva za posamezno obliko pogodbe npr. pisno obliko za sklenitev, brez takšne oblike pravni posel ni veljaven. Na koncu se kot predpostavka šteje tudi

pravna podlaga, torej vzrok, da je do pravnega posla sploh prišlo. Če npr. stranka kupuje kovček za odhod na dopust (kar je kavza posla), se lahko pogodba razveljavi, če dopust odpade.

"Načeloma so ljudje sposobni (za sklenitev pravnega posla, op. av.), ko so polnoletni. V času od štirinajstega do petnajstega oz. za življenjsko važne posle do osemnajstega leta je mladoletnik omejeno poslovno sposoben. Posel lahko sklene, vendar bo veljal šele, če ga zastopnik odobri. Do takrat veže takšen posel samo drugo stranko (šepajoči posel, negotium claudicans). Druga stranka se lahko znajde v neugodnem položaju, če zastopnik ne da takoj privolitve in se tudi ne izreče o njej, če s svojo izjavo zavlačuje. Ves ta čas druga stranka živi v negotovosti, ali bo dokončno zavezana ali ne. Odstopiti medtem od pogodbe samovoljno ne sme, pač pa ima pravico zahtevati, da se zastopnik izjavi." (Cigoj, 2002, str. 109)

Če poslovno sposobna stranka sklene pravni posel s pravno nesposobno stranko, pogodba sama po sebi ni neveljavna. Polnoletno stranko pogodba veže trdno in je sama ne more prekiniti. Drugo stranko pa začne pogodba pravno vezati šele takrat, ko njen zastopnik (v tem primeru starš) posla ne odobri. Če otrokov posel starš odobri, je otrok pravno vezan in je kot takšen subjekt pravnega razmerja z vsemi pravicami in obveznostmi. Če pa starš otrokovega posla ne odobri, otrok pravno ni zavezan in posel postane ničen, stranki pa ena drugi vrneta, kar sta do takrat iz posla prejeli.

"Pri nas mladoletniki do štirinajstega leta niso poslovno sposobni. Posel, ki bi ga sklenili, ne bi bil veljaven, čeprav bi ga zastopnik kasneje odobril. Le tedaj ne bi bil neveljaven, če bi poslovno nesposobna oseba pridobila z njim samo korist in se ne bi zavezala." (Cigoj, 2002, str. 109) Do štirinajstega leta torej oseba ne more sklepati pravnih poslov, saj bi bil takšen posel neveljaven kljub kasnejši odobritvi posla s strani otrokovega starša. Po interpretaciji dr. Cigoja pa je pri tem mogoča izjema. Pravni posel lahko ostane v veljavi tudi takrat, če je bila oseba stara manj kot štirinajst let, če je imela iz posla samo korist. Takšno stališče podpiramo, saj ne vidimo razloga, da npr. otrok ne bi mogel biti deležen brezplačne naklonitve v obliki darila.

"Tudi pravne osebe imajo poslovno sposobnost. Njihova poslovna sposobnost se meri po sposobnosti njihovih organov. Organi so fizične osebe, posamezniki ali kolektivi. Pravna oseba je poslovno sposobna, kolikor je poslovno sposoben človek, ki predstavlja njen organ, oziroma če gre za kolektivni organ, kolikor je ta organ sposoben izraziti voljo: sposoben sklepati, če je število oseb zadostno oziroma so te osebe sposobne izražati voljo." (Cigoj, 2002, str. 110)

Predpostavka poslovne sposobnosti pravne osebe je seveda njena pravna sposobnost. Fizična oseba pridobi pravno sposobnost z rojstvom, pravna oseba pa z vpisom v sodni register. Da bi lahko imela pravna oseba poslovno sposobnost, mora imeti primarno najprej pravno sposobnost. Na splošno je poslovna sposobnost pravne osebe omejena z naravo pravne osebe kot pravnega subjekta. Lahko rečemo,

da je njena poslovna sposobnost odvisna od registracije v sodnem registru. Npr. gradbeno podjetje, ki je registrirano za gradbeno dejavnost, ne more imeti sposobnosti sklepati poslov v zvezi s proizvodnjo zdravil.

Da bi bila volja za sklenitev pravnega posla pravno relevantna, mora biti brez napak. Za napake volje se po našem veljavnem obligacijskem pravu štejejo nedopustna grožnja, bistvena zmotna in prevara, ki so v Obligacijskem zakoniku urejene od 45. do 49. člena. Pravno relevantna je samo nedopustna grožnja: npr. dopis stranke, da bo zaradi neizpolnitve nasprotne stranke sprožil tožbo, ni nedopustna grožnja. Grožnja mora namreč pri drugi stranki povzročiti utemeljen strah, da grozi stranki resna nevarnost življenju ali pa telesni ali drugi dobrini. Grožnja mora torej povzročiti takšen strah, da ga bo sodišče v morebitni pravdi spoznalo za utemeljenega.

Prav tako ni vsaka napačna predstava v pravnem poslu zmotna, ampak je pravno relevantna samo bistvena zmotna, ki mora biti sekundarno tudi opravičljiva. Po 46. členu Obligacijskega zakonika je zmotna bistvena takrat, če se nanaša na bistvene lastnosti predmeta, na osebo, s katero se sklepa pogodba ali na odločilne okoliščine. 2. odstavek istega člena pa določa, da lahko stranka, ki je v zmoti, zahteva razveljavitev pogodbe zaradi bistvene zmote samo takrat, ko je pri njeni sklenitvi ravnala s potrebno skrbnostjo. Če stranka pogodbe pred sklenitvijo pogodbe ni ravnala dovolj skrbno, ne more uveljavljati izpodbojnosti pogodbe.

Drugače pa je pravno urejen pravni institut prevare, pri čemer gre za krivdno povzročeno zmotno. Po 49. členu Obligacijskega zakonika lahko ena stranka zahteva razveljavitev pogodbe tudi kadar zmotna ni bistvena, če ena stranka povzroči zmotno pri drugi stranki ali pa jo v zmoti drži z namenom, da bi jo napeljala k sklenitvi pogodbe. Prevara je torej krivdno povzročena zmotna oz. kvalificirana oblika zmote. Prevara je kot pravni institut tudi predmet kazenskega prava, saj se v modernem pravu obravnava kot kaznivo dejanje goljufije.

"Da je posel veljavno sklenjen, mora biti mogoč. Toda ljudje različno presojujejo, kaj je mogoče in kaj ni. Za nemožnost se šteje okoliščina, ki jo morata stranko ob razumni presoji v času sklenitve pogodbe imeti kot nemogočo. Možnost lahko obstoji tudi, čeprav predmeta ob sklenitvi ni. Predmet bo šele nastal (npr. zrasel pridelek). Nemožnost je po navadi dejanska. Izpolnitve ni mogoče opraviti. Lahko pa je nemožnost pravna, tedaj govorimo o nedopustnosti. Izpolnitev je lahko dejansko nemogoča samo za nekatere, medtem ko bi jo drugi lahko opravili. Kadar zadeve nihče ne more opraviti, govorimo o absolutni nemožnosti oziroma objektivni nemožnosti. Kadar pa bi izpolnitev lahko kdo opravil, čeprav je drugi ne more, gre za relativno nemožnost oziroma subjektivno nemožnost." (Cigoj, 2002, str. 124)

Da bi bila pogodba pravilno sklenjena, mora biti ob sklenitvi pogodbe predmet izpolnitve mogoč in dopusten. Mogoč mora biti v smislu, da ga je objektivno mogoče izpolniti. Seveda je nemogoče imeti pogodbo v veljavi, če se npr. nekdo zaveže, da bo izkopal tunel skozi planet. Prav tako je pogodba nična, če je predmet izpolnitve pravno nedopusten. Nična je tudi pogodba o proizvodnji zdravil, če stranka pogodbe

nima licence za takšno proizvodnjo. Za razliko od zmote, za katero je sankcija izpodbojnost, je sankcija za nemožnost ali nedopustnosti predmeta ničnost pravnega posla.

Po dr. Cigoju je oblika samo izjemoma predpostavka za veljavnost pravnega posla. Predpostavka je samo takrat, kadar se tako dogovorita stranki sporazumno ali če tako določa zakon. Obliko kot predpostavko moramo omeniti v kontekstu naše raziskave, saj se za sklenitev gradbene pogodbe predpostavlja pismena oblika. Gre namreč za pravne posle večjega materialnega in družbenega pomena, zato je zakonodajalec v 2. odstavku 649. člena Obligacijskega zakonika določil, da mora biti gradbena pogodba sklenjena v pisni obliki.

3 GOSPODARSKE POGODBE

3.1 GOSPODARSKO POGODBENO PRAVO

Kljub temu, da je lahko gradbena pogodba sklenjena med izvajalcem in končnim uporabnikom stavbe, je jasno, da so večje gradbene pogodbe sklenjene med izvajalcem in trgovci z nepremičninami, torej nepremičninskimi investitorji. Med trgovci se uporabljajo posebna določila obligacijskega prava, ki veljajo med trgovci in ne med potrošniki in izvajalci. Gre za dvojno vrsto obligacijskih določil, ki veljajo v določenem pravnem redu vzporedno, oziroma so v določenih primerih za gospodarske pogodbe razširjena. Govorimo o pogodbenem in gospodarskem pogodbenem pravu. V nadaljevanju bom spregovorila prav o specifični gospodarskega pogodbenega prava, glede na to, da je gradbena pogodba ena izmed najpomembnejših gospodarskih pogodb nasploh.

"Ob sprejemu prvih kodifikacij civilnega prava v 19. stoletju se je postavljalo vprašanje, ali naj razvoj prava ohrani posebno stanovsko pravo – pravo trgovcev ali pa naj razvoj obligacijskega prava poteka enotno, ne glede na subjekte pravnih razmerij. Danes so prevladujoča stališča, da narava pravnih razmerij med trgovci oziroma gospodarskimi subjekti zahteva posebno pravno ureditev sicer istovrstnih pravnih razmerij. Opozarja se torej na razlike med obligacijskim in gospodarskim obligacijskim pravom, seveda pa samostojnosti gospodarskega pogodbenega prava ni mogoče absolutizirati. V teoriji se z monizmom označujejo pravni redi, ki enotno urejajo obligacijska razmerja, torej ne glede na to, kdo so subjekti teh razmerij, z dualizmom pa pravni redi, ki imajo za obligacijska razmerja gospodarskih subjektov posebna pravila." (Kranjc, 2006, str. 25)

V pravni teoriji se je že od začetkov modernega prava v Rimski državi postavljalo vprašanje, ali naj se obligacijsko pravo, ki se uporablja do potrošnikov, enači z obligacijskim pravom, ki velja med trgovci. V bistvu gre za podobna pravna razmerja pri prodaji blaga in storitev, je pa res, da morajo trgovci, ki so v bistvu profesionalci v lastnem poslu, bolje poznati pravni red in pri poslovanju odgovarjati z višjo stopnjo skrbnosti. Trgovec se namreč ne more sklicevati, da katerega pravnega pravila pri svojem poslovanju ni poznal; še več, kot dober gospodarstvenik mora odgovarjati za svoje poslovanje strožje kot navadni potrošnik v svojih pravnih razmerjih. Zaradi tega so že v srednjem veku obstajali posebni kodeksi pravnih pravil, ki so posebej urejali pravna razmerja med trgovci.

"Enoten ali poseben zakon je le nomotehnična rešitev. Zato je bolj kot ureditev v istem ali dveh zakonih smiselno upoštevati, ali in v kolikšni meri so uveljavljene vsebinske razlike med splošnim pogodbenim in gospodarskim pogodbenim pravom." (Kranjc, 2006, str. 25)

Ker gre v obeh verzijah za ista pravna razmerja, se je določen del držav odločil za obligacijski monizem, ki pomeni, da so obligacijska pravila postavljena v splošni obliki, za gospodarske pogodbe pa se v isti kodifikaciji naredijo priredbe zakonskih določil. Po tem kriteriju naj bi monizem kot enotno obligacijsko pravo veljal v Sloveniji, Švici in Italiji. V Nemčiji, Avstriji in Franciji pa dualizem kot deljeno obligacijsko pravo.

"V Sloveniji so v istem predpisu (Obligacijskem zakoniku – OZ, Uradni list RS, št. 83/01) urejena splošna pogodbeno razmerja in pogodbeno razmerja gospodarskih subjektov, kar pa še zdaleč ne pomeni, da slovenski pravni red ne priznava in ne upošteva razlik med pogodbenim in gospodarskim pogodbenim pravom. Glede uveljavitve posebne ureditve za pogodbeno razmerja gospodarskih subjektov pa je OZ nekoliko zavajajoč. V prvem odstavku 13. člena je določeno, da se določbe tega zakonika, ki se nanašajo na pogodbe, uporabljajo za vse vrste pogodb, razen če ni za gospodarske pogodbe izrecno drugače določeno. Ker je v OZ število takšnih določb majhno, bi to lahko navedlo na razlago, da je tudi drugačnih pravil za gospodarske pogodbe manjše število in da zato ni vredno govoriti o razlikah med pogodbenim in gospodarskim pogodbenim pravom." (Kranjc, 2006, str. 25)

Lahko povzamemo, da je v slovenskem pravnem redu uveljavljen v obligacijskem pravu monizem, kar pomeni, da so obligacijske določbe za pogodbeno in gospodarsko pogodbeno pravo zajete v isti pravni kodifikaciji. V splošnem velja, da so obligacijska pravila enaka za vse subjekte, ki uporabljajo obligacijsko pravo, razen če v samem zakonu ni izrecno določeno, da katero določilo velja za gospodarske subjekte. To se zdi z vidika racionalnosti upravičeno, saj lahko vsi, ki npr. preučujejo obligacijska razmerja na teoretični ali praktični ravni, najdejo vsa obligacijska določila na enem mestu in ni potrebno iskati primerjav za gospodarske subjekte v drugem zakoniku.

"V prid oceni, da slovenski pravni red priznava razlike (med gospodarskim in gospodarskim pogodbenim pravom, op. av.), je tudi dejstvo, da je v slovenski pravni sistemizaciji oziroma prej jugoslovanski pravni sistemizaciji tradicionalno uveljavljena pravna veja gospodarsko pravo (ki je sicer širši pojem kot gospodarsko pogodbeno pravo), na pravnih fakultetah pa se poučuje predmet gospodarske pogodbe. Posebna pravila za gospodarske pogodbe so torej v OZ nomotehnično uveljavljena na tri načine:

- z izrecnimi drugačnimi pravili za gospodarske pogodbe,
- z vključitvijo posebnih pravnih virov,
- z drugačno uporabo in razlago pravnih standardov v gospodarskih pogodbah." (Kranjc, 2006, str. 26)

Kljub temu, da s sistemizacijskega vidika v slovenskem pravnem redu obstaja v obligacijskem pravu monizem, ni mogoče reči, da gospodarsko pogodbeno pravo ne obstaja. Še več, gospodarsko pogodbeno pravo je kot učni predmet objekt poučevanja na obeh pravnih fakultetah v Sloveniji.

3.2 KRŠITEV POGODBE, SPREMENJENE OKOLIŠČINE

"V slovenskem obligacijskem pravu (oziroma ureditvi po OZ) je pri kršitvi pogodbene obveznosti treba ugotoviti njeno pravno naravo oziroma vrsto kršitve. Za posamezne kršitve so namreč določeni različni pogoji za uveljavljanje sankcij. Poudarek je torej na tem, da so pogoji za uveljavljanje sankcij odvisni od narave kršitve. Narava kršitve pa vsaj načelno ne pogojuje vrste možne sankcije. Na primer najstrožja sankcija (odstop od pogodbe) je možna tako v primeru neizpolnitve kot v primeru izpolnitve s stvarnimi napakami, toda pogoji za njeno uveljavitev so v obeh primerih različni. Po OZ je v primeru kršitve pogodbenih obveznosti bistvena njena uvrstitev v neizpolnitev ali pa v nepravilno izpolnitev." (Kranjc, 2006, str. 136)

V slovenskem pogodbenem pravu poznamo sistem fiksne sklenitve pogodbe. To pomeni, da nobena stranka po sklenitvi pogodbe ne more samovoljno odstopiti od izpolnjevanja pogodbenih obveznosti, ampak se mora pogodba izpolniti, kot je dogovorjeno. Stranka pogodbe si po sklenitvi pogodbe ne more npr. premisliti in reči, da pogodbe ne bo izpolnila. Druga stranka lahko preko sodnega aparata zahteva izpolnitev ali škodo, ki je nastala zaradi kršitve pogodbenega sporazuma. Kljub temu pa lahko pride pred ali med izpolnjevanjem pogodbe do nepravilnosti, ki jih slovenski pravni red klasificira kot neizpolnitev ali kot nepravilno izpolnitev.

"Za neizpolnitev gre nesporno takrat, kadar dolžnik ne stori ničesar v smeri izpolnitve svoje pogodbene obveznosti, na primer prodajalec ne dobavi blaga, izvajalec ne začne gradbenih del in podobno. Toda pravila o neizpolnitvi veljajo tudi za tista ravnanja, ko stranka pogodbeno obveznost izpolnjuje, ampak je ta izpolnitev brez pomena za nasprotno stranko. Z vidika interesov nasprotne stranke je njen položaj enak kot če ne bi bilo nič storjeno v smeri izpolnitve. Pravna pravila slednjega primera izrecno ne urejajo, pravna teorija in sodna praksa pa takšno ravnanje označujeta kot *aliud* (druga stvar, op. av.) in ga podrejajo pod primer neizpolnitve. Institut *aliud* ščiti interese pogodbi zveste stranke, saj ji omogoča, da uveljavlja sankcije po pravilih o neizpolnitvi, ki so zanjo ugodnejša kot pravila za nepravilno izpolnitev (predvsem izpolnitev s stvarnimi napakami)." (Kranjc, 2006, str. 137)

Gotovo je ena najhujših kršitev pogodbe, če pogodbeni stranka ne izpolni svoje dolžnosti. Če je prej že prejela nasprotno izpolnitev, npr. denarno plačilo, lahko gre v določenih primerih celo za kaznivo dejanje goljufije, ki je posebej obravnavano v kazenskem pravu. Lahko pa se zgodi, da pogodbeni stranka prične z vso vneto izpolnjevanjem svoj del pogodbe, na koncu pa se ugotovi, da je svojo obveznost izpolnila nepravilno, npr. dogovorjena je bila dobava ženskih spodnjih hlač, dobavljene pa so bile moške. V obeh primerih je nasprotna stranka v istem položaju, saj mu delovanje sopogodbena nič ne koristi. V obeh primerih gre za institut neizpolnitve, ki se v obeh primerih tudi enako sankcionira.

"V primeru neizpolnitve lahko nasprotna stranka od pogodbe odstopi, torej uveljavlja razvezo pogodbe in odškodnino. Učinek razveze je tudi, da se vrača tisto, kar je bilo dano na račun pozneje razvezane pogodbe. Nasprotna stranka lahko uveljavlja razvezo, lahko pa vztraja pri izpolnitvi (in seveda ob tem zahteva odškodnino zaradi zamude pri izpolnitvi)." (Kranjc, 2006, str. 137)

Če ena stranka ne izpolni svojih obveznosti iz pogodbenega razmerja, lahko izbira med dvema možnostima. Prva možnost je, da odstopi od pogodbe, kar pomeni, da je pogodba razdrta že po samem zakonu. Pri tem lahko zahteva od sopogodbenika, ki pogodbe ni izpolnjeval, odškodnino. Poleg tega mu mora vrniti vse, kar je iz pogodbe že pridobila in zahtevati vse, kar je že dala. Druga možnost je, da vztraja pri pogodbi, torej da od sopogodbenika zahteva, naj vendarle izpolni svojo obveznost. Kljub temu lahko zahteva odškodnino, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja obveznosti nasprotne stranke, torej odškodnino za zamudo.

"Za nepravilno izpolnitev gre, kadar stranka pogodbeno obveznost izpolnjuje, vendar ima ta izpolnitev napake oziroma pomanjkljivosti, skratka izpolnitev ni takšna, kot je bilo dogovorjeno ali kot izhaja iz zakonskih pravil. Nepravilna izpolnitev ali izpolnitev z napako v slovenskem pravu ni enoten pojem, vsaj v tem smislu ne, da bi bile za vsako nepravilno izpolnitev možne enake sankcije pod enakimi pogoji. Oblike nepravilne izpolnitve so:

- izpolnitev z zamudo;
- izpolnitev s stvarnimi napakami;
- izpolnitev s pravnimi napakami;
- delna izpolnitev (izpolnjen je del obveznosti, del izpolnitve ima napake, količinske napake)." (Kranjc, 2006, str. 139)

Poleg neizpolnitve poznamo v nacionalnem obligacijskem pravu še drugo kršitev pogodbenih obveznosti, imenovano nepravilna izpolnitev. Nomotehnično nepravilna izpolnitev v Obligacijskem zakoniku ni urejena na enem mestu, temveč jo zasledimo na različnih delih zakonika. Pri nepravilni izpolnitvi gre za položaj, ko je pogodbenik sicer izvedel svojo obveznost ali njen del, druga stranka pa zaradi določenih dejanskih okoliščin ne more biti zadovoljna z izpolnitvijo in jo zato reklamira. Zagotovo stranka ne more biti zadovoljna, če ji sopogodbenik izpolni obveznost z zamudo, sploh če je bila dobava vezana na kateri drug rok, ki se ga mora stranka držati. Prav tako bo pogodbenik reklamiral izpolnitev, če izpolnitev nima pričakovanih ali dogovorjenih lastnosti (stvarna napaka) ali če obstajajo na predmetu izpolnitve pravice tretje osebe (pravna napaka). Tudi z delno izpolnitvijo v večini primerov stranka ne more biti zadovoljna.

"Pri vseh pogodbenih razmerjih se okoliščine, ki so bile relevantne za sklenitev pogodbe in njeno vsebino, pozneje lahko spremenijo. Pri gospodarskih pogodbah so v času od sklenitve do roka za izpolnitev spremembe še pogostejše.

Razlogi so različni, najpogosteje pa so povezani z bolj tvegano naravo poslov med gospodarskimi subjekti, daljšim časovnim obdobjem od sklenitve do roka za izpolnitev, z dejstvom, da stranke prihajajo iz različnih okolij in podobno." (Kranjc, 2006, str. 151)

Pri tem je potrebno poudariti, da spremenjene okoliščine na trgu, torej ekonomski razlog, ne predstavljajo okoliščin, ki bi bile podlaga za odstop od pogodbe na podlagi instituta spremenjenih okoliščin. Ker so gospodarski subjekti v svojem poslu profesionalci, morajo na ekonomske spremembe računati, saj so tej nevarnosti pravzaprav vedno izpostavljeni. Ekonomska nevarnost je torej za trgovce naravno okolje delovanja, na katerega morajo biti pripravljene in zaradi tega ne morejo enostransko prekiniti sklenjenih pogodbenih razmerij. Velja načelno pravilo, da kljub spremenjenim razmeram v tržnem okolju sklenjeno pravno razmerje zavezuje obe stranki. Pri spremenjenih okoliščinah gre pravzaprav za okoliščine, ki so nastale po sklenitvi pogodbe in jih stranka ob sklenitvi ni mogla predvideti, preprečiti, odpraviti in se jim tudi ne izogniti.

3.3 INSTITUTI ZA ZAVAROVANJE OBVEZNOSTI

V medsebojnem poslovanju so pogodbene stranke v večni negotovosti, ali jim bo nasprotna stranka izpolnila svoj del obveznosti. To še posebej velja v sodobnem poslovanju, ko so zelo redki primeri, da stranki svoje obveznosti izpolnita hkrati. Navadno gre za položaj, ko ena stranka svojo obveznost izpolni, nato pa do zapadlosti obveze čaka sopogodbenuka, da bo tudi on izpolnil svoj del. Pri tem prva stranka nikoli ne more biti prepričana, da bo druga svojo obveznost res izpolnila, saj prihaja na trgu do takšnih in drugačnih situacij. Stranke postanejo nesolventne, prihaja celo do namernih zadolževanj in podobno. Zato mora pogodbenuk, ki je svoj del dogovora izpolnil vnaprej, svojo terjatev do nasprotne stranke zavarovati z enim od institutov zavarovanja pogodbenih obveznosti.

"Tveganjem neizpolnitve ali nepravilne izpolnitve pogodbe, značilnim za splošno pogodbeno pravo, se zaradi načina poslovanja gospodarskih subjektov pridružujejo še številna druga. Med gospodarskimi subjekti se obveznosti strank navadno ne izpolnjujejo sočasno, gospodarski subjekti poslujejo z osebami iz drugih držav, z osebami, katerih bonitete vedno ne poznajo, kar vse povečuje nevarnost, da bodo kršene pogodbene obveznosti.

Del institutov, namen katerih je utrditev in zavarovanje pogodbenih obveznosti, izrecno urejajo zakonska pravna pravila (pogodbenu kazen, aro, poroštvo...). Ti instituti za konkretno pogodbeno razmerje veljajo le, če jih stranki vključita v pogodbo. Poleg klasičnih institutov je poslovna praksa razvila nove, ki jih večino podrobno urejajo avtonomna pravila (na primer bančna garancija)." (Kranjc, 2006, str. 160)

Od strank pogodbe je odvisno, ali bosta svoje zahteve do druge strani zavarovali že ob sami sklenitvi pogodbe ali pa morda kasneje, v fazi solucije pogodbenih obveznosti. Če stranka svojega sopogodbenika ne pozna, torej ne pozna njegovih gospodarskih možnosti in njegove solventnosti, je modro, da svoj zahtevek zavaruje že ob samem sklepanju pogodbe. Pri tem ima na razpolago celo paleto pravnih institutov, ki so predvideni v zakonu, pa tudi drugih institutov, ki so urejeni v nekaterih avtonomnih pravnih aktih. Če pride kasneje do napak v izpolnitvi pogodbe, si je namreč stranka sama kriva, da že v fazi stipulacije ni poskrbela za zavarovanje svojih terjatev.

"Obligacijskoppravna (tudi osebna, personalna) zavarovanja ustvarjajo učinke med strankami, ne pa tudi proti tretjim. Ustvarjajo relativne zaveze – obligacije. Upravičenec iz zavarovanja ima pravico, druga stranka je obremenjena z obveznostjo. Upravičenec nima pravic do kogarkoli, marveč samo do stranke obligacijskega razmerja, ne pa do tretjih. Zato obligacijskoppravna zavarovanja varujejo le pred določenimi tveganji (na primer pred neplačevitostjo dolžnika), ne ustvarjajo pa privilegiranega položaja proti (drugim, op. av.) dolžnikovim upnikom. Pojasnjeno velja načelno, saj lahko pod določenimi pogoji (vpis v zemljiško knjigo) obligacijska zavarovanja učinkujejo tudi proti tretjim." (Kranjc, 2006, 161)

Zaradi omejenosti avtorskega dela bom v nadaljevanju predstavila samo nekatere od institutov zavarovanja obligacijskih obveznosti. Prvi institut je ara, ki pomeni plačilo določenega denarnega zneska nasprotni stranki v znak, da je pogodba sklenjena. Če sta stranki dogovorili ara, dogovor še ni sklenjen s podpisom pogodbe, temveč šele s trenutkom predaje are. Pogodbena kazen je pravni institut, ki je lahko dogovorjen ali pa izhaja iz samega zakona. Gre za kazensko plačilo tiste stranke, ki pogodbe ni izpolnila ali pa jo je izpolnila nepravilno. Z zakonom je pogodbena kazen omejena, torej limitirana. Poroštvo je osebna zaveza tretje osebe, da bo izpolnila obvezo ene od pogodbenih strank, če bo pogodba neizpolnjena ali bo izpolnjena nepravilno. Pri tem mora upnik najprej pozvati k plačilu dolžnika, potem pa lahko neposredno terja izpolnitev od poroka.

Vsekakor pa je potrebno poudariti, da so obligacijski zavarovalni instituti manj varni kot stvarnopravni. "Stvarnopravna zavarovanja oblikujejo stvarnopravne pravice, ki po svoji naravi učinkujejo proti vsem (*erga omnes*) oziroma absolutno. Upnik s stvarno pravico ima prednost pri poplačilu na stvari, ki je predmet pravice, pred vsemi dolžnikovimi upniki. S tega vidika so bolj kakovostna zavarovanja. Po drugi strani pa so pravila o stvarnopravnih zavarovanjih strožja (strožja oblika za veljavnost posla, sodelovanje sodišča pri realizaciji zavarovanja...). Stvarnopravna zavarovanja so hipoteka, ročna zastava, fiduciarni prenos premičnin..." (Kranjc, 2006, str. 161)

Hipoteka je zastava nepremičnine za zavarovanje upnikove terjatve do dolžnika. Pri tem se ta stvarna pravica vpiše v zemljiško knjigo, pri čemer ima upnik pri neizpolnitvi obveznosti druge stranke prednost pri poplačilu iz prodane stvari. Nepremičnina se lahko zastavi več upnikom, pri tem pa se drugi postavijo v vrsto.

Ročna zastava je posestna zastava premičnin, pri čemer prejme upnik premičnino v svojo posest, da bi se v primeru neplačevitosti upnika poplačal iz prodaje stvari. Poznamo tudi neposestno zastavo premičnin, kjer pa lahko upnik vpišejo svojo premičnino v posebni javni register, ki ga vodi AJPES (avtomobili), dolžnik pa obdrži stvar v svoji posesti. Pri zastavi ostane lastnik stvari dolžnik. To pa ne velja pri fiduciarnem prenosu, kjer preide lastninska pravica začasno na upnika, po poplačilu dolga pa preide lastnina na stvari nazaj na dolžnika.

4 GRADBENA POGODBA

4.1 PRAVNA NARAVA GRADBENE POGODBE

"Postopek gradnje objekta zajema več sočasnih investicijskih (ekonomskih) in tehničnih faz. V vsaki od njih sodelujejo profesionalne osebe različnih strok. S pojmom profesionalna oseba razumem vsako osebo (pravno ali fizično), ki je strokovno usposobljena za opravljanje določene storitve, povezane z gradnjo objekta, in ki to storitev opravlja kot gospodarsko dejavnost s ciljem ustvarjanja dobička. S pojmom naročnik pa razumem osebo, katere cilj je pridobiti objekt določenih lastnosti in si zato želi zagotoviti strokovne storitve, ki so potrebne pri graditvi takšnega objekta. Ker mora naročnik hkrati zagotoviti tudi sredstva za gradnjo, se pogosto označuje kot investitor. Oba pojma (naročnik in investitor) se uporabljata kot sinonima, pri čemer se pojem investitor najpogosteje uporablja v zvezi z gradnjo večjih oziroma proizvodno-poslovnih in drugih investicijskih objektov." (Plavšak, 1998, str. 16)

Gradnja objekta je sestavljena iz množice zaporednih faz, v kateri sodelujejo osebe z različnimi profesionalnimi profili. Že pri načrtovanju objekta je namreč potrebno predvideti samo konstrukcijo objekta z nosilnimi elementi, vodovodno in toplovodno napeljavo, električne napeljave in druge elemente, ki jih načrtujejo ljudje različnih strok. Ne smemo zanemariti pravnega vidika pred gradnjo objekta, saj je navadno potrebno v tej fazi poskrbeti za vse zemljiškopravne in upravne vidike, ki so povezani s pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Pri gradbeni izvedbi srečamo vrsto gradbenih in obrtnih strokovnjakov, ki poskrbijo za samo izgradnjo vseh elementov objekta in za vgradnjo vseh predvidenih inštalacij. Iz tega je razvidno, da se gradnje kompleksnejših gradbenih posegov nihče ne more lotiti čisto sam, ampak potrebuje razmeroma veliko ekipo strokovnjakov, da se lahko investicija izvede po vseh predpisih in standardih.

"Naročnikov interes, zaradi katerega sklene pogodbo s profesionalno osebo, je zagotoviti strokovne storitve, ki so potrebne pri gradnji objekta in za katere naročnik sam nima zadosti znanja ali pa takšno znanje ima, vendar se s posameznimi strokovnimi vprašanji v zvezi z gradnjo zaradi kateregakoli vzroka ne želi ukvarjati. Lastnost profesionalne osebe kot osebe z ustreznim strokovnim znanjem za opravo storitev, ki so predmet pogodbe, je tako pomemben nagib oziroma vzrok, zaradi katerega naročnik sklene pogodbo s profesionalno osebo, da je to značilnost treba upoštevati pri oblikovanju pravic in obveznosti strank, ki iz takega razmerja izhajajo. Pojma »laik« ne uporabljam zgolj v vsakdanjem pomenu te besede (oseba, ki nima posebnega strokovnega znanja na določenem področju), temveč širše. Z njim označujem lastnosti tiste od pogodbenih strank, ki v razmerju do predmeta pogodbe ne potrebuje (tudi če ga ima) posebnega strokovnega znanja." (Plavšak, 1998, str. 17)

Pri izvedbi gradbenih investicij gre navadno za večje investicijske vložke, katerih učinki se na posamezniku lahko odražajo daljše obdobje. Zato ima investitor interes, da se gradbena pogodba in posledično vsa naročena gradbena dela izvedejo čim bolj kvalitetno in s čim manj pravnimi in dejanskimi zapleti. Zavedati se je potrebno, da navadno manjši investitorji sklepajo gradbeno pogodbo samo enkrat v življenju. Ni potrebno poudariti, da ima za njihovo pravno sfero in dejansko uporabo objekta pravni vidik investicije daljnosežne posledice, ki lahko celo vplivajo na nadaljnji potek posameznikovega življenja. Po mojem mnenju se zaradi tega posamezniki še premalo zavedajo pomena pravilno sestavljene gradbene pogodbe in tudi izpolnitve njene vsebine.

"Po merilu tipičnega izpolnitvenega ravnanja v zvezi z gradnjo objekta razlikujemo tri osnovne tradicionalne tipe pogodb:

- pogodba o izdelavi projekta;
- gradbena pogodba;
- pogodba o tehničnem nadzoru med gradnjo.

Od osnovnih tipov pogodb je v domačem pozitivnem pravu urejena zgolj gradbena pogodba kot posebna oblika pogodbe o delu, drugi dve pogodbi pa sta inominatni pogodbi (pogodbi brez imena, op. av.) oziroma mandatne pogodbe (pogodba o tehničnem nadzoru nad gradnjo." (Plavšak, 1998, str. 22)

V procesu pridobivanja gradbene dokumentacije in v nadaljevanju procesu gradnje objekta je potrebno skleniti dogovore s strokovnjaki, ki naj bi poskrbeli za zakonito in tehnično pravilno izvedbo del. Prva pogodba, s katero se sreča investitor, je pogodba o izdelavi projekta. Gre za dogovor o izdelavi tehnične dokumentacije z vsemi potrebnimi načrti, ki služi kot podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja in strokovna podlaga, ki jo potrebuje za izvedbo izvajalec. Naslednja pogodba je gradbena pogodba, s katero investitor zaveže izvajalca k strokovni izvedbi gradbenih elementov. Pogodba o tehničnem nadzoru pa ima pravzaprav dvojno pravno naravo: nadzornik v prvi vrsti ščiti investitorja pred tehničnimi napakami izvajalca med gradnjo, lahko pa še rečemo, da ima tudi javnopravno naravo, saj je varna in zanesljiva gradnja tudi v širšem javnem interesu.

"V teoriji ni dvoma, glede tega, da je zaveza izvajalca izdelati določeno zgradbo obligacija rezultata (podjemna pogodba, op. av.). Naročnik želi zgradbo, ki bo ustrezala pravilom stroke in ki mu bo omogočila uresničitev ciljev, zaradi katerih jo je zgradil. Od izvajalca se ne zahteva, da uporabi določena sredstva in način gradnje, temveč ga zanima rezultat tega dela." (Plavšak, 1998, str. 23)

Že smo omenili, da v grobem delimo pogodbe na mandatne (pogodbe skrbnosti) in podjemne (pogodbe rezultata). Gradbena pogodba seveda ne more biti obligacija skrbnosti, saj bomo od gradbenika vsekakor pričakovali dokončanje del in ne samo skrbnost pri njegovem delu. Če gradbenik svojega dela ne opravi do konca in tako ne izvede dogovorjenih del, za investitorja to vsekakor nima nobenega pomena.

4.2 POSEBNOSTI DOGOVORA MED NAROČNIKOM IN IZVAJALCEM

"V zvezi z določanjem pravne narave odnosa med naročnikom in izvajalcem, poleg tega kar smo že rekli na začetku tega dela, je potrebno biti pozoren na to, ali izvajalec samo prodaja svoje delo, pri tem pa mu projekt, gradbeni material in zemljišče, da naročitelj. Ali pa izvajalec poleg svojega dela da tudi material, ki ga po svojem projektu vgradi v svoje zemljišče. V prvem primeru govorimo o pogodbi o delu, torej gradbeni pogodbe, v drugem primeru pa govorimo o izvedbi in prodaji gradbenega objekta za trg, ki se poleg drugih manjših posebnosti ne razlikuje od prodajne pogodbe." (po Vilus, 1973, str. 72)

V tem pogledu smo trčili na povsem drugo plat pravnih vprašanj, ki lahko v določenih primerih vpliva na pravno naravo pogodbe. Če investitor najame gradbenega izvajalca za izvedbo del, pri tem pa mu predloži gradbeno dokumentacijo, gradbeni material in svoje zemljišče, ni dvoma da gre v pravnem pogledu za gradbeno pogodbo. V tem primeru odgovarja izvajalec na podlagi zakonskih norm, ki urejajo to pogodbo. V nadaljevanju se postavi vprašanje, kakšna pravna narava se postavi v razmerju, ko gradbenik postavi s svojim materialom, po svojem projektu in na svojem zemljišču zgradbo, nato pa jo v celoti ali po delih proda kupcem. Če gre v tem primeru za prodajno pogodbo, bodo v primeru nepravilnosti zadele graditelja sankcije iz prodajne pogodbe in ne iz gradbene. Pravna mnenja so različna. Nekateri teoretiki menijo, da gre za prodajno pogodbo, drugi zagovarjajo stališče mešane pogodbe, tretji pa stojijo na pogodbi o delu.

"Po mnenju določenega dela doktrine gre za prodajno pogodbo, če izvajalec poleg dela da tudi gradbeni material. Ti teoretiki se sklicujejo na določbe 1711. člena francoskega Civilnega zakonika, po katerem se »pogodba na osnovi delnih cen ali celotne cene izgradnje določene zgradbe upošteva kot pogodba o delu tudi takrat, ko gradbeni material zagotovi subjekt, za katerega se objekt gradi«. Po *argumentum a contrario* (obrnjeni argument, op. av.) lahko rečemo, da ni pogodba o delu, če material da izvajalec, temveč je to prodajna pogodba." (po Vilus, 1973, str. 73)

Kot je razvidno iz študijske literature, obstajajo med pravnimi teoretiki različna mnenja, kdaj sploh gre za gradbeno pogodbo. Ni namreč vsaka pogodba, na podlagi katere se gradijo zgradbe, že kar gradbena pogodba, saj ima lahko tudi elemente drugih pogodb, na primer prodajne pogodbe ali pogodbe o delu. Zanimivo je predvsem to, da se narava pogodbe spreminja z dejstvom, katera stranka zagotovi gradbeni material, projekt in zemljišče. Francoska obligacijska zakonodaja zastopa stališče, da gre za pogodbo o delu tudi v primeru, ko gradbeni material zagotovi izvajalec. Takšno stališče zagovarjamo, saj navadno investitor noče imeti posla z nabavo materiala in pričakuje od izvajalca, da to organizira sam.

"Določeno število avtorjev meni, da gre v primeru, ko da izvajalec svoj gradbeni material za mešani dogovor, ki ima elemente pogodbe o delu kakor tudi elemente prodajne pogodbe. Če stranki pogodbe nista v dogovoru predvideli način reševanja svojega razmerja, je potrebno medsebojne odnose reševati po načelih, na katerih stojita ti dve pogodbi. To gledanje je po mnenju teh avtorjev upravičeno predvsem zaradi tega, ker je mogoče v tem primeru uporabiti določila o skritih napakah materiala iz prodajne pogodbe. Med uporabo te teorije je del sodne prakse (francoske in belgijske) naletel na precej težav pri delitvi napak na napake v materialu in napake v izdelavi." (Vilus, 1973, str. 74)

Kot je razvidno iz tega citata, je del pravne teorije zavzel položaj, na podlagi katerega trdi, da gre pri gradbeni pogodbi pravzaprav za mešano pogodbo, ki ima elemente prodajne in elemente pogodbe o delu. Pravzaprav se je težko postaviti na določeno stališče, je pa normalno, da pri reševanju določenega problema pravniki uporabijo določbe, ki jim v tistem trenutku pridejo prav. Gotovo je v določenem položaju lažje zagovarjati stvarne napake, saj obligacijski zakonik pri stvarnih napakah ponuja široko paleto možnosti pri reševanju problema. Stranka, ki uveljavlja stvarno napako, lahko namreč od nasprotne stranke zahteva znižanje cene, razdrtje pogodbe ali pa odpravo napake. Pri tem lahko med temi zahtevki poljubno izbira. Iz tega vidika je zagovarjanje prodajne pogodbe pri grajanju napak z vidika kupca gotovo najprimernejše.

"Na podlagi dela francoske pravne teorije, katerega stališča skoraj v celoto sprejema tudi sodna praksa, v primerih ko prispeva investitor zemljišče in tudi svoj material, gre za pogodbo o delu in na podlagi te pogodbe se razsojajo tudi medsebojna razmerja. Kot razmišljajo zagovorniki tega stališča, je material drugotnega pomena. Argumenti, ki podpirajo to gledišče, so naslednji:

- to vprašanje je reševalo že Rimsko pravo in Justinianova kodifikacija, ki je zavzela stališče, da gre za prodajno pogodbo »razen tistih primerov gradnje, ko izvajalec izvaja dela na podlagi pogodbe o delu in v primerih, ko izvajalec sam prispeva material«;
- to stališče je zavzel tudi francoski teoretik Pothier, ki je trdil, da gre vedno za pogodbo o delu, če prispeva zemljišče investitor, ker je zemljišče glavni del (*la partie principale*) elementov, ki so pomembni pri izvajanju gradbenih del (poleg dela in materiala) in da bo pogodba ostala pogodba o delu, ne glede na to, če izvajalec prispeva svoj material in če se dela izvajajo na zemljišču, ki ga je priskrbel naročnik." (Vilus, 1973, str. 75)

Tudi sama zastopam stališče, da gre pri gradbeni pogodbi za posebno vrsto pogodbe o delu, ki ji z drugim izrazom pravimo podjemna pogodba. Gre namreč za obligacijo rezultata, pri katerem mora izvajalec vselej dogovorjeno delo tudi dokončati. Podjemna pogodba je urejena od 619. do 648. člena Obligacijskega zakonika, ki jo definira kot zavezo podjemnika, da bo opravil določen posel, naročnik pa se zavezuje za to plačati. Poudarek je na besedi "opravil", kar pomeni dokončanje dela.

V nadaljevanju Obligacijski zakonik v 2. odstavku 620. člena določa, da pogodba ostane podjemna pogodba, če se je naročnik zavezal dati bistven del materiala, ki je potreben za izdelavo stvari. V 626. členu zakonik izrecno določa, da je podjemnik dolžan izvršiti delo po dogovoru, torej ga dokončati. Dvoma torej ne more biti, saj je izvajalec po podjemni pogodbi obvezan delo končati in ga končanega predati naročitelju. Tudi v 649. členu zakonik v sklopu določil gradbene pogodbe določa, da je gradbena pogodba podjemna pogodba, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil določeno zgradbo na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oziroma na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela. Naročnik pa se obvezuje za to plačati dogovorjeno ceno.

"Tipično izpolnitveno ravnanje, torej izpolnitveno ravnanje, po katerem se gradbena pogodba razlikuje od drugih vrst pogodb, je izpolnitveno ravnanje, ki se ga s pogodbo zaveže opraviti izvajalec. Predmet (vsebina) izvajalčevega izpolnitvenega ravnanja je izvršitev (oprava, dokončanje) določenega posla, in sicer bodisi izgradnja novega bodisi izvedba (dokončanje) drugih gradbenih del na obstoječem objektu. Izgradnja novega objekta oziroma izvedba drugih gradbenih del ima značilnosti izdelave nove stvari. Predmet (vsebina) izvajalčevega izpolnitvenega ravnanja (opravljen posel) ima tako enake značilnosti kot tipično izpolnitveno ravnanje podjemnika pri podjemni pogodbi. Gradbena pogodba je zato posebna vrsta (podvrsta) podjemne pogodbe, in sicer posebna vrsta tipične podjemne pogodbe, katere predmet je izdelava (nove) stvari. To značilnost gradbene pogodbe poudari OZ pri njeni opredelitvi v prvem odstavku 649. člena, ko izrecno določi, da je gradbena pogodba podjemna pogodba." (Plavšak, 2003, str. 906)

Tipično izpolnitveno ravnanje je značilnost, po kateri se ena vrsta pogodb razlikuje od drugih vrst pogodb. Gre za dejanja dolžnika oz. izvajalca, ki karakterizira eno pogodbo v primerjavi z drugo. Tipično izpolnitveno ravnanje npr. v prodajni pogodbi je predaja stvari kupcu in hkrati narediti kupca za lastnika te stvari. Tipično ravnanje v najemni pogodbi je predaja stvari v rabo drugi osebi za plačilo itd. Tipično izpolnitveno ravnanje v gradbeni pogodbi pa je dokončanje določenih gradbenih del za plačilo.

4.3 GRADBA

Obligacijski zakonik opredeljuje gradbo v 650. členu. Po tem zakonskem določilu so z gradbo mišljeni stavbe, jezovi, mostovi, predori, vodovodi, kanalizacije, ceste, železniške proge, vodnjaki in drugi gradbeni objekti, katerih izdelava terja večja in zahtevnejša dela. Gradbena dela torej niso vsa dela, ki se jih lotevajo gradbeniki, ampak so v tem terminu zajeti samo objekti, ki so po svoji naravi večji in tehnično zahtevnejši.

"Pod zakonska pravila o gradbeni pogodbi niso podrejena vsa dela, ki so kakorkoli potrebna za izgradnjo ali obnovo določenega objekta. OZ le primeroma pojasnjuje, da so z gradbo mišljene stavbe, jezovi, mostovi, predori, vodovodi, kanalizacije, ceste, železniške proge, vodnjaki in drugi gradbeni objekti, izdelava katerih terja večja in zahtevnejša dela." (Kranjc, 2006, str. 401)

Dr. Kranjčeva s Prave fakultete Univerze v Mariboru na istem mestu dopolnjuje, da tudi posebne gradbene uzance ne konkretizirajo pojma gradba ali gradbena dela. Uzance naštevajo gradbene objekte kot Obligacijski zakonik, dodajajo pa, da gre za zgradbe, ki so zaokrožena funkcionalna celota. Obenem uzance pojasnjujejo, da je z deli na gradbenih objektih mišljeno izvajanje gradbenih, montažnih, instalaterskih in dovrševalnih del, kakor tudi vgrajevanje priprav, naprav in opreme na novih in obstoječih objektih ali njihovih delih. Kakor vidimo, instituta gradbe in gradbenih del nista zakonsko dovolj natančno urejena, zato bi morda lahko ta dva instituta uvrstili med pravne standarde. Gre za pravne institute, ki v pozitivnem pravu niso določeni in jim vsebino določi sodišče pri svojem sojenju, torej judikatura.

"Izvedba pripravljanih del, čeprav namenjenih gradbi, ni podrejena pravilom o gradbeni pogodbi, na primer izdelava projekta, raziskava tal, rušitvena dela pred gradnjo novega objekta niso gradbe. To velja nesporno, kadar so zgolj ta dela predmet izpolnitve. Nekatera od teh del pa so lahko vključena v pojem gradbe, če se izvajajo skupaj z gradbenimi deli. Čeprav so dela neposredno povezana z gradnjo, a njihov prispevek za dokončanje gradbe ni večji oziroma bistven, ne pomenijo gradbe. Na primer izvedba zgolj pleskarskih del na objektu ni podrejena pravilom o gradbeni pogodbi, velja enako kot zgoraj. Če se ta dela izvajajo z drugimi deli, imajo lahko naravo gradbenih del. Na primer pri izgradnji celotnega objekta so tudi pleskarska dela del gradbenih del." (Kranjc, 2006, str. 402)

S pravnega vidika je namreč zelo pomembno, katera dela lahko uvrstimo pod gradbeno pogodbo in katera pod navadno podjemno. Gre namreč za vrsto vprašanj, ki jih bomo sicer obravnavali v nadaljevanju. Pa vendar: garancija za solidnost gradnje je v gradbeni pogodbi kar deset let, kar je bistveno daljša doba kot v podjemni pogodbi, kjer se naročnik po dveh letih od prevzema opravljenega posla na skrite napake ne more več sklicevati. Kot vidimo je kvalifikacija pogodbenega razmerja zelo pomembna, zato je potrebno čim bolje razumeti, kaj gradba sploh je.

Po dr. Kranjčevi so zakonskim pravilom o gradbeni pogodbi podrejena dela, ki kumulativno izpolnjujejo naslednje pogoje (po Kranjc, 2006, str. 402):

- so neposredno povezana z objektom in se rezultat teh del fizično spoji z objektom;
- pomenijo bistven oziroma večji prispevek k dokončanju oziroma obnovi objekta;
- so po svoji naravi zahtevnejša;
- so izpolnjene splošne predpostavke za gradbeno pogodbo.

Gradbena pogodba je pravni posel, v katerega ne moremo vključiti vsa dela, ki se opravljajo na delovišču. Manjša in pripravljajna dela ter dela, ki niso izrecno vključena v gradbeno pogodbo, so podrejena pogodbi o delu. Da bi bila dela vključena v gradbeno pogodbo, morajo izpolnjevati določene pogoje. V prvi vrsti morajo biti neposredno povezana z objektom in se morajo fizično spojiti z objektom. Po mojem mnenju gre za izvedbo konstrukcijskih elementov objekta, ki so strokovno zahtevnejše faze gradnje. V nadaljevanju morajo gradbena dela pomeniti bistven ali vsaj večji prispevek k dokončanju objekta. Tu se lahko ta definicija interpretira dokaj široko, saj je npr. tudi organizacija pripravljajnih del bistven del izvedbe gradnje.

V nadaljevanju morajo biti gradbena dela zahtevnejša, da bi jih lahko klasificirali kot gradbo. Ta definicija sledi zakonski dikciji in se nam ne zdi sporna. Pri vseh teh pogojih morajo biti izpolnjene še vse druge predpostavke za gradbeno pogodbo. To so načrt, rok, zemljišče in cena. Če gre za neodplačno gradnjo, ne moremo govoriti o gradbeni pogodbi, temveč kvečjemu o darilni. Kot smo spoznali morajo biti vsi naštetih pogoji izpolnjeni kumulativno, da lahko pogodbo upoštevamo kot gradbeno pogodbo. Kljub temu je lahko interpretacija pogojev postavljena široko in je lahko kot taka predmet številnih sporov v praksi. Jasno pa je, da sam obligacijski zakon ne more specificirati del, ki bi bila lahko vključena v gradbeno pogodbo, zato so interpretacije velikokrat prepuščene praksi in judikaturi.

"Pri pravno dosledni opredelitvi stvarnopravnih posledic izvajalčevega izpolnitvenega ravnanja pa je treba izhajati iz opredelitev iz stvarnopravnih institutov v Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/2002, op. av.). Po 1. odstavku 18. člena SPZ je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Zemljišče, na katerem izvajalec zgradi objekt (gradbo), je zato po SPZ nepremičnina (zemljiška parcela). V 8. členu SPZ določa načelo povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo cedit*, op. av.), po katerem je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini (zemljiški parceli), nad ali pod njo, sestavina te zemljiške parcele." (Plavšak, 2003, str. 910)

Stvarno pravo je v nasprotju z obligacijskim ali upravnim pravom postavljeno zelo toga, zato je z njima pogosto v nasprotju. Večina klasičnih stvarnopravnih institutov namreč izvira še iz rimskih časov, ko so antični pravniki skozi tisočletni razvoj rimske države postavili pravne temelje, ki v veliki meri preko recepcije rimskega prava veljajo še danes. Objekt, ki ga je zgradil izvajalec na določeni zemljiški parceli, postane sestavina te nepremičnine in se lastninska pravica na nepremičnini razširi na celoten objekt. Pa ne samo to.

"Po 54. členu SPZ se lastninska pravica na nepremičnini razširi na premičnino, ki je postala sestavina nepremičnine. Material in oprema, ki ju izvajalec pri izvajanju gradbenih del vgradi v naročnikovo nepremičnino (objekt), postane sestavina nepremičnine. Z vgradnjo v naročnikov objekt se tako naročnikova lastninska pravica na nepremičnini razširi tudi na vgrajeni material in opremo." (Plavšak, 2003, str. 910)

4.4 NADZOR NAD DELI

Skladno z 651. členom Obligacijskega zakonika je izvajalec dolžan omogočiti naročniku stalen nadzor nad deli in kontrolo nad količino in kakovostjo uporabljenega materiala. Ker gre pri gradbenih delih za kompleksne projekte, pri katerih je včasih ključnega pomena vrsta vgrajenega materiala in kakovost izvedenih del, ima investitor seveda interes, da se vgrajeni materiali res skladni s projektom in dela izvedena na dovolj visokem kakovostnem nivoju. Naročnik lahko nadzor nad gradnjo izvaja sam, če pa za to nima potrebnih strokovnih znanj, ga lahko zaupa tretji osebi. S strokovnjakom sklene pogodbo o nadzoru nad gradnjo, ki pa nima lastnosti podjemne, temveč mandatne pogodbe.

"Izvajalec nadzora nad gradnjo preverja, ali se gradnja izvaja po projektu, ali so uporabljeni materiali ustrezni (tehnični nadzor), količine uporabljenih materialov (komercialni nadzor)... Izvajalec nadzora pa na podlagi nalog v zvezi z nadzorom ni pooblaščen, da v naročnikovem imenu spreminja ali dopolnjuje gradbeno pogodbo, ni pooblaščenec po zaposlitvi. Seveda pa ga lahko naročnik za posamezna dejanja posebej pooblasti. Tudi pogodba o nadzoru se je ustalila kot poseben pogodbeni tip, ni pa urejena z izrecnimi zakonskimi pravili (torej je inominatna pogodba, op. av.). Teorija uvršča pogodbo o nadzoru nad gradnjo med obligacije prizadevanja in zato pod pravila o mandatni pogodbi." (Kranjc, 2006, str. 411) Več o pogodbi o nadzoru nad gradnjo v nadaljevanju.

Pravzaprav obstaja poleg zasebnega interesa glede nadzora nad gradnjo tudi javni interes. V splošnem interesu z vidika splošne varnosti je namreč, da se gradnja izvaja kvalitetno in posledično varno. Gradijo se vedno večji objekti in širom sveta so znani primeri porušitve stavb in številnih žrtev. Nadzora nad gradnjo zato ne omenja samo Obligacijski zakonik iz zasebnega interesa, temveč ga kot obveznega predvideva tudi Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02 z dne 18. 12. 2002).

"Obveznost zagotoviti gradbeni nadzor po ZGO-1 je naročnikova javnopravna obveznost. Gradbeni nadzor po ZGO-1 namreč primarno zagotavlja uresničitev javnih interesov, in sicer zlasti naslednjih:

- interesa za skladnost objekta s prostorskimi akti, ki se zagotavlja s preverjanjem, ali se gradnja opravlja v skladu s pogoji gradbenega dovoljenja, in
- interesa za zanesljivost objekta, ki se zagotavlja z nadzorom kakovosti opravljenih del, gradbenih proizvodov, drugih materialov, inštalacij in tehnoloških naprav, ki se vgrajujejo v objekt.

V notranjem (poslovnem) razmerju med naročnikom in izvajalcem na podlagi gradbene pogodbe pa je opravljanje gradbenega nadzora naročnikova pravica in ne njegova obveznost. " (Plavšak, 2003, str. 950)

Zaključimo lahko, da mora investitor obvezno zagotoviti nadzor nad gradnjo, četudi takega nadzora ne bi hotel. Upravnopravni predpisi ga namreč silijo k zagotovitvi nadzora, saj je le-ta potreben zaradi varovanja javnega interesa. Pri tem investitor nima izbire, kakor bi lahko sklepali na podlagi obligacijskih določb, temveč mora nadzor obvezno zagotoviti z upravnopravnega vidika.

4.5 NUJNA IN NEPREDVIDENA DELA

"Med izvajanjem del, predvsem v zvezi s temelji, lahko izvajalec naleti na težave, ki v gradbenem projektu niso predvidene. Lahko gre za nepričakovano naravo zemljišča ali pa je možen pojav podzemnih voda, pri čemer se lahko postavi vprašanje, ali se takšna dela priznajo v smislu, ali je potrebno zagotoviti za takšna dela pisno dovoljenje naročnika kot pogoj za kasnejše uveljavljanje višje cene. Takoj je potrebno povedati, da se lahko sploh v primeru izvedbe »ključ v roke« (institut bomo podrobneje obravnavali v nadaljevanju, op. av.) takšni zahtevki postavijo samo izjemoma. Predpostavka namreč je, da so to tveganja, na katera mora izvajalec računati in morajo biti posledično pred začetkom del izvedene vse raziskave zemljišča, preden je izvajalec oddal ponudbo." (Vilus, 1973, str.99)

Pri izvajanju gradbenih del lahko izvajalec naleti na težave, na katere pred začetkom del ni računal. Težave takšnega tipa se lahko pojavijo predvsem pri izkopu gradbene jame za temeljenje objekta. Čim bolj je izkop globok ali izveden v hribino, tem večja je možnost pojava nepričakovanih okoliščin. V plazovitem terenu se lahko sproži plaz, ki ga je potrebno sanirati ali pa v gradbeno jamo vdre voda, ki jo je potrebno včasih celo konstantno odvajati, izvesti dodatno hidroizolacijo ipd. Vse to izvajalcu povečuje stroške in ga postavlja v nevarnost, da del ne bo izvedel v dogovorjenem času (pogodbena kazen). Postavlja se vprašanje, ali mora investitor tolerirati izvajalcu te okoliščine in mu nadoknaditi stroške ter pod kakšnimi pogoji, in ali mu je dolžan prestaviti rok za dokončanje del.

"Pojem nujnih nepredvidenih del, kot je uporabljen v 653. členu Obligacijskega zakonika je ožji od pojma nepredvidenih del, kot se uporablja v zvezi z načinom določitve cene v gradbeni pogodbi. Nepredvidena dela z določitvijo cene v gradbeni pogodbi namreč obsegajo vsa dela (vrste del), ki jih pogodbeni stranki (oziroma dosledneje izvajalec) ob sklenitvi gradbene pogodbe nista predvideli (in jih zato izvajalec tudi ni upošteval pri svojem izračunu, ki je bil podlaga za določitev cene v gradbeni pogodbi). Nepredvidena dela v opisanem pomenu so lahko:

- bodisi predvidljiva, ker bi jih izvajalec ob sklenitvi pogodbe lahko predvidel, če bi ravnal z dolžno skrbnostjo;
- bodisi nepredvidljiva, ker jih izvajalec ob sklenitvi pogodbe ni mogel predvideti (tudi če bi ravnal z najvišjo stopnjo skrbnosti, t.j. skrbnostjo dobrega strokovnjaka, op. av.)." (Plavšak, 2003, str. 988)

Mnenje je, da izvajalec ni dolžan do poplčila dodatnih stroškov, če so nepredvidena dela, ki jih zahteva v plačilo, bila ob sklenitvi pogodbe predvidljiva. V tem primeru bi lahko stopili na stališče, da je izvajalec vedel, katera dela bo potrebno v delovnem procesu opraviti, pa jih namenoma zaradi nižje predračunske vsote ni navedel pred sklenitvijo pogodbe. Lahko bi šlo za namerno zavajanje naročnika, lahko pa bi šlo za pomanjkanje skrbnosti ob pripravi predračuna. V nobenem primeru seveda izvajalec za predvidljiva dela ni upravičen do dodatnega plačila.

V drugem primeru pa gre za nepredvidljiva dela, ki jih izvajalec tudi s skrbnostjo dobrega strokovnjaka ne bi mogel predvideti. Ker je izvajalec na svojem področju profesionalac, ki ve, na kakšne okoliščine lahko naleti tudi v najbolj kompleksnih gradbenih primerih, je polje nepredvidljivih del zanj zelo zoženo. Z drugimi besedami: skoraj se ne more zgoditi primer, ki ga izvajalec ne bi mogel predvideti. V nadaljevanju bomo videli, kako te primere obravnava pravna stroka.

Dr. Kranjčeva (po Kranjc, 2006, str. 415) dela, ki niso predvidena v popisu del pred podpisom pogodbe, razdeli v štiri kategorije. Prva kategorija so presežna dela, ki ga sam Obligacijski zakonik ne opisuje, je pa zajet v Posebnih gradbenih uzancah. Uzance določajo, da so presežna dela količine izvedenih del, ki presegajo pogodbene količine del. To pomeni, da sta stranki pogodbe določena dela sicer predvideli, a sta napačno ocenili količino. Dejansko sta predvideli manjšo količino, za izvedbo objekta pa je potrebna večja.

Tudi manjkajoča dela zakonik ne pojasnjuje, temveč so predvidena v Uzancah. Manjkajoča dela so namreč negativni odmiki izvedenih del glede na pogodbene količine. Stranki sta ob sklenitvi pogodbe predvideli določena dela in njihovo količino, dejansko pa teh del ni bilo treba izvesti ali pa je bilo treba izvesti manjšo količino del. V praksi se takšne okoliščine po našem mnenju ne pojavljajo prav pogosto.

Naslednja kategorija so po dr. Kranjčevi nepredvidena dela. Tudi ta pojem pojasnjujejo Posebne gradbene uzance, ki jih kategorizirajo kot tista dela, ki jih stranki pred sklenitvijo pogodbe nista predvideli, jih je pa nujno potrebno izvesti za dokončanje gradbe. Nepredvidena dela se nanašajo na količino in vrsto izvedenih del. V tem primeru je mnenje, da izvajalec zagotovo ni upravičen do plačila za izvedena dela, saj bi moral po pravilih stroke takšna dela predvideti v predračunu in kasneje ne bi smela biti predmet poročila. Če bi izvajalec lahko naknadno uveljavljal plačilo takšnih del, bi to odprlo široko polje za manipuliranje z nevednimi investitorji.

Slednjič pa obravnavamo nujna nepredvidena dela, ki zajemajo dela, ki jih stranki ob pogodbi nista predvideli. Razliko od nepredvidenih del je v tem, da nujnih nepredvidenih del izvajalec ob sklenitvi pogodbe ni mogel predvideti. Nujna nepredvidena dela so torej ožji pojem kot nepredvidena dela. (po Kranjc, 2006, str. 415) Vsekakor je potrebno tudi pri pojmu nujnih nepredvidenih del presojati izvajalčevo skrbnost, saj smo že zavzeli stališče, da predvidljivih del v poročilih nikakor ne bi smeli zajeti.

Obligacijski zakonik ureja institut nujnih nepredvidenih del v 653. členu. Skladno s 1. odstavkom lahko izvajalec izvede nepredvidena dela tudi brez poprejšnjega soglasja naročnika, če si ga zaradi njihove nujnosti ni mogel priskrbeti. Gre za tiste situacije, ko bi lahko med časom, ko bi izvajalec iskal soglasje, nastala na gradbi ali na terenu večja škoda. Zakonska definicija nepredvidenih del je, da so to tista dela, ki jih je nujno potrebno opraviti, da bi se zagotovila stabilnost objekta ali da ne bi nastala škoda. Pogoj pa je, da jih je povzročila nepričakovana težja narava zemljišča, nepričakovana voda ali kakšen drug izreden in nepričakovan dogodek.

Izvajalec mora nemudoma o pojavih in storjenih ukrepih obvestiti naročnika in ima za ta dela pravico do pravičnega plačila. Če pa naročnik meni, da investicije zaradi nepredvidenih del ne bi mogel izpeljati, lahko odstopi od pogodbe in mora o tem nemudoma obvestiti izvajalca. V primeru odstopa od pogodbe, mora naročnik plačati izvajalcu sorazmeren del plačila za že opravljena dela, pa tudi stroške, ki so nastali. Če so nujna nepredvidena dela res nastala, pri tem pa jih izvajalec tudi z vso skrbnostjo ni mogel predvideti, bi bilo do izvajalca nepravilno, da v primeru odstopa od pogodbe ne bi prejel plačila za izvedena dela. Prav tako pa bi bilo nepravilno, da bi v primeru visokega povišanja stroškov od njega pričakovali, da bo nosil vse nepredvidene stroške.

4.6 CENA DEL

"Ob sklenitvi gradbene pogodbe morata stranki določiti ceno, saj je ta bistvena sestavina in torej pogoj za veljavno sklenitev pogodbe. Kot je že navedeno, to ne pomeni, da mora naročnik znesek, določen ob sklenitvi, plačati izvajalcu ob dokončanju gradbe. Ker je gradbena pogodba obligacija rezultata, mora izvajalec izvesti vsa dela, ki so potrebna za dosego cilja – dokončanje gradbe. Stroški za vsa dela ne bremenijo le izvajalca. Dejansko morata stranki ob določitvi cene določiti tudi obseg del, ki ga pokriva ta cena. Obseg del, ki ga pokriva dogovorjena cena, se najpogosteje določi s klavzulami. OZ omenja tri klavzule; cena na enoto mere (ali plačilo po dejanskih količinah), skupaj dogovorjeno ceno, ceno na ključ (klavzule bomo obravnavali v nadaljevanju, op. av.)" (Kranjc, 2006, str. 413)

Da bi bila dogovorjena katerakoli pogodba, je potrebno določiti ceno in predmet. Tako je tudi pri gradbeni pogodbi, pri kateri je potrebno določiti obseg del, ki predstavljajo predmet pogodbe, in ceno za dogovorjena dela. Pri tem se lahko stranki pogodbe dogovorita o več načinih obračunavanja obsega del, ki se plačajo za dogovorjeno ceno. Najprimerneje je, da naročnik plačuje gradbene storitve po dejansko izvedenih količinah, saj je to za zanj najbolj legitimno. Obstajajo pa tudi drugi načini, kot sta skupaj dogovorjena cena in klavzula na ključ. Vsak način ima svoje dobre in slabe lastnosti.

"Cena po enoti mere, tudi enotna cena ali cena od merske enote, je pogost način določitve obsega del za dogovorjeno ceno. V mednarodnih pogodbah je s klavzulo primerljiva klavzula *unit-price*. Ob uporabi takšne klavzule so ob sklenitvi gradbene pogodbe določene vrste del in predvidene njihove količine. Vrste del in količine so razvidne iz popisa del. Pri takšni določitvi cene je bistvena določitev cene za posamezno mersko enoto. Merska enota se lahko nanaša na vrsto dela ali porabljeni material. Dogovor o ceni po enoti mere pomeni, da izvajalec prejme plačilo za dejansko izvedene količine oziroma za dejansko izvedene količine merskih enot. Presežna in manjkajoča dela vplivajo na končni znesek plačila" (Kranjc, 2006, str. 418)

Z vidika naročitelja je gotovo najbolj pregledna in najbolj legitimna cena, ki je obračunana na enoto materiala ali vrsto del. Pri tem mora naročitelj preko svojega izvajalca nadzora samo še paziti, da izvajalec po "pomoti" ne bi v gradbeni knjigi zavedel večje količine materiala ali del, kot so bile v resnici porabljene. Naročnik je namreč vseskozi zaradi nevednosti v nevarnosti, da izvajalec ne bi zavajal večjih količin, kot jih je izvedel. To se v praksi redno in naklepno izvaja. Slabost tega načina obračunavanja pa je, da lahko izvajalec uveljavlja nujna presežna dela.

"Klavzula skupaj dogovorjena cena (tudi cena v skupnem znesku za celotni objekt) se v praksi uporablja redkeje. Skupaj dogovorjena cena se od cene po enoti mere razlikuje v bistvu po tem, da je kot enota mere določena večja oziroma kompleksnejša enota. Enota je lahko:

- celoten objekt,
- določena faza gradnje (na primer objekt, zgrajen do tretje gradbene faze),
- določena vrsta del (na primer elektroinstalacijska, tesarska dela).

Pri uporabi te klavzule podrobna specifikacija del in njihovih količin ni potrebna. Če je specifikacija ob sklenitvi podana, dejansko izvedene količine ne vplivajo na dogovor o ceni. Po tej klavzuli manjkajoča in presežna dela ne vplivajo na ceno." (Kranjc, 2006, str. 419)

Menim, da je takšen način sklepanja gradbene pogodbe primeren predvsem v primeru, če je naročnik gradbeni strokovnjak in zna primerjati med ceno po enoti mere in hkrati izračunati ceno za celoten objekt. V takem primeru lahko investitor iztrži nižjo ceno, kot bi jo plačal po enoti cene. Obstaja pa zanj še ena ugodna okoliščina, saj izvajalec ne more uveljavljati plačila za presežna dela.

"Po pravilih OZ pogodbeni dogovor o ceni na ključ (tudi funkcionalni ključ v roke) pomeni, da mora naročnik plačati izvajalcu tolikšen znesek, kot je dogovorjen za izvedbo zgradbe, kajti izvajalec se zaveže, da bo izvedel za ta znesek vsa dela, tudi nepredvidena dela. Če so bila ob sklenitvi določena dela predvidena in je bila njihova vrednost všteta v kalkulacijo za ceno na ključ, a ta dela niso bila izvedena, ker niso bila potrebna (na primer manjše dejanske količine od predvidenih), se njihova

vrednost ne odbije. Klavzula na ključ izključuje vpliv manjkajočih, presežnih, nepredvidenih in tudi nujnih nepredvidenih del." (Kranjc, 2006, str. 420)

Klavzula ključ v roke je primerna za investitorje, ki so preveč zaposleni s svojim delom, da bi imeli kakršnikoli obremenitve še z izvedbo svoje investicije. Zavežejo se plačati določeno ceno za izvedbo celotnega gradbenega projekta. Izvajalec se zaveže zagotoviti naročniku projektno dokumentacijo, dobaviti material in izvesti vsa potrebna dela na objektu do konca, po izvedbi pa še pridobiti za objekt uporabno dovoljenje. Po dr. Plavšakovi (Plavšak, 1998, str. 907) je izvajalec upravičen zahtevati spremembo, torej zvišanje cene zaradi nepredvidenih nepredvidljivih del samo, če je vrednost teh del višja od desetih odstotkov pogodbene cene.

4.7 SPREMEMBA CENE

"Zakonska pravila o spremembi cene dovoljujejo zvišanje (tudi znižanje) zaradi spremembe cen na trgu. V tej zvezi razlog za spremembo cene ni spremenjen obseg del, ampak spremenjene tržne razmere (predvsem inflacija oziroma spremenjena vrednost denarja). Splošna pravila o vplivu spremenjenih okoliščin, tudi spremenjenih tržnih razmer, postavljajo bolj restriktivne pogoje za spremembo cene. Po splošnih pravilih morajo biti tržne razmere nepričakovane in morajo povzročiti oteženost izpolnitve (*clausula rebus sic stantibus*)."

(Kranjc, 2006, str. 422)

V prejšnjem poglavju smo raziskali, v katerih primerih lahko izvajalec uveljavlja povišanje cene na podlagi spremenjenega obsega dela ali količin materiala. Pričujoče poglavje pa govori o primeru, ko lahko izvajalec poveča svojo ceno na podlagi spremembe cen na tržišču, torej stopnji inflacije. Zavedati se je namreč potrebno, da se gradbena dela za posamezni večji objekt lahko izvajajo tudi več let in je realno pričakovati, da bo vrednost denarja ob zaključku del precej manjša od vrednosti ob podpisu pogodbe. Za izvajalca bi bilo seveda nepravilno, če inflacije ne bi upoštevali, saj bi bil investitor s tem neupravičeno obogaten.

Obligacijski zakonik v 1. odstavku 655. člena določa, da lahko izvajalec, ki je svojo obveznost izpolnil v roku, zahteva zvišanje, ki realno presega dva odstotka. Če pa izvajalec svoje obveznosti ni izpolnil v roku, lahko po določilu 2. odstavka istega člena zahteva samo povišanje, če so se cene elementov povišale za več kot pet odstotkov. Izvajalec torej ne more uveljavljati vsakega povišanja cen in posledično zmanjšanja vrednosti denarja, temveč samo povišanje v predpisanih odstotkih. Izvajalec lahko zahteva samo razliko, ki presega dva ali pet odstotkov. Ker gre za dispozitivne norme, je jasno, da se lahko stranki pogodbe dogovorita tudi drugače.

Določilo 656. člena pa določa primer, ko sta stranki v pogodbi dogovorili, da se cena za gradbena dela ne bo spremenila, torej da gre za fiksno ceno. V tem primeru pa lahko izvajalec kljub takemu pogodbenemu določilu zahteva povišanje cene, če bi se cene za elemente zvišale za več kot deset odstotkov. V tem primeru lahko izvajalec

zahteva samo razliko, ki deset odstotkov presega. Tudi naročnik lahko v posebnih primerih lahko zahteva spremembo cene, v njegovem primeru znižanje.

"Ureditev pravice izvajalca zahtevati spremembo (zvišanje pogodbene cene) zaradi zvišanja cen elementov (stroškov materiala in delovne sile), na podlagi katerih je bila določena pogodbena cena, ki je vsebovana v 655. in 656. členu Obligacijskega zakonika, ima značilnost (pravno naravo) posebne ureditve spremenjenih okoliščin, kadar te nastanejo v obliki spremembe cen elementov, na podlagi katerih je določena cena v gradbeni pogodbi." (Plavšak, 2003, str. 1012)

4.8 ODGOVORNOST ZA NAPAKE

Pri izvedbi gradbenih del se pojavlja serija velikega števila delovnih postopkov, ki se začnejo s prvim izkopom in zaključijo po dokončanju dogovorjenih del. Gre za montažo nosilnih elementov, elektroinstalacijska, strojna in druga obrtniška dela, pri katerih lahko pride do manjših ali večjih napak. Ker gre za visoke investicije, imajo lahko napake, ki se pojavijo med ali po gradbeni izvedbi, naravo velike gospodarske škode. Vprašanje, ki se pojavlja, je, kdo, do kdaj in do kakšne višine krije škodo, ki nastane pri gradbenih podjemih.

"Vzrok za napako gradbe je lahko:

- napaka v projektu,
- posebna narava zemljišča,
- napaka v materialu,
- način izvedbe." (Kranjc, 2006, str. 430)

Vzrokov za napako pri izvedbi gradbenih dela je lahko več. Pred samo izvedbo gradbenih del morajo projektanti izdelati projektno dokumentacijo, na podlagi katere se izvedejo dela. Že v zasnovi lahko naredi napako projektant s tem, da predvidi določeno konstrukcijo, ki temelji na napačnih statičnih izračunih. Za posebno naravo zemljišča velja načeloma enako, kot za napake v projektu, torej odgovarja za napako projektant; izvajalec in nadzorni inženir pa samo, če bi morala glede na posebno skrbnost ugotoviti napako zemljišča. Če se ugotovi napaka v materialu, je odgovoren za napako v materialu izvajalec objektivno, če je material priskrbel sam. Pri napakah v načinu izvedbe odgovarja izvajalec objektivno in se za napako ne more ekskulpirati.

Obligacijski zakonik v 660. členu določa, da se uporabljajo za napake gradbe ustrezne določbe iz poglavja o podjemni pogodbi iz tega zakonika. To pomeni, da lahko naročnik uporabi določila 633. do 637. člena tega zakonika, ki so zajeta v poglavju o podjemni pogodbi. Ta v grobem določajo, da je naročnik dolžan pregledati izvršeno delo in o ugotovljenih napakah nemudoma obvestiti podjemnika. V primeru skritih napak pa mora obvestiti podjemnika najpozneje v enem mesecu po odkritju napake. Po izvedbi teh formalnosti je naročnik upravičen od podjemnika zahtevati

odpravo napake ali znižati plačilo ali odstopiti od pogodbe. Poleg tega lahko zahteva tudi povračilo nastale škode.

Za naročnikovo uveljavljanje glede izvajalčeve odgovornosti za stvarne napake morajo biti izpolnjene naslednje predpostavke (po Plavšak, 2003, str. 1027):

1. Zgrajeni objekt (oziroma druga opravljena gradbena dela) ima napako.
2. Vzrok za napako (kršitev) izvira iz izvajalčeve sfere.
3. Pravočasno obvestilo o napaki.
4. V primeru skritih napak: da se napaka pokaže v dvoletnem jamčevalnem roku.
5. Sodna uveljavitev zahtevka v enoletnem (prekluzivnem) roku.

4.9 JAMČEVALNI ZAHTEVKI

"Jamčevalni zahtevek je pravica naročnika, da od izvajalca, ki odgovarja za napake objekta (napako opravljenega posla), zahteva restitucijo (povrnitev) te (neposredne) škode (napake objekta), ki se kaže v manjši vrednosti objekta zaradi napake, na način, ki ustreza obliki te škode. Ker je odgovornost za stvarne napake posebna vrsta poslovne odškodninske odgovornosti, posebna pravila o odgovornosti za stvarne napake izključujejo uporabo splošnih pravil o poslovni odškodninski odgovornosti tudi glede zahtevkov (pravic) naročnika v primeru škode, ki se kaže kot zmanjšanje vrednosti objekta zaradi napake." (Plavšak, 2003. str. 1033)

Če so izpolnjene vse predpostavke za uveljavljanje izvajalčeve odgovornosti za napako, lahko naročnik od izvajalca zahteva, da mu odpravi napako in mu za to določi primeren rok. Primeren rok se nanaša na naravo napake in na izvajalčeve proizvodne kapacitete. Poleg tega ima naročnik pravico zahtevati povračilo stroškov, ki so mu zaradi napake nastali. Naročnik seveda ne more zahtevati od izvajalca, naj mu napako odpravi do naslednjega dne, ker to ne bi bilo legitimno.

Za razumevanje naslednjega sklopa je potrebno razumeti, da obstaja pri gradbeni izvedbi več vrst zakonsko predvidenih napak. Te so:

- bistvena napaka, pri kateri je predmet neuporaben za pogodbeni namen;
- nebistvena napaka, pri kateri je predmet sicer uporaben, je pa zmanjšana vrednost predmeta;
- neznatna napaka.

Obligacijski zakonik v 639. členu ureja položaje, ki so odvisni od vrste napake. Po 1. odstavku tega člena je določeno, da je naročnik dolžan dovoliti podjemniku, da napako odpravi, če gre za nebistveno napako in mu pri tem določi primeren rok za odpravo napake. Če podjemnik napake ne odpravi do izteka tega roka, jo lahko naročnik po lastni izbiri odpravi na njegov račun ali zniža plačilo ali pa odstopi od pogodbe. Pri tem naročnik ne more odstopiti od pogodbe, če gre le za neznatno napako. V 640. členu je določeno, da se plačilo zniža v razmerju med vrednostjo

izvršenega dela ob sklenitvi pogodbe in vrednostjo, ki bi jo imelo izvršeno delo z napako.

"Po splošnem pravilu, določenem v tretjem odstavku 639. člena OZ, mora biti za uspešno uveljavljanje teh drugih jamčevalnih zahtevkov izpolnjena dodatna predpostavka, da je naročnik prej (pred uveljavitvijo teh zahtevkov) izvajalcu omogočil, da napako odpravi sam in ta tega v primernem roku ni storil." (Plavšak, 2003, str. 1034)

4.10 ODGOVORNOST ZA SOLIDNOST GRADNJE

"Pri določanju pojma zgradbe oziroma del, na podlagi katerih lahko uveljavljamo odgovornost za solidnost gradbe, se postavlja vprašanje, katera vrsta gradnje in del so s tem institutom zaščiteni (s tem v zvezi pa tudi, ali se garancija nanaša samo na nove objekte ali pa velja tudi za rekonstrukcijo starih, kaj je z montažnimi gradnjami ipd.), pa tudi, ali se lahko s tem institutom uveljavlja odgovornost izvajalca in projektanta, kadar se lahko pomanjkljivost pripiše zemljišču, na katerem je objekt zgrajen." (Vilus, 1973, str. 202)

Kot je bilo povedano že doslej, se lahko določena dela na objektu pripišejo pravnemu učinkovanju podjemne pogodbe in določilom, ki izhajajo iz tega pravnega instituta. Obstaja pa tudi institut odgovornosti za solidnost gradnje, ki izhaja iz določil gradbene pogodbe. Kaj kmalu postane jasno, da je potrebno na nek način potegniti črto med tistimi deli, ki jih lahko uveljavljamo v podjemno pogodbo in tistimi deli, ki so zajeti z gradbeno pogodbo. Katera dela torej lahko štejemo za gradbo in zato pridejo v pravni učinek gradbene pogodbe?

"Načeloma se odgovornost za solidnost nanaša samo na nepremičnost. Pri tem pa se takoj postavi vprašanje, za katero nepremičnosti pravzaprav gre, torej ali pojem nepremičnosti zajema tudi premičnosti, ki so vgrajene v nepremičnost (npr. dvigalo, naprave za ogrevanje ipd.), ki postanejo nepremičnosti po svojem namenu, ali pa za njih velja poseben režim. Ali so montažne zgradbe nepremičnosti? Kaj je z velikimi deli ali rekonstrukcijo določene stare zgradbe? Vsa ta vprašanja so v praksi zelo pomembna, ker je od njihovega odgovora odvisno, ali se bodo pravila o podaljšani odgovornosti uveljavljala ali ne." (Vilus, 1973, str. 203)

Pravna teorija torej ni čisto enotna, za katera dela gre pri gradbeni pogodbi. Zakon gradbenih del ne definira natančno, temveč samo eksemplifikativno našteje objekte, na katerih naj bi se ta dela izvajala. To seveda ne zadostuje za pravno prakso, saj moramo pri uveljavljanju odgovornosti izvajalca in projektanta točno vedeti, katera dela se uvrščajo v gradbo. Gradbena pogodba namreč pozna pravni institut solidnosti gradbe (662. Člen OZ), ki določa kar desetletno garancijo za solidnost, za katero odgovarjata izvajalec in projektant. Pri podjemni pogodbi jamčevanje niti približno ni

tako daljnoročno, zato je potrebno dela pravnoformalno klasificirati kar se da natančno.

Odgovornost izvajalca in projektanta za solidnost gradbe je torej podaljšana odgovornost obeh subjektov, ki je urejena od 662. do 665. člena OZ. Osnovni člen pojasnjuje, da izvajalec odgovarja za napake v izdelavi gradbe, če se napake pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema dela. Poleg tega odgovarja izvajalec v desetletnem roku tudi za pomanjkljivosti zemljišča, na katerem stoji stavba, razen če je specializirana organizacija (že pred začetkom del?, op. av.) podala strokovno mnenje, da je zemljišče za gradnjo primerno. V tem primeru seveda za napako odgovarja ta organizacija. Poleg izvajalca pa v istem roku odgovarja tudi projektant, če izvira napaka gradbe iz kakšne napake v načrtu. Gre za kogentne norme, ki jih z medsebojnim dogovorom ni mogoče izključiti.

Za uveljavljanje solidnosti gradbe pa obstajajo tudi formalni pogoji. Imetnik objekta je dolžan o napaki obvestiti izvajalca in projektanta v šestih mesecih od dneva, ko je napako ugotovil. Gre za prekluzivni rok, po izteku tega roka upravičenec pravico do uveljavljanja napake izgubi. Pravica imetnika stavbe, ki je projektanta in izvajalca pravilno obvestil o napaki, preneha v enem letu od dneva, ko ju je obvestil. Če torej naslovnika ne ukreneta nič v smeri popravka napake, mora imetnik stavbe sodni zahtevek nasloviti v enem letu. Zakonik v nadaljevanju pravi (664. člen OZ), da izvajalec ni prost odgovornosti iz naslova solidnosti gradbe, tudi če je pri izvajanju del ravnal po zahtevah naročnika. Je pa njegova odgovornost zmanjšana, v določenih primerih pa celo izključena, če je pred izvršitvijo dela po zahtevi naročnika le-tega opozoril na nevarnost nastanka napak.

"Bistvo instituta o napakah v solidnosti gradbe je, da določa daljši – desetletni – rok, v katerem lahko naročnik uveljavlja določene napake. Daljši zakonski rok (kogentno pravilo) je določen zato, ker so gradbe po svojem namenu dobrine trajnejše narave. Gradba torej ne sme imeti napak, zaradi katerih ne bi mogla služiti svoji funkciji trajnejše uporabe. Pogosto so napake gradbe takšne, da se pojavijo šele po daljšem časovnem obdobju, potem ko so roki iz podjemne pogodbe že potekli (primer posedanja stavbe). Desetletni rok ni določen za katerokoli napako, ampak le za napako gradbe, ki zadeva njeno solidnost (za napake v solidnosti gradbe). Sodna praksa in teorija sta prvotno restriktivno razlagali, katere napake so napake v solidnosti gradbe, novejša stališča pa širijo pogoje za uporabo instituta." (Kranjc, 2006, str. 433)

Pravna teorija je pred in v času sprejetja Zakona o obligacijskih razmerjih (v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja), ki je veljal pred Obligacijskim zakonikom, zavzemala stališče, da so v zvezi s solidnostjo objekta nesporno upoštevali napake, ki zmanjšujejo stabilnost in varnost objekta ali dela objekta. Temu bi lahko ugovarjali, saj se lahko v desetletnem obdobju pojavijo napake, ki močno

zmanjšujejo uporabnost nepremičnine, pa hkrati stabilnosti objekta ne ogrožajo. Modernejša pravna teorija pojem takšnih napak širi.

Če so napake takšne, da onemogočajo opravljanje funkcije objekta kot prostora za bivanje oziroma opravljanje dejavnosti, gre nedvomno za napake v solidnosti gradbe. (po Kranjc, 2006, str. 434) Pridružujem se mnenju modernejše doktrine, saj lahko npr. po petih letih na objektu popusti hidroizolacija in postane objekt zaradi prevelike vlažnosti sten in prostora neuporaben. Pri tem se seveda stabilnost objekta ni zmanjšala. Nelegitimno bi bilo z vidika imetnika stavbe, da ne bi mogel uveljavljati instituta napak iz solidnosti gradnje v desetletnem obdobju. Pri tem gre namreč za izgubo funkcionalnosti objekta ter posledično zmanjšanje vrednosti.

"Po besednem zapisu drugega odstavka 662. člen OZ izvajalec odgovarja tudi za morebitne pomanjkljivosti zemljišča, na katerem stoji objekt, ki se pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del, razen če je specializirana organizacija dala strokovno mnenje, da je zemljišče primerno za gradnjo, in med gradnjo niso nastale okoliščine, ki bi bile zbudale dvom o utemeljenosti strokovnega mnenja.

Na podlagi takšnega besednega zapisa nekateri teoretiki sklepajo, da je izvajalec praviloma dolžan opraviti raziskave zemljišča, da bi ugotovil, ali je primerno za gradnjo. Takšnega stališča teoretikov ne omaje niti (njihovo lastno) spoznanje, da spada preverjanje primernosti zemljišča za gradnjo med obveznosti projektanta. Če bi opisano stališče uporabili v praksi (torej resničnem življenju), bi to pomenilo, da je odgovornost izvajalca za napake objekta, katerih vzrok je neprimerno zemljišče, strožja od odgovornosti za napake objekta, katerih vzrok je pomanjkljivost projektne dokumentacije. Takšne strožje odgovornosti pa zgolj z besedno razlago drugega odstavka 662. člena ni mogoče utemeljiti." (Plavšak, 2003, str. 1047)

Mnenju dr. Plavšakove se brez pridržkov pridružujemo. Z vidika terminskega poteka postopkov je namreč odgovornost izvajalca za primernost zemljišča neutemeljena. Preden sploh pride izvajalec na zemljišče, ima namreč investitor visoke stroške z nakupom projektne dokumentacije in s plačilom komunalnega prispevka že pred pričetkom del. Če bi moral izvajalec izvesti raziskavo terena in bi se ugotovilo, da leto nikakor ni primerno za gradnjo, bi o tem moral obvestiti naročnika in ustaviti gradnjo. Pa ne samo to: gradnje nikoli ne bi bilo mogoče izvesti. Bolj pravilno bi bilo, da bi bila odgovornost projektanta obvestiti naročnika, da že pred sprejemom pogodbe o izdelavi projektne dokumentacije naroči raziskavo zemljišča. S tem bi v primeru neprimernosti zemljišča naročniku prihranil stroške, hkrati pa bi se zavaroval pred morebitno odgovornostjo, če bi zemljišče v desetletnem obdobju kljub raziskavi pokazalo pomanjkljivosti.

Opažamo, da so s praktičnega vidika določila Obligacijskega zakonika o odgovornosti za solidnost gradbe pomanjkljiva in nenatančna. Izvajalcu v primerjavi s projektantom nalagajo nesorazmerno odgovornost, kar je po mojem mnenju

nelegitimno. Vse študije o zemljišču in objektu bi morale biti izvedene že pred začetkom del in bi morale obstajati že v fazi pridobitve projektnih pogojev. Posledično lahko rečemo, da bi morala biti natančno urejena tudi upravnopravna pravila in postopki pridobivanja gradbenih dovoljenj.

5 POSEBNE POGODBE V ZVEZI Z GRADNJO

5.1 PROJEKTANTSKA POGODBA

Za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja in v nadaljevanju pridobitve uporabnega dovoljenja ter za tehnično podlago izvedbe gradnje je potrebno narediti vso potrebno tehnično dokumentacijo, iz katere so razvidne vse podrobnosti izvedbe gradbe. Upravni organ na upravni enoti, ki izdaja gradbena dovoljenja, mora preveriti, ali so predvideni načrti skladni s prostorskimi akti in ali je celotna dokumentacija skladna z gradbeno in drugo koneksno zakonodajo. Zato je potrebno v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja upravnemu organu predložiti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V nadaljevanju se projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja dopolni z statičnimi izračuni nosilnih elementov in načrti armature, s čimer pridobi tehnična dokumentacija značaj projekta za izvedbo, na podlagi katerega gradbeniki izvedejo gradbena dela. Po dokončanju gradbenih del se celotna zgradba še enkrat s strani projektantov pregleda in se zabeležijo odstopanja od prvotnih načrtov. Takšna dokumentacija se imenuje projekt izvedenih del, na podlagi katerih se s strani upravnega organa na objektu izvede tehnični pregled in izda uporabno dovoljenje.

"Posel, s katerim se naroči izdelava načrta, ni podrejen pravilom o gradbeni pogodbi, saj pri izdelavi načrta oziroma projektne dokumentacije (sinonim za načrt) ne gre za gradbo ali gradbena dela. Pogodba o izdelavi projekta ali projektantska pogodba se je ustalila kot samostojen pogodbeni tip, ni pa izrecno zakonsko urejena (gre za inominatno pogodbo, op. av.) Teorija uvršča pogodbo o izdelavi projekta med obligacije uspeha (rezultata) in jo zato podreja pravilom podjemne pogodbe (četudi je atipična podjemna pogodba), tudi v zvezi s projektantovo odgovornostjo za napake projektne dokumentacije." (Kranjc, 2006, str. 409)

Lahko rečemo, da je narava projektantske pogodbe dvojna: v prvi vrsti gre za podjemno pogodbo, saj gre za obligacijo rezultata. Naročnik namreč pričakuje izdelavo in predajo celotne dokumentacije, na podlagi katere bo pridobil gradbeno dovoljenje in v nadaljevanju zgradil stavbo. Sekundarno pa je projektantova odgovornost za napake v projektni dokumentaciji relativno strogo urejena tudi v gradbeni pogodbi, ki za napake v solidnosti gradnje zavezuje projektanta za dolgo desetletno obdobje.

"Projektna dokumentacija je sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb, in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje.

Projektne dokumentacije je več vrst in se po namenu, za katerega so izdelane, delijo na:

- idejno zasnovo,
- idejni projekt,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- projekt za razpis in
- projekt za izvedbo." (Plavšak, 2003, str. 1069)

V različnih fazah priprav na gradnjo je potrebno pripraviti različne tipe projektne dokumentacije. Najprej naročnik pri različnih projektantih naroči idejno zasnovo za predvideno investicijo. Tisto idejo, ki mu je najbolj všeč, izbere in jo lahko v nadaljevanju tudi do podrobnosti dopolni. Idejna zasnova je tehnična podlaga za vso dokumentacijo, ki jo je potrebno pridobiti v fazi pridobivanja dokumentacije pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja. V nadaljevanju se vsi tipi dokumentacije navezujejo na idejno zasnovo oziroma jo dopolnjujejo. Projektant se lahko zaveže za naročnika izdelati samo eno vrsto projektne dokumentacije ali pa se zaveže izdelati celotno dokumentacijo od idejne zasnove do projekta izvedenih del.

"Projektantova odgovornost za stvarne napake je obligacijskopravno razmerje, v katerem je projektant, čigar predmet izpolnitve (projektne dokumentacije) ima napake, zavezan (dolžan) odpraviti negativne posledice teh napak v pravno varovani sferi naročnika, naročnik pa ima pravico zahtevati odpravo teh negativnih posledic. To pravico naročnik uresniči z uveljavljanjem jamčevalnih zahtevkov in zahtevkov za povrnitev (druge) škode, ki mu je nastala zaradi napake." (Plavšak, 2003, str. 1084)

5.2 POGODBA O NADZORU NAD GRADNJO

"Pravica do nadzora naročniku omogoča, da uresniči interese, zaradi katerih je sklenil gradbeno pogodbo in sicer interes, da izvajalec dela (posel), ki so predmet njegove izpolnitvene obveznosti, opravi pravilno, torej pravočasno in brez napak. Naročnik ima zato v razmerju do izvajalca pravico opravljati nadzor v obsegu in na način, ki je potreben, da lahko:

- preverja, ali se gradnja izvaja v skladu s projektno dokumentacijo,
- nadzoruje kakovost opravljenih del, gradbenih proizvodov, drugih materialov, inštalacij in tehnoloških naprav, ki se vgrajujejo v objekt, in
- preverja, ali se pri opravljanju del spoštujejo dogovorjeni roki gradnje." (Plavšak, 2003, str. 1100)

Po določilih iz gradbene pogodbe ima naročnik pravico do opravljanja nadzora nad izvedbo gradbenih del in ta nadzor mu mora izvajalec tudi omogočiti. Gre za varovanje naročnikovega interesa. Zakon o graditvi objektov pa z vidika varovanja javnega interesa zavezuje naročnika, da poskrbi za izvedbo nadzora nad gradnjo. Varna izvedba je zaradi varovanja javne varnosti tudi v interesu širše skupnosti.

"Tudi pogodba o nadzoru nad gradnjo se je ustalila kot poseben pogodbeni tip, ni pa urejena z izrecnimi zakonskimi pravili. Teorija uvršča pogodbo o nadzoru nad gradnjo med obligacije prizadevanja in zato pod pravila o mandatni pogodbi. Za osebo, ki opravlja nadzor, se je uveljavil izraz nadzorni inženir. Po obligacijskih pravilih je to lahko fizična ali pravna oseba. Nadzorni inženir se naročniku ne zaveže, da bo zaradi njegovega nadzora objekt brez napake, ampak se zaveže, da bo s potrebno skrbnostjo nadziral izvajalca gradbenih del, da objekt ne bo imel napake. Del teorije obravnava pogodbo o tehničnem nadzoru nad gradnjo skupaj s pogodbami o nadzoru blaga, čeprav ji priznavajo določeno stopnjo samostojnosti in da je po vsebini obravnavanih vprašanj bližje gradbeni pogodbi." (Kranjc, 2006, str. 411)

Za razliko od gradbene in projektantske pogodbe, ki sta podjemni pogodbi, gre pri pogodbi o tehničnem nadzoru nad gradnjo za mandatno pogodbo, torej pogodbo skrbnosti. Pri prvih dveh pogodbah se izvajalec zaveže, da bo v svojem delovanju dosegel dogovorjeni rezultat in če ga ne doseže, lahko naročnik s sodnim aparatom iztoži, da izvajalec svoje delo opravi do konca. Drugače pa je v primeru pogodbe o tehničnem nadzoru nad gradnjo. Če se med postopkom gradnje ali po zaključku gradbenih del pojavijo na objektu napake, naročnik zaradi tega dejstva nadzornika ne more tožiti. Lahko pa mu dokazuje premajhno skrbnost pri izvedbi nadzora. Kot strokovnjak na tem področju mora namreč nadzornik izvajati svojo zavezo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Če v delo te skrbnosti ne vloži, mu lahko odgovornost za premajhno skrbnost naročnik očita tudi na sodišču.

"Če izvajalec opravlja dela v nasprotju s projektno dokumentacijo, mora nadzorni inženir (v imenu naročnika) uresničiti pravice, ki jih naročnik v takem primeru pridobi v razmerju do izvajalca. Nadzorni inženir mora od izvajalca zahtevati, da odstrani dela, ki so bila izvedena v nasprotju s projektno dokumentacijo (na primer vgrajene inštalacije, tehnološke naprave oziroma opremo, ki nima lastnosti, določenih s projektno dokumentacijo), in jih ponovno izvede. Če je zaradi izvajanja del v nasprotju s projektno dokumentacijo postala negotova varnost (zanesljivost) objekta, mora nadzorni inženir od izvajalca zahtevati, da (na svoje stroške) poruši izvedena dela in jih ponovno izvede.

Če izvajalec v primernem roku ne ravna po zahtevi nadzornega inženirja in ne uskladi izvajanja del s projektno dokumentacijo, mora nadzorni inženir o tem obvestiti naročnika, da se ta lahko odloči, ali bo uresničil pravico odstopiti od pogodbe po drugem odstavku 627. člena OZ." (Plavšak, 2003, str. 1113)

Obligacijski zakonik namreč v 627. členu v okviru podjemne pogodbe obravnava odstop od pogodbe zaradi odstopa od dogovorjenih pogojev. Če se namreč izkaže, da se podjemnik med izvrševanjem dela ne drži pogodbenih določil, da ne dela, kot bi moral, in da bo imelo izvršeno delo nedvomno napake, ga lahko naročnik na to opozori in mu določi primeren rok, da svoje delo prilagodi svojim obveznostim.

Če do izteka s strani naročnika določenega roka podjemnik ne izpolni naročnikove zahteve, lahko naročnik odstopi od pogodbe in zahteva povrnitev škode.

6 POSLOVNI OBIČAJI IN GRADBENE UZANCE

6.1 POSLOVNI OBIČAJI

"Običaj je eden izmed družbenih standardov, ki jih vključuje pravni red. V pogovornem jeziku je običaj ustaljeni način vedenja in ravnanja. Ena izmed zahtev, kakšno naj bo pravo, je njegova predvidljivost. Če zakonodajalec uzakoni to, kar je običajno, izpolni tudi zahtevo po predvidljivosti. Običaji so zato upoštevan materialni vir prava, na določenih pravnih področjih pa tudi formalni vir prava. Običaj, tako kot drugi družbeni standardi, ni samostojen formalni vir prava. Pogoje njegove vključitve v pravni red določa zakon, običaj je subsidiarni vir prava. Zakon daje pravilu običaja pravno moč in določa pogoje za njegovo uporabo. Če se pravna norma zakona sklicuje na normo običaja, jo sodišče mora uporabiti. Zato je običaj obvezna in vnaprej določena oblika, v kateri nastajajo pravne norme." (Kranjc, 1998, str. 8)

Zakonske norme so s strani zakonodajnega telesa države vnaprej določena pravila, ki jih morajo upoštevati vsi subjekti v državi. Gre torej za pozitivno pravo, ki je s strani pristojnega organa v posebni formalni in materialni obliki prikazano vsem zadevnim subjektom na način, ki se ga morajo držati. Seveda pa pravne norme niso bile vselej zapisane in po posebnem formalnem in materialnem postopku vnesene v pravni red določene skupnosti. Pravni red v državah so prvotno predstavljala pravila, ki niso bila zapisana, vseeno pa so bila splošno znana in so jih morali državljani pri svojem ravnanju upoštevati, da niso bili sankcionirani s strani represivnega organa oblasti. Šlo je za običaje, ki so predpostavljali predvidljiv način ravnanja posameznikov. Z razvojem skupnosti so običaji in posledično običajno pravo prešli v pozitivne pravne norme skupnosti.

"Zakoni in podzakonski predpisi so že sami po sebi oblike, v katerih nastajajo pravne norme, ki so splošne in abstraktne, običaji pa so po svoji naravi le družbena, ne pa pravna pravila. Običaj pridobi pravno moč le, kadar se nanj sklicuje pravna norma zakona. S tega vidika je običaj res manj samostojen pravni vir, toda stopnja samostojnosti ni opredeljena lastnost formalnih virov prava, ampak njihovi učinki. Običaje loči od drugih virov prava predvsem način, po katerem nastaja njihova vsebina. Povzemanje pravil, katerih vsebina nastaja mimo volje državnih organov, je v sodobnem pravu predvsem v pravnotehničnem pogledu tuja oblika." (Kranjc, 1998, str. 9)

Z vidika nastajanja pravnih pravil je seveda z našega stališča nekoliko nenavadno, da pravni red dopušča obstoj pravnih pravil, ki so nastala mimo postopkov državnih organov. Po drugi strani pa je legitimno, da se nekatera splošna ravnanja določenih družbenih krogov vključijo v pravni red, saj je potrebno vedeti, da so bila v preteklosti vsa pravna pravila v sklopu običajnega prava. Legitimnost ustvarjanja pravnih pravil zatorej ni vprašljiva tudi zato, ker na njih napotuje zakon.

"Postopek nastajanja poslovnih običajev ni pravno urejen, kot je v sodobnem pravu sicer značilno za formalne vire prava. Postopka, po katerem bi običaji nastajali, niti ni mogoče določiti. Običaji so del družbenih pravil, katerih vsebino je v določenem trenutku mogoče le ugotoviti, spoznati, ne pa tudi pogojevati njihove vsebine." (Kranjc, 1998, str. 93)

Kljub temu, da je v poslovnih razmerjih potrebno upoštevati veljavna pozitivna obligacijskopravna pravila, se znotraj posameznih strok razvijajo posebna pravila dobrega poslovanja, ki jih splošni zakon seveda ne more vseh zajeti in predvideti. Ta pravila zaradi njihove legitimnosti in njihove osnove v splošnih načelih morale, vestnosti in poštenja, vsi subjekti upoštevajo in se v spornih situacijah na njih sklicujejo.

"Zapisovanje poslovnih običajev ima drugačno vlogo kot pravno normiranje. Predvsem olajšuje dokazovanje in vsebine poslovnih običajev v sodnem in arbitražnem postopku, med samimi udeleženci poslovanja pa ima pojasnjevalno vlogo. Zapis poslovnega običaja ne pomeni njegovega resničnega obstoja in zato uporabe v konkretnem primeru, čeprav ga zapiše tako avtoritativen organ kot je na primer gospodarsko združenje." (Kranjc, 1998, str. 108)

Poslovne običaje različnih skupin gospodarskih subjektov navadno zapisujejo njihovi reprezentativni organi kot so zbornice, gospodarska združenja ipd. Pri tem zapisani poslovni običaji nimajo zakonske moči in jih načeloma subjektom pravzaprav s strogo normativnega vidika sploh ni potrebno upoštevati. Kljub temu pa je njihova legitimnost zaradi oblikovanja skozi daljše časovno obdobje tako velika, da jim tudi zakon daje določeno moč. Sistematični zapis poslovnih običajev je poimenovan s terminom uzance. Obligacijski zakonik v 12. členu v generalni klavzuli določa, da se v za presojo ravnanj in njihovih učinkov med gospodarskimi subjekti upoštevajo poslovni običaji, uzance in poslovna praksa, vzpostavljena med strankami.

6.2 POSEBNE GRADBENE UZANCE

"Slovenska oziroma prej jugoslovanska pravna teorija povezuje institut uzanc z institutom poslovnih običajev. Teoretiki poudarjajo, da so predvsem uzance tista pravila, ki najbolj povzemajo vsebino poslovnih običajev. Del teorije pa opozarja, da uzance niso le zapis, ampak kodifikacija poslovnih običajev, da se jih ne ugotavlja, ampak sprejema. Vsebina poslovnih običajev ne vpliva na vsebino uzanc. Vendar ni vsebina uzanc nič bolj povezana s povzemanjem vsebine poslovnih običajev, kot to velja za druge formalne vire gospodarskega pogodbenega prava. Sama beseda uzanca izhaja iz latinske besede *usus*, ki pomeni uporabo, uresničevanje, prakso. Na vsebino uzanc vpliva poslovna praksa, predvsem poslovni običaji. Gospodarsko pogodbeno pravo naj bi čim bolj izražalo dejansko poslovno prakso." (Kranjc, 1998, str. 110)

Ker pozitivna pravila ne morejo izražati dejanskih razmerij med pogodbenimi strankami v konkretnih poslovnih položajih, posebne strokovne organizacije znotraj posameznih strok zapisujejo dobre poslovne običaje, imenovane uzance. Na ta avtonomno napisana pravila se lahko sklicujeta obe strani strank pogodbe. Pri tem poznamo v primerjalnem pravu dve vrsti vključevanja uzanc v pravna razmerja. V prvem primeru uzance veljajo, če jih stranki izrecno vključita v pogodbeno razmerje (tako imenovani *opting in*). V drugem primeru pa veljajo v splošnem pravnem redu na splošno, razen če jih stranki izrecno ne izključita iz njunega razmerja (*opting out*). V slovenskem pravne redu velja načeloma pravilo *opting out*.

"Sicer pa imajo tovrstne uzance podobno moč kot pozitivno pravo. Kadar je uporaba uzanc predvidena za določene vrste poslov, je potrebno, da njihovo uporabo stranke posla tudi želijo. To voljo lahko stranke izrazijo izrecno (npr. z ustrezno klavzulo) ali tudi posredno, če je mogoče iz okoliščin sklepati, da volja obstoji. Sklepanje določenih gospodarskih pravnih poslov je urejeno s posebnimi pravili avtonomnega gospodarskega prava. Vsi gospodarski subjekti, ki sklepajo tovrstne posle, se njihovega obstoja zavedajo. Ker je med gospodarskimi subjekti običajno, da je sklepanje določenih poslov urejeno s posebnimi pravili (uzancami), že samo sklepanje teh poslov pomeni izraženo voljo za sprejem teh posebnih pravil oz. uzanc." (Keresteš, Vrenčur, 2004, str. 8)

Profesorja s Pravne fakultete Univerze v Mariboru dr. Keresteš in dr. Vrenčur v svoji teoriji razširjata pravno moč uzanc in jih primerjata z močjo pozitivnega prava. V določeni meri se z njunim mnenjem strinjam, saj zapisani poslovni običaji pri presoji pogodbenih določil dejansko imajo učinke pozitivnega prava. Pri presoji v konkretnem pogodbenem razmerju bo sodnik v svojem judikatu zagotovo uporabil pravila uzanc, če v generalnem ali specialnih zakonih ne bo našel rešitve za svojo odločitev. Tega se gospodarski subjekti posamezne gospodarske branže zavedajo, zato pravila uzanc tudi sprejemajo in upoštevajo.

"Med posebnimi uzancami predstavljajo posebnost gostinske in gradbene uzance. Tako splošne uzance za blagovni promet kot druge posebne uzance vsebujejo pravila, ki so primarno namenjena urejanju obligacijskih razmerij med gospodarskimi subjekti. Pri posebnih uzancah v gostinstvu in posebnih gradbenih uzancah pa bo ena od strank praviloma negospodarski subjekt.

Posebne gradbene uzance se uporabljajo, če so pogodbeniki privolili v njihovo uporabo. Šteje se, da so pogodbeniki privolili v uporabo uzanc, če ni s pogodbo o izvajanju del na gradbenih objektih (v nadaljevanju: pogodba) njihova uporaba v celoti ali deloma izključena." (Keresteš, Vrenčur, 2004, str. 9)

Za zadnji stavek bi lahko na prvi pogled dejali, da odraža načelo, da velja pri uporabi gradbenih uzanc v pogodbenem pravu pravilo *opting out*. Kljub temu gre samo za nekoliko zavajajočo dikcijo, saj je prvi odstavek nedvomno jasen in jedrnat.

Posebne gradbene uzance so se oblikovale skozi leta prakse in so bile sprejete v Uradnem listu republike Jugoslavije leta 1977. Kot takšne veljajo tudi danes v slovenskem pravnem sistemu.

7 ANALIZA KONKRETNEGA PRAVNEGA AKTA

V konkretnem primeru pogodbe (priloga 1) nastopa kot naročnik celjsko podjetje G-invest d.o.o., kot izvajalec pa velenjsko podjetje Termopshop d.o.o. Naj poudarimo, da gre za gradbeno pogodbo, ki je bila dejansko sklenjena in tudi izpolnjena s strani obeh pogodbenih strank. Gre za pogodbo za izvedbo vodovodne in toplovodne instalacije pri rekonstrukciji stanovanjske hiše v Celju. Kot je razvidno iz 4. člena pogodbe, gre nedvomno za gradbeno pogodbo, čeprav naslov pogodbe ni izrecno "gradbena pogodba". V četrtem členu je namreč navedeno, da gre za izvedbo "na ključ", kar je značilnost gradbene pogodbe. To pomeni, da nepredvidena in nepredvidljiva dela izvajalec načeloma ne more uveljavljati. Drugi odstavek 659. člena Obligacijskega zakonika namreč določa, da vsebuje dogovorjena cena tudi vrednost vseh nepredvidenih in presežnih del.

V konkretnem primeru se šteje, da sta pogodbenika privolila v uporabo uzanc, ker ni s pogodbo o izvajanju del na gradbenih objektih njihova uporaba v celoti ali deloma izključena (2. odstavek PGU). V pogodbi je predviden rok, kdaj bo izvajalec najkasneje pričel z deli. Po 7. členu PGU so pogodbeniki dolžni izpolnjevati svoje obveznosti v predvidenih rokih. Pogodbena cena za vsa dela je bila nekaj manj kot 3.214.000,00 tolarjev. Povišanje te cene bi lahko izvajalec na podlagi 23. člena PGU zaradi spremenjenih okoliščin povišal, vendar so v PGU izredni dogodki, ki vplivajo na povišanje cene zaradi spremenjenih okoliščin taksativno naštetih. To so:

- ukrepi, določeni z akti pristojnih organov;
- sprememba cen za material in storitve drugih na trgu;
- sprememba življenjskih stroškov (inflacija, op. av.);
- pogoji za izvajanje del v zemlji ali vodi, ki niso bila predvidena s tehnično dokumentacijo.

V šestem členu pogodbe sta stranki določili garancijsko dobo za opravljeno dela na tri leta. Ker pri odgovornosti izvajalca za solidnost izvedbe (662. člen OZ) odgovornosti izvajalca za solidnost izvedbe s pogodbo ni mogoče niti izključiti niti omejiti (5 odstavek tega člena), postavljam tezo, da lahko to pogodbeno določilo štejemo za nično. Gre namreč za kogentno in ne dispozitivno določilo, ki ga z dogovorom ni mogoče spremeniti. Za solidnost izvajalec nedvomno odgovarja v desetletnem roku od izročitve.

V 7. členu pogodbe sta stranki dogovorili, da je rok izvedbe bistvena sestavina te pogodbe. To pomeni da lahko po 628. členu Obligacijskega zakonika v okviru podjemne pogodbe naročnik odstopi od pogodbe in zahteva povrnitev škode, če bi bilo očitno, da izvajalec dela ne bo pravočasno končal. V tem primeru je očitno, da je bil naročnik kot investitor tudi sam do svojih pogodbenih strank zavezan z rokom in da je imel interes za pravočasno dokončanje del. Najverjetneje bi tudi sam plačeval zamudne obresti, če izvajalec svojega dela ne bi pravočasno dokončal.

Naročnik se je v 8. členu obvezal, da bo v primeru zamude s plačilom, plačal izvajalcu zakonite zamudne obresti. Zamudo z izpolnitvijo denarnih obveznosti in zamudne obresti ureja Obligacijski zakonik v 378. členu. Po tem določilu je obrestna mera zamudnih obresti 8 odstotkov letno, kar znaša na mesečni ravni 0,66 odstotka od dogovorjene pogodbene vsote. V primeru zamude s plačilom bi bil naročnik dolžan plačati zamudo v višini 21.212,00 tolarjev na mesec.

S pogodbeno kaznijo je zavezan tudi izvajalec, če svoje pogodbene obveznosti ne bi izvršil pravočasno oziroma v dogovorjenem roku. Če stranki ne bi dogovorili višine pogodbene kazni, bi veljalo določilo PGU, ki v 52. členu določa, da znaša pogodbena kazen 0,1 odstotek od skupne dogovorjene cene za vsak dan zamude, vendar pogodbena kazen skupno ne sme presegati 5 odstotkov skupne cene. Ker gre za dispozitivno določilo, sta naši stranki pogodbe dogovorili pogodbeno kazen v višini 0,5 odstotka pogodbene vsote in določili limit plačila pri petih odstotkih pogodbene cene.

8 ZAKLJUČEK

Obligacija, torej pravna zaveza, pomeni v ožjem pomenu dolg s strani dolžnika in terjatev s strani upnika, v širšem pomenu pa s terminom obligacija mislimo predvsem na obligacijsko razmerje med strankama ali strankami pogodbe. Obligacijsko pravo je pravna veja, ki ureja pravna razmerja med subjekti, katerih osnovna značilnost je medsebojna enakopravnost in svoboda urejanja pravnih razmerij. Med pomembne značilnosti obligacij lahko uvrstimo tudi relativnost obligacijskega razmerja, kar pomeni, da obstaja pravna vez samo med strankama pogodbe, torej med upnikom in dolžnikom. Drugi subjekti v njuno pravno razmerje niso vključeni in tudi nimajo pravice vmešavati se v medsebojne pravne odnose pogodbenikov.

Z vidika izpolnitve obveznosti lahko razvrstimo obligacije v dve glavni skupini: mandatne in podjemne pogodbe. Pri mandatnih pogodbah je pogodbenik zavezan izpolnjevati svojo obveznost s primerno skrbnostjo, ni pa zavezan doseči rezultata. Sopogodbenik mu ne more očitati, da obveznosti ni opravil, če rezultat ni bil dosežen. Če pa se mandant pri svojem delu ni primerno potrudil, mu lahko mandatar to očita in dokazuje pomanjkanje skrbnosti pri izvrševanju posla. Drugače pa se razmerje ocenjuje pri podjemni pogodbi, kjer se podjemnik zaveže, da bo opravil naročen posel do konca, torej se zaveže doseči določen rezultat. Pri tem njegova skrbnost ne igra nobene vloge, saj se izpolnitev ocenjuje samo po doseganju rezultata. Gradbena pogodba, ki je predmet raziskave pričujočega dela, je vrsta podjemne pogodbe, pri kateri se od izvajalca pričakuje, da bo dosegel rezultat, torej izvedel določeno gradbo.

Gradbeno pogodbo lahko ocenjujemo kot eno najpomembnejših gospodarskih pogodb, s katero se redistribuira velik del bruto domačega proizvoda. Zato gre nedvomno za enega najpomembnejših obligacijskopравnih poslov, ki mu je potrebno posvetiti kar največjo pozornost. V poslovanju med gospodarskimi subjekti veljajo pravila, ki na določen način veljajo vzporedno s splošnim obligacijskim pravom, ki velja za negospodarske subjekte. V nekaterih državah imajo poleg splošnega tudi gospodarsko obligacijsko pravo urejeno v posebnih zakonikih, kar imenujemo dualizem obligacijskega prava. V slovenskem pravnem sistemu takšne ureditve ni, temveč velja monizem, kar pomeni ureditev splošnih in gospodarskih obligacijskih razmerij v enem samem zakoniku.

Gradbena pogodba je vrsta obligacije rezultata, pri kateri se ena pogodbeni stranka, imenovana izvajalec, zaveže, da bo na podlagi načrta v določenem roku in na določenem zemljišču izvedel gradbo ali druga gradbena dela. Druga pogodbeni stranka, imenovana naročnik, pa je zavezan za izvajalčevo uslugo plačati dogovorjeno ceno. Gre za dvostranski pravni posel, pri katerem sta obe stranki zavezani nekaj dati ali storiti, kar je v pravnem besednjaku poimenovano z izrazom sinalagmatična pogodba.

Gradbena pogodba je kot nominatna pogodba urejena v posebnem delu Obligacijskega zakonika. Ker gre za vrsto podjemne pogodbe, se glede odgovornosti za napake gradbe uporabljajo ustrezne določbe iz poglavja o podjemni pogodbi. Ker gre pri izvajanju gradbenih del in objektov za velike investicije, ki po svoji naravi in družbeni pomembnosti trajajo daljše časovno obdobje, je potrebno dela izvesti dovolj kvalitetno, da bi ustrezala svojemu namenu. Poleg tega je v tem pogledu še jasno izražen javni interes glede varnosti ljudi, ki bodo zgrajene objekte uporabljali. Zato je odgovornost za solidnost gradnje razširjena z izvajalca še na projektanta, podaljšana pa je tudi splošna podjemna doba za odgovornost izvedenih del, ki je določena na desetletno garancijsko obdobje.

Kot smo že dognali, pri izpolnjevanju zaveze iz gradbene pogodbe gre za kompleksne postopke, ki morajo biti ustrezno načrtovani in nadzorovani. Pred začetkom gradbenih del je s tehničnega in upravnopravnega vidika potrebno pridobiti vso predpisano dokumentacijo, ki ji pravimo tudi projektna dokumentacija. Gre za podjemno pogodbo, ki jo lahko izpolnjujejo samo projektantske organizacije. Naslednje pravno razmerje, ki ga mora naročnik z upravnega vidika skleniti kognentno, pa je pogodba o nadzoru nad gradnjo. Čeprav je kvaliteta izvedenih del tudi investitorjev interes, namreč gradbena zakonodaja kot obvezno predpisuje gradbeni nadzor, saj je le-ta potreben tudi zaradi zagotovitve javne varnosti pri bodoči uporabi zgrajenega objekta.

Pri izpolnjevanju obveznosti iz gradbene pogodbe so seveda najpomembnejša določila Obligacijskega zakonika, ki urejajo to področje. Poleg zakonskih pravil pa v večini primerov pride v poštev tudi učinkovanje poslovnih običajev, ki veljajo pri gradbeni izvedbi. Zakon namreč ne more dovolj natančno urediti vseh položajev, ki nastanejo pri izpolnjevanju pogodbe, zato je stroka razvila posebna običajna pravila, po katerih naj bi stranki pogodbe izpolnjevali svoje obveze. Gre za avtonomna, s strani strokovnih organizacij zapisana običajna pravila, ki jim pravimo uzance. Splošne gradbene uzance veljajo v medsebojnem pogodbenem razmerju, če jih stranki pogodbe nista izrecno izključili. Gre za t. i. *opting-out* sistem veljave uzanc.

V uvodu diplomskega dela sem postavila hipotezo, da je gradbena zakonodaja z zakonskega vidika premalo natančno urejena in da prihaja zaradi tega do nepotrebnih zapletov po dokončanju izvedenih del. Zaključimo lahko, da v splošnem takega zaključka ne bi mogli potrditi, v določenih pogledih pa bi lahko izrazili pomislek. Mislim predvsem na odgovornost izvajalca za solidnost gradnje, če se pokažejo slabosti zemljišča, kar se zdi nekoliko preostra zaveza za izvajalca. V širšem kontekstu pa se zdijo javnopravna in avtonomna pravila gradbene izvedbe dovolj popolna, da ob predpostavki natančno določenih medsebojnih razmerij pravnih praznin na tem pravnem področju nismo evidentirali.

Literatura

1. Blaganje, Dušan. Urejanje prostora in gradbene zadeve. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2007.
2. Cigoj, Stojan. Teorija obligacij – Splošni del obligacijskega prava. Uradni list RS, Ljubljana, 2000.
3. Cigoj, Stojan. Institucije obligacij – Posebni del obligacijskega prava – Kontrakti in reparacije. Uradni list RS, Ljubljana, 2001.
4. Keresteš, Tomaž. Vrenčur, Renato (urednika). Zbirka uzanc. Codex iuris, Maribor, 2004.
5. Kranjc, Vesna. Poslovni običaji in gospodarske pogodbe. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 1998.
6. Kranjc, Vesna. Gospodarsko pogodbeno pravo. GV Založba, Ljubljana, 2006.
7. Plavšak, Nina. Odgovornost profesionalnih oseb za napake gradbe. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 1998.
8. Plavšak, Nina et al. Obligacijski zakonik s komentarjem (posebni del), 3. knjiga. GV Založba, Ljubljana, 2003.
9. Strohsack, Boris. Obligacijska razmerja III. Uradni list RS, Ljubljana, 1996.
10. Vilus, Jelena. Građanskopravna odgovornost izvođača i projektanta. Izdavačko preduzeće Građevinska knjiga, Beograd, 1973.

Viri

1. Velkovrh A. Kdaj potrjubemo gradbeno dovoljenje. URL= <<<http://www.agencija-poti.si/si/izobrazevanje/194,16800/podrobno.html>>>. 13.11.2008.
2. Plauštajner K. Gradbeni spori. URL= <<<http://www.sodnapraksa.si/>>>. 23.3.2007.
3. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS, št. 110-5387/2002 z dne 18.12.2002.
4. Obligacijski zakonik (OZ). Uradni list RS, št. 83-4287/2001 z dne 25.10.2001.
5. Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS, št. 87-4360/2002.
6. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS, št. 110/02 z dne 18. 12. 2002.
7. Posebne gradbene uzance. Uradni list SFRJ, št. 18/1977.

Priloga 1

POGODBA št.: 03/2006

Investitor: G-invest razvoj in investicije d.o.o.

**Cankarjeva 9
3000 CELJE**

Ident. št.: SI16353641

Objekt: hiša Lava

Vrsta del: Strojne instalacije

Izvajalec: TERMOSHOP d.o.o.

Pogodbena vrednost: =3.213.861,62 SIT

POGODBA

sklenjena med

I. NAROČNIKOM: *G-invest d.o.o.*

**Cankarjeva 9
3000 CELJE**

ki ga zastopa direktor Boris Grivič

in

II. IZVAJALCEM: *TERMO SHOP d.o.o.*

**Cesta talcev 5
3320 Velenje**

ki ga zastopa direktor Franc Šacer

III. PREDMET POGODBE:

S to pogodbo naročnik odda, izvajalec pa prevzame v izvedbo:

Izvedbo strojnih instalacij pri obnovi, rekonstrukciji in prizidavi stanovanjske hiše v naselju Lava, Goriška 10 v Celju po ponudbi za ogrevanje št. 67/2006 z dne 24.02.2005 in ponudbi za vodovod št. 68/2006 z dne 24.02.2006. Ponudbe so priloga k tej pogodbi.

IV. OBSEG DEL IN FAZNOST

Izvajalec bo vršil pogodbena dela na podlagi ponudbe iz III. člena te pogodbe.

V ceni za enoto so zajeti vsi stroški materialov in pomožnih del. Izvajalec bo dela opravil po sistemu »na ključ«. Naročnik bo izvajalca obveščal o možnem pričetku del za posamezne enote, izvajalec pa bo k izvedbi posameznih enot pristopil v roku 5 dni in jih končal v roku 14 dni. S sklenitvijo te pogodbe je izvajalec obveščen, da je možno pričeti dela na sledečih enotah: visoko pritličje-jug, prvo nadstropje-jug, prvo nadstropje-sever, drugo nadstropje sever, kotlovnica.

Izvajalec bo z deli pričel najkasneje 06.03.2006.

V. VREDNOST DEL:

Vrednost del prevzetih s to pogodbo znaša	
za vodovod	1.038.280,00 SIT
za ogrevanje	2.253.630,00 SIT
skupaj:	3.291.210,00 SIT
- komercialni popust 10%:	-329.191,00 SIT
8,5% DDV:	251.772,62 SIT
pogodbena vrednost skupaj:	3.213.861,62 SIT

Stranki se dogovorita, da bosta dolblenje kanalov za instalacije obračunale po dejanskih količinah, in sicer po ceni 450,00 SIT/m¹ za kanal dimenzije 5/5 cm in 900 SIT/m¹ za kanal dimenzije 10/10 cm.

VI. KVALITETA IN GARANCIJSKA DOBA:

Izvajalec se obvezuje prevzeto delo opraviti po priloženem popisu del, predračunu, ki je priloga te pogodbe, posebnih in splošnih pogojih, tehničnih predpisih, veljavnih standardih in po navodilih naročnika in nadzornega organa.

Spremembe in odstopanja od načina izvedbe ter kvalitete materiala so dopustne le s pristankom naročnika – investitorja, kar pa mora biti pismeno potrjeno.

Garancijska doba za opravljeno delo je 3 leta, za vgrajene aparate pa velja jamstvo proizvajalca.

Garancija je vezana na normalne pogoje uporabe in primerno vzdrževanje.

Izvajalec bo naročniku po opravljenih delih in pred prevzemom opravljenih del izdal ustrezno finančno zavarovanje za odpravo napak v garancijski dobi in pa navodila za uporabo ter PID dokumentacijo.

VII. ROKI:

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je rok bistvena sestavina te pogodbe in da bo izvajalec pričel z deli po tej pogodbi 06.03.2006 ter jih končal skladno s IV. členom te pogodbe.

Pogodbeni rok dokončanja in pričetni rok se podaljšata v primeru višje sile.

VIII. PLAČILNI POGOJI IN OBRAČUN, ZAVAROVANJE PLAČILA:

Naročnik se obvezuje, da bo plačal opravljeno delo

- na transakcijski račun izvajalca št. 05100-8000047425 pri A BANKI Vipa d.d.
- v roku 30 dni od zapadlosti situacije
- obračun izvršenih del po mesečnih situacijah s potrditvijo v roku 8 dni po prejemu situacije

V primeru nepravočasnega plačila se zaračunajo zakonske zamudne obresti. Obračun del se vrši po sistemu: »na ključ«, razen dolbljenja kanalov.

IX. GRADBENO VODSTVO IN NADZOR:

Naročnik pooblašča za svojega zastopnika pri opravljanju pogodbenih del:
Predstavnik investitorja: Boris Grivič

Izvajalec pooblašča za svojega zastopnika pri opravljanju pogodbenih del:
Jure Šacer

X. PREVZEM DEL :

Prevzem del se vrši komisijsko, pri čemer sodelujejo; nadzorni organ naročnika in predstavnik investitorja ter izvajalca

XI. POGODBENA KAZEN:

Pogodbena kazen znaša 0,5% skupne dogovorjene cene del za vsak dan zamude, če se dela ne dovršijo v predvidenem roku, z omejitvijo, da tako določena kazen ne sme presegati 5% skupne vrednosti del.

XII. SPORI :

Vse morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, pa preko pristojnega sodišča v Celju.

XIII. VELJAVNOST POGODBE:

Pogodba je veljavna z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, napisana je v 2 enakih izvodih, od katerih prejmeta stranki vsaka po en izvod.

Datum: 24.02.2006

NAROČNIK:
G - invest d.o.o.

Direktor:
Boris Grivič

Datum: 24.02.2006

IZVAJALEC:
TERMO SHOP *d.o.o.*

Direktor:
Franc Šacer

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

Podpisana Christina Jarc, izredna študentka Visoke upravne šole Univerze v Ljubljani, smer Javna uprava, izjavljam, da sem diplomsko delo izdelala na podlagi lastnega znanja in študija označene literature ter virov in da se strinjam z objavo diplomskega dela na internetu.

Diplomsko delo je lektoriral mag. Jure Doler

Christina Jarc