



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



**GRAD VARAŽDIN**

www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-08/23-01/4

URBROJ: 2186-1-04/1-23-3

Varaždin, 8. prosinca 2023. godine

Primljeno: 10.12.2023	
Klasifikacijska oznaka	Org. jedn.
Uredbeni broj	Pril. 1

**GRADSKO VIJEĆE  
GRADA VARAŽDINA**

**PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU PRETHODNE SUGLASNOSTI ZA PRIHVACANJE OBRAČUNA RAZLIKE U CIJENI GRAĐENJA GRAĐEVINE B2 – POS ULICA VILKA NOVAKA U VARAŽDINU I ISPLATI UTVRĐENE RAZLIKE U CIJENI GRAĐENJA IZVOĐAČU RADOVA TRGOVAČKOM DRUŠTVU ZAGORJE – TEHNOBETON D.D.**

Sukladno članku 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradskom vijeću Grada Varaždina dostavlja se **Prijedlog odluke o davanju prethodne suglasnosti za prihvaćanje Obračuna razlike u cijeni građenja građevine B2 – POS Ulica Vilka Novaka u Varaždinu i isplati utvrđene razlike u cijeni građenja izvođaču radova trgovačkom društvu Zagorje – Tehnobeton d.d.**

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina da navedeni Prijedlog odluke razmotri i prihvati u predloženom tekstu.

Objasnenja će prema potrebi davati: dr.sc. NEVEN BOSILJ, gradonačelnik Grada Varaždina, MIROSLAV MARKOVIĆ, mag.inf., zamjenik gradonačelnika Grada Varaždina i VLADO PODBREŽNIČKI, privremeni pročelnik Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Prilog: Prijedlog odluke.





REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



**GRAD VARAŽDIN**  
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

**GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: 024-08/23-01/4

URBROJ: 2186-1-05-05/1-23-2

Varaždin, 23. studeni 2023. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 317. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16, 114/22), članka 627. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22), Zaključka Vlade Republike Hrvatske KLASA: 022-03/22-07/228, URBROJ: 50301-05/16-22-9 od 21. lipnja 2022. godine o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda („Narodne novine“ 71/22) i članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradsko vijeće Grada Varaždina na \_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ prosinca 2023. godine, donosi

**ODLUKU**

**o davanju prethodne suglasnosti za prihvaćanje**

**Obračuna razlike u cijeni građenja građevine B2 – POS Ulica Vilka Novaka u Varaždinu i isplati utvrđene razlike u cijeni građenja izvođaču radova trgovačkom društvu Zagorje – Tehnobeton d.d.**

**I.**

Gradsko vijeće Grada Varaždina daje suglasnost Javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI, Varaždin, Pavlinska ulica 6, OIB: 73172441120, da prihvati Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 - POS Vilka Novaka u Varaždinu te da s trgovačkim društvom Zagorje - Tehnobeton d.d., Varaždin, Podravska ulica 7, OIB 68289504926 (dalje: „Zagorje – Tehnobeton d.d.“) sklopi Aneks br. 8. Ugovoru o građenju broj: VN1-G-B2/2011 od 18. travnja 2011. godine kojim će se regulirati način i rokovi isplate utvrđene razlike u cijeni građenja Objekta B2 u visini od 320.087,48 EUR (slovima: tristo dvadeset tisuća osamdeset sedam eura i četrdeset osam centi), bez PDV-a (s obzirom da se radi o prijenosu porezne obveze), što prema fiksnom tečaju konverzije 7,53450 HRK za 1,00 EUR odgovara iznosu od 2.411.699,15 HRK, navedenom trgovačkom društvu.

**II.**

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Javna ustanova „Gradski stanovi“.

**III.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina.“

**PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA  
Lovro Lukavečki, mag.pol.**

**DOSTAVITI:**

1. JU „Gradski stanovi“, Pavlinska 6, Varaždin,
2. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina,
4. Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina,
5. Pismohrana.

## **O b r a z l o ž e n j e**

**uz Prijedlog odluke o davanju prethodne suglasnosti za prihvaćanje Obračuna razlike u cijeni građenja građevine B2 - POS Ulica Vilka Novaka u Varaždinu i isplati utvrđene razlike u cijeni građenja izvođaču radova trgovačkom društvu Zagorje – Tehnobeton d.d.**

### **I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Zakonska osnova za donošenje ove Odluke sadržana je u odredbama članka 317. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj 120/16, 114/22, dalje: „Zakon o javnoj nabavi“) koji propisuje pod kojim uvjetima i u kojem opsegu javni naručitelj smije izmijeniti ugovor o javnoj nabavi tijekom njegova trajanja bez provođenja novog postupka javne nabave, zatim članku 627. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dalje: „Zakon o obveznim odnosima“) koji uređuje pravo izvođača radova da potražuje razliku u cijeni građenja i u slučajevima kada je ugovorena nepromjenjiva cijena, ako je nakon sklapanja ugovora o građenju došlo do povećanja cijene elemenata na temelju kojih je inicijalna cijena bila ugovorena, i to bez utjecaja izvođača radova, u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset posto te na temelju Zaključka Vlade Republike Hrvatske KLASA: 022-03/22-07/228, URBROJ: 50301-05/16-22-9 od 21. lipnja 2022. o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda („Narodne novine“ broj 71/2022, dalje: „Zaključak“) kojim se pozivaju javni naručitelji da, u okvirima ugovora o građenju koji su na snazi te uz uvažavanje raspoloživih mogućnosti osiguranja financijskih sredstava, nakon provedene analize ugovorenih cijena radova i elemenata na temelju kojih je ta cijena određena i utvrđivanja jesu li se u konkretnom slučaju cijene tih elemenata izmijenile u tolikoj mjeri da bi ukupna cijena radova trebala biti veća za više od deset posto, pristupe sklapanju dodatka ugovoru o građenju, sukladno čl. 627. Zakona o obveznim odnosima.

### **II. PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU TE CILJ KOJI SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM ODLUKE**

Nakon prethodno provedenog postupka javne nabave, dana 29. listopada 2008. godine je između Javne ustanove GRADSKI STANOVI, kao naručitelja (s jedne strane) i trgovačkih društava Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, MB: 02134370 i Coning Ecogradnja d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, MB: 0129577, kao partnera i izvođača radova (s druge strane), sklopljen Generalni ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka (dalje u tekstu: „Generalni ugovor“) kojim su se ugovorne strane obvezale sklopiti (pojedinačne) ugovore o projektiranju i ugovore o građenju temeljem kojih će izvođači radova izraditi projektnu dokumentaciju i izgraditi stanove po programu subvencionirane stanogradnje u objektima: Stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka, a naručitelj radova za isto platiti ugovorenu cijenu.

Temeljem obveze preuzete Generalnim ugovorom, Javna ustanova GRADSKI STANOVI je, kao naručitelj, dana 18. travnja 2011. godine s iznad navedenim izvođačima radova sklopila Ugovor o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane

stanogradnje u Varaždinu, Ulica Vilka Novaka, Objekt B2 (dalje u tekstu: „Ugovor o građenju“) kojim je ugovorena ukupna cijena radova u iznosu od 19.739.676,13 kn (bez PDV-a), i to po principu „ključ u ruke“.

Ugovor o građenju je do sada izmijenjen i dopunjen sedam puta i to na način kako slijedi:

- Aneksom br. 1. od dana 22. travnja 2011. godine kojim je redefiniran način i dinamika situiranja radova;
- Aneksom br. 2. od dana 5. listopada 2011. godine kojim su regulirani novi rokovi plaćanja te se dodatno uređuju međusobni odnosi glede uvođenja u posao, rokova pripreme građevine za tehnički pregled, obaveze osiguranja građevine te nadzora građevine, kao i kontrole ugrađene opreme i materijala;
- Aneksom br. 3. od dana 12. prosinca 2018. godine, koji je sklopljen na temelju Sudske nagodbe postignute na Trgovačkom sudu u Varaždinu u parničnom postupku koji se vodio pod posl. br. Povrv-401/18, a kojim Aneksom br. 3. je (i) sporazumno utvrđeno da trgovačko društvo Coning d.d. u stečaju, kao pravni slijednik trgovačkih društava Coning Inženjering d.d. i Coning Ecogradnja d.d., prestaje biti ugovornom stranom Ugovora o građenju te da će jedini izvođač radova na Objektima A2 i B2 biti trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d.; (ii) definiran nastavak radova na Objektu B2 s početkom od 5. ožujka 2020. godine te (iii) ugovoreno povećanje cijene radova iz Ugovora o građenju za 5,7%, odnosno s iznosa od 19.739.676,13 kn (bez PDV-a) na iznos od 20.864.501,31 kn (bez PDV-a);
- Aneksom br. 4. od dana 2. travnja 2020. godine kojim je prolongiran početak radova na Objektu B2 na 2. svibnja 2020. godine;
- Aneksom br. 5. od dana 26. studenog 2020. godine kojim je dodatno prolongiran početak radova na Objektu B2 za dan 7. prosinca 2020. godine te je uslijed povećanja cijene radova na tržištu radova ugovorena nova cijena radova u iznosu od 22.688.530,33 kn (bez PDV-a), što je predstavljalo povećanje od 14,94% u odnosu na cijenu iz Ugovora o građenju;
- Aneksom br. 6. od dana 26. srpnja 2022. godine kojim je prolongiran krajnji rok (završetak) gradnje na Objektu B2 do 7. listopada 2022. godine,
- Aneksom br. 7. od dana 5. listopada 2022. godine kojim je ponovno prolongiran krajnji rok (završetak) gradnje na Objektu B2, i to do 31. listopada 2022. godine.

Građevinski radovi na Objektu B2 završeni su sukladno ugovorenom roku iz Aneksa br. 7. Ugovora o građenju te je tehnički pregled građevine održan 24. studenog 2022. godine, dok je s danom 28. studenim 2022. godine izdana Uporabna dozvola za zgradu.

Kako je u razdoblju od sklapanja Aneksa br. 5. Ugovoru o građenju, kojim je posljednji put povećana cijena građenja ugovorena Ugovorom o građenju pa do završetka gradnje na Objektu B2, došlo do velikih tržišnih poremećaja te nekontroliranog rasta cijena građevinskih materijala i opreme, trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. se u nekoliko navrata obraćalo javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI sa zahtjevom za povećanjem ugovorene cijene radova definirane u navedenom aneksu. Tako u svom dopisu od 8. ožujka 2023. godine, trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. obavještava javnu ustanovu GRADSKI STANOVI da je u odnosu na cijenu definiranu u Aneksu br. 5 Ugovora o građenju, a koja je tada iznosila 22.688.530,33 kn, u međuvremenu došlo do povećanja cijene elemenata na temelju kojih je ta cijena utvrđena te da bi prema izračunu trgovačkog društva Zagorje – Tehnobetona d.d. ukupni iznos razlike u cijeni na

Objektu B2 za period od siječnja 2021. godine, tj. od početka radova po Aneksu br. 5. pa do listopada 2022. godine, tj. završetka gradnje, iznosio 4.391.317,28 kn, međutim da navedeni izvođač radova, sukladno čl. 627. Zakona o obveznim odnosima, potražuje samo iznos (razliku u cijeni) koji prelazi 10%, odnosno iznos od ukupno 2.411.699,15 kn (što bi preračunato u eure po fiksnom tečaju konverzije odgovaralo iznosu 320.087,48 EUR). Tim povećanjem ukupna cijena radova trebala bi iznositi 25.100.229,48 kn, što iznosi 27,16% povećanja cijene koja je definirana u Ugovoru o građenju, a koje povećanje ne prelazi maksimalno dopušteno povećanje prvobitne cijene iz Ugovora o građenju propisano čl. 317. st. 3. Zakona o javnoj nabavi.

Uz svoj dopis od 8. ožujka 2023. godine, trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. dostavlja javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI i Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 - POS Ulica Vilka Novaka u Varaždinu (dalje: „Obračun“) izvršen po metodologiji „klizne skale“ primjenom adekvatnih indeksnih cijena koje objavljuje Državni zavod za statistiku, i to: indeksa cijena građevinskih materijala i opreme s učešćem od 50%; indeksa prosječne mjesečne bruto plaće u graditeljstvu s učešćem od 40% te indeksa tekućih goriva i maziva s učešćem od 10% u ukupnoj cijeni. Rizik izvođača radova je u navedenom Obračunu obračunat u iznosu od 10%, sukladno čl. 627. Zakona o obveznim odnosima. Navedenom dopisu trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. je priložilo i Stručno mišljenje izrađeno od strane Sveučilišta u Zagrebu Građevinskog fakulteta po prof. dr. sc. Ivici Završkom, dipl. inž. građ. (dalje u tekstu: „Stručno mišljenje“) kojim se potvrđuje da trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. ima pravo na naknadu razlike u cijeni izvedenih radova te da je Obračun napravljen od strane trgovačkog društva Zagorje – Tehnobetona d.d., a koji se temelji na primjeni metodologije klizne skale, proveden korektno, slijedom čega se preporuča da ga se u ukupnom postupku izrade okončanog obračuna uzme u obzir.

Nakon primitka Obračuna, javna ustanova GRADSKI STANOVI je sa svoje strane angažirala VIP d.o.o. – trgovačko društvo za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu koje je po ovlaštenom sudskom vještaku Vladimiru Zdravcu, str. spec. ing. aedif., dana 21. srpnja 2023. godine izdalo Mišljenje i Zaključak u pogledu Obračuna razlike u cijeni građenja višestambene građevine, B2 – POS Ulica Vilka Novaka u Varaždinu. U bitnome, vještak angažiran od strane javne ustanove GRADSKI STANOVI zaključuje kako su svi pobrojani parametri koji su korišteni u Stručnom mišljenju Građevinskog fakulteta u Zagrebu, kao i podaci iz Državnog zavoda za statistiku i klizna skala, kao i pozivanje na odredbe Zakona o obveznim odnosima i Uzanci o građenju, besprijekorno navedeni, međutim, u svom zaključku navodi da nema prostora za daljnje povećanje cijene radova na Objektu B2 s obzirom na to da je Javna ustanova GRADSKI STANOVI do sada već pristala dva puta na produljenje rokova gradnje, kao i na povećanje inicijalno ugovorene cijene iako je Ugovorom o građenju bila ugovorena fiksna cijena.

Kako su pribavljena dva oprečna nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, od kojih jedan (VIP d.o.o.) nije ni osporavao obračun napravljen od strane drugog (Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu), ali je osporio pravnu osnovu po kojoj bi trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. imalo pravo na potraživanu razliku u cijeni, Javna ustanova GRADSKI STANOVI i Zagorje – Tehnobeton d.d. su se u cilju mirnog rješenja spora i izbjegavanja višegodišnjeg parničnjenja sporazumjeli da će zajednički odabrati i angažirati pravnog stručnjaka s Pravnog fakulteta u Zagrebu za izradu nalaza i mišljenja u pogledu pravne osnove zahtjeva

trgovačkog društva Zagorje – Tehnobetona d.d., kao i u pogledu primjenjive metodologije po kojoj bi se eventualna razlika u cijeni građenja imala obračunati.

Dana 12. rujna 2023. godine trgovačko društvo Zagorje -Tehnobeton d.d. i Javna ustanova GRADSKI STANOVI obratili su se prof. dr. sc. Marku Baretiću iz Zagreba, redovitom profesoru Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Katedra za građansko pravo, sa zahtjevom za davanje Pravnog mišljenja u pogledu pravne osnove za povećanje cijene iz Ugovora o građenju kojim je ugovorena nepromjenjivost cijene te u pogledu metodologije kojom bi se takvo povećanje, pod pretpostavkom da za isto postoji pravna osnova, imalo obračunati.

Dana 16. listopada 2023. godine, prof. dr. sc. Marko Baretić dostavio je Pravno mišljenje u kojem zaključuje da su se u konkretnom slučaju ispunile sve pretpostavke predviđene člankom 627. Zakona o obveznim odnosima te da bi, shodno tome, trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d., kao izvođač radova, imalo pravo na povećanje ugovorene cijene koje je rezultat povećanja cijene elemenata gradnje do kojeg je došlo u periodu od 26. studenog 2020. godine do 31. listopada 2022. godine. Također prof. dr. sc. Marko Baretić navodi kako, iako on sam ne raspolaže stručnim znanjima temeljem kojih bi mogao procijeniti je li Obračun koji je izvođač radova uputio GRADSKIM STANOVIMA, kao naručitelju, ispravan, da se oba eksperta građevinske struke angažirana na ovom predmetu (prof. dr. sc. Ivica Završki, dipl. inž. građ. s Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu i Vladimir Zadravec, str. spec. ing. aedif., iz trgovačkog društva VIP d.o.o.) slažu s Obračunom povećanja razlike u cijeni građenja koji je izradilo trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. Što se pak tiče metodologije obračuna, prof. dr. sc. Marko Baretić zauzima stav da je metoda klizne sklade s indeksima definiranim od strane Državnog zavoda za statistiku (tj. metoda temeljem koje je izrađen Obračun koji je trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d. dostavilo javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI) primjerena za ovaj slučaj, a što su potvrdila i oba prethodno angažirana građevinska vještaka. U konačnici, prof. dr. sc. Marko Baretić u svom Pravnom mišljenju zaključuje kako bi povećanje cijene građenja u opsegu u kojem to traži trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d., bilo u skladu s odredbom čl. 317. Zakona o javnoj nabavi, odnosno u okviru maksimalno dopuštenih izmjena ugovora sklopljenog u režimu javne nabave, bez potrebe provođenja novog postupka javne nabave.

S obzirom na iznad navedena utvrđenja iz Pravnog mišljenja, kao i činjenice da su se oba prethodno angažirana građevinska vještaka usuglasila oko izračuna razlike u cijeni koju potražuje trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d., kao i metode temeljem koje je taj izračun napravljen (razlika u vještačkim nalazima se odnosila na pravnu osnovu, tj. ima li izvođač radova pravo potraživati obračunatu razliku u cijeni ili ne, a što je ionako pitanje za pravnog, a ne građevinskog stručnjaka), nije se tražilo treće vještačenje od strane vještaka građevinske struke u pogledu izračuna razlike u cijeni koju potražuje trgovačko društvo Zagorje – Tehnobeton d.d.

Javna ustanova GRADSKI STANOVI je, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, izradila kalkulaciju predvidivih troškova izgradnje prilikom dovršetka izgradnje Objekta B2 uzimajući u obzir poremećaje na tržištu građevinskih materijala i proizvoda te su korigirali cijenu m<sup>2</sup> stana i garaže te su na taj način osigurali sredstva koja bi se imala isplatiti trgovačkom društvu Zagorju-Tehnobeton d.d. s osnova razlike u cijeni temeljem dostavljenog Obračuna.

Slijedom svega navedenog, a radi mirnog rješavanja spora i izbjegavanja vođenja dugogodišnjih sudskih postupaka kojima bi nastali daljnji troškovi, Javna ustanova GRADSKI STANOVI namjerava s trgovačkim društvom Zagorje – Tehnobetonom d.d. pristupiti sklapanju Aneksa br. 8. Ugovoru o građenju kojim bi se navedenom izvođaču radova priznala tražena razlika u cijeni građenja Objekta B2 sukladno dostavljenom Obračunu te regulirao način i rokovi njene isplate.

### **III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ODLUKE TE NAČIN KAKO ĆE SE ISTA OSIGURATI**

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u proračunu Grada Varaždina.

### **IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA ODLUKE**

#### **Članak 1.**

Ovim člankom se daje suglasnost Javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI da prihvati Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 - POS Ulica Vilka Novaka u Varaždinu, na zahtjev i u korist trgovačkog društva Zagorje -Tehnobetona d.d. te da s navedenim trgovačkim društvom sklopi Aneks br. 8. Ugovoru o građenju broj: VN1-G-B2/2011 od 18. travnja 2011. godine kojim će se regulirati način i rokovi isplate utvrđene razlike u cijeni građenja Objekta B2 u visini od 320.087,48 EUR.

#### **Članak 2.**

Ovim člankom je utvrđeno da će provedbu ove Odluke izvršiti Javna ustanova GRADSKI STANOVI.

#### **Članak 3.**

Ovim člankom utvrđeno je stupanje na snagu i objava ove Odluke.

GRADONAČELNIK

**dr. sc. Neven Bosilj**



**JAVNA USTANOVA „GRADSKI STANOVI“ VARAŽDIN**, Varaždin, Trg slobode 12/I, MB: 1933540, koju zastupa ravnatelj Vladimir Kukec, dipl.ing.građ. (dalje u tekstu: Naručitelj), te

**Partneri:**

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.** Varaždin, Pavleka Miškine 49, MB 0190179, kojeg zastupa generalni direktor Miroslav Bunić, dipl.ing.građ.

i

**CONING INŽENJERING d.d. Varaždin**, A. Šenoe 4-6, MB 02134370, kojeg zastupa predsjednik Uprave Stanko Kovač, dipl.ing.građ.

i

**CONING ECOGRADNJA d.d.** Varaždin, A. Šenoe 4-6 , MB 0129577, kojeg zastupa direktor Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj.

(u daljnjem tekstu: Izvođači), sklapaju slijedeći

**GENERALNI UGOVOR BROJ: VN-268/2008  
ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROJEKTIRANJA I IZGRADNJE PO  
PROGRAMU SUBVENCIONIRANE STANOGRADNJE**

**STAMBENIH, STAMBENO POSLOVNIH I POSLOVNIH GRAĐEVINA  
U VARAŽDINU U ULICI VILKA NOVAKA**

Varaždin, 29. listopada 2008. godine

## I. OSNOVE UGOVARANJA

### Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da je Upravno vijeće Javne ustanove „Gradski stanovi“, na temelju provedenog otvorenog postupka javne nabave broj 170-VK/2008., svojom Odlukom broj 229-ET/2008 od 12. rujna 2008. godine, odabralo ponudu Izvođača kao najpovoljniju za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje stanova po programu subvencionirane stanogradnje: stambene, stambeno - poslovne i poslovne građevine u Varaždinu, u Ulici Vilka Novaka, te da je Gradsko poglavarstvo Grada Varaždina svojim Zaključkom Klasa: 370-01/08-01/35, Urbroj: 2186/01-03-08-2 od 9. listopada 2008.g. dalo suglasnost Javnoj ustanovi „Gradski stanovi“ da s Izvođačima sklopi ugovor o javnoj nabavi, u skladu s Odlukom i odabranom ponudom.

Ovaj Generalni ugovor se zaključuje temeljem Odluke i Zaključka iz stavka 1. ovog članka i njime se reguliraju svi međusobni odnosi Naručitelja i Izvođača, koji proizlaze iz odabrane ponude Izvođača i uvjeta javne nabave, a prije nego što nastupe okolnosti za zaključivanje ugovora o projektiranju i ugovora o građenju za pojedine građevine.

Ugovorne strane utvrđuju, da su partneri Izvođači svoj međusobni partnerski odnos na realizaciji posla, koji je predmet ovog Generalnog ugovora, uredili Ugovorom o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji od 8. rujna 2008. godine, te da je taj ugovor sastavni dio njihove ponude i ovog Generalnog ugovora.

## II. PREDMET UGOVORA I CIJENA

### Članak 2.

Ovim Generalnim ugovorom Naručitelj i Izvođači se obvezuju da će zaključiti Ugovore o projektiranju i Ugovore o građenju, te da će temeljem tih ugovora izraditi projektnu dokumentaciju i izgraditi stanove po programu subvencionirane stanogradnje u objektima: Stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka (u daljnjem tekstu: Građevina), u svemu prema uvjetima iz ponude Izvođača, Odluke Upravnog vijeća Naručitelja iz članka 1., te odredbama ovog Generalnog ugovora.

### Članak 3.

Građevina će biti izgrađena na zemljištu oznake č.k.broj: 3729/18, 3730/1 i 3732/1 k.o. Varaždin (u osnivanju).

Opseg projektiranja i izgradnje određen je slijedećim karakteristikama Građevine:

- Stanovi:	174 komada, ukupno NKP (m2)	11.947,00
- Garaže i garažno-parkirna mjesta:	144 komada, ukupno NKP (m2)	2.032,00
- Poslovni prostori:	ukupno NKP (m2)	510,00
Ukupno NKP	m2	14.489,00

### Članak 4.

Za projektiranje i izgradnju Građevine, u opsegu koji je određen u članku 3. ovog Generalnog ugovora, utvrđuje se cijena, u iznosu od:

	65.291.270,00 kn
+ PDV	14.364.079,40 kn
<b>Ukupno</b>	<b>79.655.349,40 kn</b>

(slovima: sedamdestdevetmilijunašestopedesetpetstisućatristočetdesetdevet kuna i četrdeset lipa)

Ukupna cijena iz stavka 1. ovog članka utvrđena je na temelju jediničnih cijena po m<sup>2</sup> NKP (bez PDV-a) i to slijedećih:

a) Stanovi:

- Cijena projektiranja: 210,15 kn/m<sup>2</sup> NKP
- Cijena građenja: 4.459,85 kn/m<sup>2</sup> NKP
- Ukupno cijena projektiranja i građenja: 4.670,00 kn/m<sup>2</sup> NKP

b) Garaže i garažno-parkirna mjesta:

- Cijena projektiranja: 157,61 kn/m<sup>2</sup> NKP
- Cijena građenja: 3.344,89 kn/m<sup>2</sup> NKP
- Ukupno cijena projektiranja i građenja: 3.502,50 kn/m<sup>2</sup> NKP

c) Poslovni prostori:

- Cijena projektiranja: 210,15 kn/m<sup>2</sup> NKP
- Cijena građenja: 4.459,85 kn/m<sup>2</sup> NKP
- Ukupno cijena projektiranja i građenja: 4.670,00 kn/m<sup>2</sup> NKP

### III. ROKOVI PROJEKTIRANJA I IZGRADNJE GRAĐEVINE

#### Članak 5.

Izvođači će Ugovor o projektiranju Građevine zaključiti s Naručiteljem u roku od 8 (osam) dana nakon zaključenja ovog Generalnog ugovora, a projektnu dokumentaciju za Građevinu izraditi u roku od 6 (šest) mjeseci, računajući od dana uvođenja u posao na projektiranju.

Izvođači su uvedeni u posao na projektiranju, kada im Naručitelj dostavi:

- izvod iz katastra za parcele na kojima se gradi Građevina,
- projektni zadatak,
- posebnu geodetsku podlogu za parcele na kojima se gradi Građevina.

Izvođači će Ugovor o građenju Građevine zaključiti s Naručiteljem u roku od 8 (osam) dana nakon što Naručitelj preda nadležnom tijelu zahtjev za izdavanje Potvrde glavnog projekta, a Građevinu izgraditi i dovršiti u roku od 20 (dvadeset) mjeseci, računajući od dana uvođenja u posao na građenju.

Izvođači su uvedeni u posao na građenju, kada im Naručitelj preda:

- zemljište na kojemu se gradi Građevina, slobodno od ljudi i stvari,
- projektnu dokumentaciju (glavni projekt i izvedbeni projekt Građevine),
- potvrdu glavnog projekta.

### IV. PROJEKTIRANJE GRAĐEVINE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### Članak 6.

Izvođači će u ugovorenom roku izraditi projektnu dokumentaciju za Građevinu, te za komunalnu infrastrukturu, priključke i uređenje okoliša (u daljnjem tekstu: Komunalna infrastruktura), što uključuje:

- Izradu idejnog projekta kao podloge za izdavanje lokacijske dozvole,
- Izradu glavnih i izvedbenih projekata,
- Izradu parcelacijskih elaborata,
- Izradu etažnih elaborata.

Projektna dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07),
- Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, NN 82/04 i NN 76/07),
- Pravilnikom o minimalnim tehničkim uvjetima za projektiranje i izgradnju stanova iz programa društveno poticanje stanogradnje (NN 106/04 i NN 25/06),
- Generalnim urbanističkim planom Grada Varaždina.

#### Članak 7.

Početni opseg projektiranja utvrđen je u članku 3. i izražen s 14.489,00 m<sup>2</sup> NKP Građevine. Konačni opseg projektiranja, biti će utvrđen na temelju stvarne NKP površine Građevine, koja će biti ustanovljena na temelju glavnog projekta i etažnog elaborata Građevine.

#### Članak 8.

Početna cijena projektiranja Građevine utvrđuje se na temelju opsega projektiranja i strukture sadržaja Građevine iz članka 3., te cijena projektiranja za pojedine sadržaje iz članka 4. ovog Generalnog ugovora i iznosi:

a) Za stanove:	11.947,00 m <sup>2</sup> x 210,15 kn/m <sup>2</sup> = 2.510.662,05 kn
b) Za garaže i garažno-parkirna mjesta:	2.032,00 m <sup>2</sup> x 157,61 kn/m <sup>2</sup> = 320.263,52 kn
c) Za poslovne prostore:	510,00 m <sup>2</sup> x 210,15 kn/m <sup>2</sup> = 107.176,50 kn
Ukupno projektiranje Građevine:	2,938.102,07 kn

Početna cijena projektiranja Komunalne infrastrukture utvrđuje se na temelju početnog opsega projektiranja iz članka 7. ovog Generalnog ugovora, izraženog s 14.489,00 m<sup>2</sup> NKP Građevine i jedinične cijene projektiranja Komunalne infrastrukture, koja se određuje u iznosu od 4,50% pripadajuće cijene izgradnje Komunalne infrastrukture (94,50€/m<sup>2</sup> NKP Građevine) i iznosi u neto iznosu (bez PDV-a) 25,55 kn/m<sup>2</sup> NKP Građevine. Prema tome, početna cijena projektiranja Komunalne infrastrukture iznosi 370.193,95 kn.

Ukupna početna cijena projektiranja Građevine i Komunalne infrastrukture iznosi:

- Za Građevinu	2.938.102,07 kn
- Za Komunalnu infrastrukturu	370.193,95 kn
Ukupno	3.308.296,03 kn
+ PDV	727.825,12 kn
Sveukupna početna cijena projektiranja	4.036.121,15 kn

Konačna cijena projektiranja Građevine i Komunalne infrastrukture, utvrdit će se na temelju konačnog opsega projektiranja Građevine iz članka 7. i jediničnih cijena projektiranja po m<sup>2</sup> NKP za pojedine strukture Građevine iz stavka 1. i jedinične cijene projektiranja po m<sup>2</sup> NKP za Komunalnu infrastrukturu iz stavka 2. ovog članka.

## V. GRAĐENJE GRAĐEVINE

#### Članak 9.

Izvođači će izvesti kompletne radove na Građevini (građevinske, obrtničke i instalacijske radove) do pune funkcionalnosti posebnih i zajedničkih dijelova, s izgradnjom priključaka za pojedine objekte Građevine na komunalnu i drugu infrastrukturu.

Građevina mora biti izgrađena u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07),
- Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, NN 82/04 i NN 76/07),
- Projektnoj dokumentaciji iz članka 6. ovog Generalnog ugovora,
- Potvrdom glavnog projekta.

#### **Članak 10.**

Ugovor o građenju Građevine (ili pojedinih objekata koji čine Građevinu), bit će zaključen nakon izrade glavnog projekta, pa će opseg građenja izražen u m<sup>2</sup> NKP pojedine strukture građenja (stanovi, garaže, garažno-parkirna mjesta i poslovni prostori), koja je u članku 3. ovog Generalnog ugovora iskazana u privremenim veličinama, biti utvrđeni u konačnim veličinama i strukturi, a cijena građenja će biti utvrđena na način, da se veličina građenja po pojedinoj strukturi izražena u m<sup>2</sup> NKP, množi s nepromjenjivim jediničnim cijenama građenja za pojedinu strukturu iz stavka 2. članka 4. ovog Generalnog ugovora.

#### **Članak 11.**

U cijenu iz članka 8. i 10. uključeni su svi troškovi za rad, materijal, rad strojeva, transport, povećani troškovi za prekomjerno korištenje prometnica, takse, porezi, plaće, režija, osiguranje, ispitivanje i dokazivanje kvalitete, pripremni radovi, korištenje zemljišta za organizaciju gradilišta, privremene priključke Građevine na komunalnu infrastrukturu i izvedbu privremenih priključaka, trošak čuvanja, redovnog prozračivanja i održavanja Građevine, odnosno podmirenje troškova grijanja i drugih troškova opskrbe vodom i energentima do ishoda konačne uporabne dozvole, odnosno primopredaje Građevine Naručitelju, izrada elaborata iskolčenja i geodetsko snimanje izvedenog stanja Građevine, prijavni listovi za katastar i gruntovnicu te svi drugi izdaci Izvođača potrebni za potpuno dovršenje ugovorenih radova do pune funkcionalnosti Građevine iz članka 2. ovog Generalnog ugovora.

#### **Članak 12.**

Izvođači se obvezuju da će izvođenju eventualnih naknadnih radova pristupiti isključivo na pisani zahtjev Naručitelja, a po prethodno od strane Naručitelja i Izvođača usuglašenom troškovniku naknadnih radova. Cijenu naknadnih radova ugovorne strane regulirati će posebnim ugovorom, sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

#### **Članak 13.**

Naručitelj se obvezuje ugovorenu cijenu iz članka 10. ovog Generalnog ugovora platiti Izvođačima temeljem ispostavljenih mjesečnih privremenih situacija ovjerenih od strane stručnog nadzora Naručitelja u roku od 30 dana od dostave situacija.

Naručitelj će radove plaćati sukladno dinamici priljeva sredstava od prodaje stanova po provedbi etažnog elaborata.

#### **Članak 14.**

Ukoliko nakon zaključenja ovog Generalnog ugovora u roku navedenom u članku 5. stavak 1. i stavak 3. Izvođači ne sklope s Naručiteljem Ugovor o projektiranju i Ugovor o građenju zbog okolnosti koje sprečavaju izvršenje daljnjih ugovornih obveza zbog kojih je došlo isključivo zbog krivnje Izvođača, Naručitelj ima pravo raskinuti ovaj Generalni ugovor, o čemu će Naručitelj pravodobno obavijestiti Izvođača u pisanom obliku.

Naručitelj ima pravo raskinuti Ugovor o građenju u slučaju da Izvođač prekorači rokove po pojedinim fazama utvrđenim u Terminskom planu, koji je sastavni dio Ugovora o građenju za više od 20 (dvadeset) dana.

Otkazni rok u slučaju nastupa okolnosti iz stavka 2. ovog članka, iznosi 15 (petnaest) dana.

Izvođači se obvezuju, u slučaju raskida Ugovora o građenju, izvesti do isteka otkaznog roka poslove do faze u kojoj ih može preuzeti Naručitelj i predati drugom izvođaču na izvođenje.

U slučaju neizvršavanja poslova iz stavka 3. ovog članka u otkaznom roku, Naručitelj ima pravo na teret Izvođača ustupiti dovršenje preuzetih poslova drugom izvođaču.

#### **Članak 15.**

Izvođači se obvezuju snositi troškove produženog trajanja nadzora, ako do prekoračenja ugovorenog roka izgradnje dođe krivnjom Izvođača.

#### **Članak 16.**

Izvođači se obvezuju osigurati i održavati prostor za nadzor u sklopu uprave gradilišta.

#### **Članak 17.**

Izvođači se obvezuju po zaključenju Ugovora o građenju osigurati Građevinu do dobivanja uporabne dozvole, odnosno primopredaje Građevine Naručitelju, te policu osiguranja vinkulirati u korist Naručitelja.

#### **Članak 18.**

Izvođači mogu određene radove povjeriti podizvođačima. Izvođači su u tom slučaju dužni u roku od 8 (osam) dana prije planiranog sklapanja Ugovora s odabranim podizvođačima tražiti mišljenje od Naručitelja o podizvođaču. Naručitelj je dužan traženo mišljenje dati u roku od 5 (pet) dana od primitka zahtjeva o davanju mišljenja. Ukoliko Naručitelj ne odobri pojedinog podizvođača, Izvođači se obvezuju pridržavati takve odluke Naručitelja.

Za obveze prenijete na podizvođače, sukladno Ugovoru o građenju, Izvođači preuzimaju prema Naručitelju punu odgovornost i jamstvo.

#### **Članak 19.**

Primopredaju i konačni obračun će izvršiti predstavnici objiju ugovornih strana uz predočenje ovlaštenja, a po dovršenju izgradnje, ishođenju uporabne dozvole i isplati 90% od ukupno ugovorene cijene.

Prilikom primopredaje i konačnog obračuna provest će se točna izmjera neto korisne površine stanova i sastaviti primopredajni zapisnik, kojom prilikom je Naručitelj dužan navesti sve prigovore na nedostatke gradnje i ugrađene opreme.

Izvođači se obvezuju utvrđene nedostatke otkloniti u roku od 30 (trideset) dana od dana primopredaje i sastavljanja primopredajnog zapisnika.

Primopredajnim zapisnikom naročito treba utvrditi:

- jesu li radovi izvedeni u cijelosti prema ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji, propisima i pravilima struke,
- da li je Građevina završena u ugovorenom roku, a ako nije, odstupanja od ugovorenog roka treba iskazati u danima u odnosu na ugovoreni rok završetka;
- odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove moraju Izvođači o svom trošku dovršiti, popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba učiniti;
- konstatirati primopredaju jamčevnih listova i atesta za opremu koju su Izvođači ugradili u Građevinu, a za koju jamstvo daje proizvođač te opreme;

- konstatirati primopredaju obračunskih nacрта s precizno unesenim podacima o eventualnim odstupanjima od projekta kod izvedbe s priloženom izmjerom neto korisne površine posebnih vlasničkih dijelova Građevine sukladno izvedenom stanju.

Naručitelj će na ime osiguranja za otklanjanje nedostataka utvrđenih kod primopredaje izvedenih radova zadržati 10% (deset posto) iznosa ukupne cijene, koja će u Ugovoru o građenju biti utvrđena na način određen u članku 10. ovog Generalnog ugovora do otklanjanja utvrđenih nedostataka.

#### **Članak 20.**

Po otklanjanju svih kod primopredaje utvrđenih nedostataka, nedostataka utvrđenih do končanog obračuna za koje su odgovorni Izvođači, odnosno po izdavanju pravomoćne uporabne dozvole, Ugovorne strane sačinjit će konačni obračun.

Konačnim obračunom ugovorne strane uredit će sva svoja međusobna prava i obveze proizašle iz ovog Generalnog ugovora, a naročito će utvrditi:

- vrijednost izvedenih radova u odnosu na vrijednost ugovorenih radova;
- visinu isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna;
- konačni iznos koji Izvoditelji trebaju primiti ili vratiti Naručitelju prema nespornom dijelu obračuna izvedenih radova;
- iznos cijene koju je Naručitelj zadržao na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka kod primopredaje Građevine;
- podatak o tome da li Naručitelj zadržava pravo na ugovornu kaznu, naknadu štete, u kojem iznosu i po kojoj osnovi;
- konstataciju da su svi utvrđeni nedostaci koje su Izvođači obvezni otkloniti otklonjeni, te da su otklonjeni u ugovorenom roku od najviše 30 (trideset) dana, a ako nisu utvrditi rok u kojem su nedostaci otklonjeni;
- ukupnu vrijednost izvedenih radova.

#### **Članak 21.**

U slučaju prekoračenja roka potpunog dovršetka radova i predaje Građevine iz članka 2. i 4. ovog Generalnog ugovora, Izvođači se obvezuju platiti Naručitelju ugovornu kaznu u visini 2‰ (dva promila) od ukupne vrijednosti ugovorenih poslova za svaki kalendarski dan prekoračenja roka.

Ukupni iznos ugovorne kazne ne može iznositi više od 5% (pet posto) od ukupno ugovorene vrijednosti radova.

#### **Članak 22.**

Naručitelj se obvezuje osigurati stručni nadzor nad izvedbom radova na Građevini.

Odluke, obveze i primjedbe nadzora obvezne su za Izvođače.

Imenovani nadzorni inženjer nije ovlašten mijenjati projektno tehničku dokumentaciju temeljem koje se izvode radovi, ugovorenu cijenu ili druge odredbe Ugovora o građenju.

#### **Članak 23.**

Sastavnim dijelom Ugovora o građenju smatraju se:

1. Projektna dokumentacija
2. Troškovnik radova
3. Terminski plan
4. Potvrda glavnog projekta.
5. Ostala pisana dokumentacija.

## **VI. JAMSTVA**

### **Članak 24.**

Izvođači su dužni dostaviti Naručitelju u roku od 8 (osam) dana od dana potpisa Ugovora o projektiranju i Ugovora o građenju garanciju banke na vrijednost od 10% (deset posto) ukupno ugovorenog iznosa iz ugovora, kao jamstvo za izvršenje Ugovora o projektiranju i Ugovora o građenju.

Izvođači su dužni dostaviti Naručitelju garanciju banke na vrijednost od 10% (deset posto) ukupno ugovorenog iznosa, kao jamstvo za kvalitetu cjelokupno izvedenih radova na Građevini, a prije uplate zadnjeg iznosa iz stavka 5. članka 19. ovog Generalnog ugovora, s minimalnim rokom važenja 2 (dvije) godine.

### **Članak 25.**

Izvođači daju jamstvo za izvedene radove u trajanju od 2 (dvije) godine od primopredaje Građevine, a za opremu u jamstvenom roku proizvođača opreme.

## **VII. OSTALE ODREDBE**

### **Članak 26.**

Sva plaćanja, koja će po privremenim i okončanim situacijama, temeljem Ugovora o projektiranju i Ugovora o građenju Naručitelj vršiti Izvođačima, Naručitelj se obvezuje izvršiti na žiro račune poslovnih banaka Izvođača i to u slijedećim omjerima:

- 50% ZAGORJE TEHNOBETON d.d.,
- 25% CONING INŽENJERING d.d.,
- 25% CONING ECOGRADNJA d.d.

### **Članak 27.**

Odgovornost za štetu i izvršenje Ugovora o projektiranju i Ugovora o građenju utvrđuje se u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima.

### **Članak 28.**

Ukoliko nakon zaključenja ovog Generalnog ugovora, ili Ugovora o projektiranju i Ugovora o građenju, nastupe okolnosti koje ugovorne strane nisu mogle predvidjeti, izbjeći ili ukloniti, te spriječe izvršenje ugovornih obveza, dopušta se produženje roka za izvršenje obveza za onoliko vremena koliko su trajale te okolnosti.

Ukoliko nakon zaključenja ovog Generalnog ugovora, ili Ugovora o projektiranju i ugovora o građenju nastupe okolnosti koje sprečavaju izvršenje daljnjih ugovornih obveza, Naručitelj pridržava pravo na raskid tih ugovora za daljnju fazu. Raskid ugovora Naručitelj će najaviti pravodobno u pisanom obliku.

### **Članak 29.**

Ukoliko se rok isporuke produži iz razloga što Izvođač nije izvršio obveze preuzete ugovorom, Naručitelj ima pravo na naplatu ugovorne kazne u visini dva promila dnevno, ali ne više od pet posto ugovorene vrijednosti.

### **Članak 30.**

Izmjene i dopune ovog Generalnog ugovora valjane su samo ako su sačinjene u pisanom obliku.



### Članak 31.

Na sve odnose između ugovornih strana koji nisu uređeni odredbama ovog Generalnog ugovora, te Ugovora o projektiranju i Ugovora o građenju, koji će temeljem njega biti zaključeni, odgovarajuće se primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08) kojima je uređen ovaj pravni posao.

### Članak 32.

Ugovorne strane će eventualni spor pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju nadležnost suda u Varaždinu.

### Članak 33.

Ovaj Generalni ugovor sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

Ugovorne strane pročitale su ovaj Generalni ugovor, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

Varaždin, 29. listopada 2008. godine

#### ZA IZVOĐAČE :

ZAGORJE TEHNOBETON d.d.  
Generalni direktor

Miroslav Bunić, dipl. ing. građ.



CONING INŽENJERING d.d.  
Predsjednik Uprave

Stanko Kovač, dipl. ing. građ.



#### ZA NARUČITELJA:

J.U. GRADSKI STANOVI  
Ravnatelj

Vladimir Kukec, dipl.ing.građ.



CONING ECOGRADNJA d.d.  
Direktor

Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj.



JAVNA USTANOVA „GRADSKI STANOVI“, Varaždin, Trg slobode 12/1, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Vladimir Kukec, dipl.ing.građ. (dalje u tekstu: Naručitelj), te

ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kojeg zastupa generalni direktor Miroslav Bunić, dipl.ing.građ.

i

CONING INŽENJERING d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 41509889086, kojeg zastupa predsjednik Uprave Marija Čačić, dipl. ing. arh.

i

CONING ECOGRADNJA d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 60463287676, kojeg zastupa direktor Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj.

(u daljnjem tekstu: Izvođači), sklapaju slijedeći

## UGOVOR O GRAĐENJU

### BROJ: VN1-G-B2/2011

#### **višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekat B2**

### I. OSNOVE UGOVARANJA

#### Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju:

- da su 29. listopada 2008. godine sklopile Generalni ugovor broj VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka (u daljnjem tekstu: Generalni ugovor).
- da su 06. studenog 2008. godine sklopile Ugovor o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka, broj VN-p-358/2008 i dana 08.11. 2010.g. Aneks br. 1 ugovora o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka, broj VN-p-358/2008 (u daljem tekstu: Ugovor o projektiranju).

Temeljem članka 2. i članka 5., stavka 3. Generalnog ugovora, ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor o građenju stambeno-poslovne građevine u Varaždinu u ulici Vilka Novaka po programu subvencionirane stanogradnje, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07 i 38/09), (u daljnjem tekstu: Ugovor).

## II. PREDMET UGOVORA I CIJENA

### Članak 2.

Naručitelj ustupa, a Izvođači preuzimaju izgradnju višestambene građevine na čkbr. 3732/5 i djelovima čkbr. 3732/1 i 3724/3 k.o. Varaždin (u osnivanju), zgrade oznake VN1-B2 koja se sastoji od ukupno **56** stanova ukupne neto korisne površine **4.142,84 m<sup>2</sup>** i **30** garaža ukupne neto korisne površine **377,66 m<sup>2</sup>** (u daljnjem tekstu: **Građevina**).

Izvođači se obvezuju izvesti cjelokupne radove na Građevini sukladno Glavnom projektu izrađenog od CONING INŽENJERING d.d. Varaždin, pod brojem 5883/09-B2 i sukladno Rješenju za građenje Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždina, Klasa: UP/I-361-03/10-01/118, Urbroj: 2186/01-12-11-6-SS od dana 03.03. 2011.g., stručno i solidno, do pune funkcionalnosti posebnih i zajedničkih dijelova, s izgradnjom priključaka za Građevinu na komunalnu i drugu infrastrukturu.

### Članak 3.

Na temelju cijena građenja za 1m<sup>2</sup> neto korisne površine stanova i garaža utvđenih u članku 4. Generalnog ugovora, te neto korisnih površina stanova i garaža iz članka 2. ovog Ugovora, cijena radova opisanih u članku 2. ovog Ugovora utvrđuje se po sistemu "ključ u ruke".

#### za stanove u iznosu:

neto: 18.476.444,97 kn

(slovima: osamnaestmilijunačetristosedamdesetšesttisućačetristočetredesetčetiri kunei devedesetsedam lipa),

PDV: 4.249.582,34 kn

(slovima: četirimilijunadvijestočetredesetdevettisućapetstoosamdesetdvije kunei tridesetčetiri lipe),

**bruto: 22.726.027,31 kn**

**(slovima: dvadesetdvamilijunasedamstodvadesetšesttisućadvadesetsedam kuna i tridesetjedna lipa).**

#### za garaže u iznosu:

neto: 1.263.231,16 kn

(slovima: jedanmilijundvjestošezdesettritisućedvjestotridesetjedna kuna i šesnaest lipa),

PDV: 290.543,17 kn

(slovima: dvijestodevedesettisućapetstočetredesettri kune i sedamnaest lipa),

**bruto: 1.553.774,33 kn**

**(slovima: jedanmilijunpetstopedesettritisućesedamstosedamdesetčetiri kune i tridesettri lipe).**

**Sveukupna cijena radova po ovom Ugovoru iznosi:**

neto: 19.739.676,13 kn

(slovima: devetnaestmilijunasedamstotridesetdevettisućašestosedamdesetšest kuna i trinaest lipa),

PDV: 4.540.125,51kn

(slovima: četrimilijunapetstočetridesettisućastodvadesetpet kuna i pedesetjedna lipa),

**bruto: 24.279.801,64 kn**

**(slovima: dvadesetčetrimilijunadvijestosedamdesetdevettisućaosamstojedna kuna i šezdesetčetri lipe).**

Ukoliko se na temelju etažnog elaborata, izrađenog prema projektu izvedenog stanja, utvrde neto korisne površine stanova različite od onih koje su navedene u članku 2. ovog Ugovora, aneksom ovog Ugovora će se utvrditi nova cijena radova, u skladu sa stvarnim neto korisnim površinama.

U navedenu cijenu uključeni su svi troškovi za rad, materijal, rad strojeva, transport, povećani troškovi za prekomjerno korištenje prometnica, takse, porezi, plaće, režija, osiguranje, ispitivanje i dokazivanje kvalitete, pripremni radovi, korištenje zemljišta za organizaciju gradilišta, privremene priključke građevine na komunalnu infrastrukturu i izvedbu privremenih priključaka, trošak čuvanja, redovnog prozračivanja i održavanja građevine, odnosno podmirenje troškova grijanja i drugih troškova opskrbe vodom i energentima do ishoda konačne uporabne dozvole, odnosno primopredaje Građevine Naručitelju, izrada elaborata iskolčenja i geodetsko snimanje izvedenog stanja Građevine, prijavni listovi za katastar i gruntnovicu te svi drugi izdaci Izvođača potrebni za potpuno dovršenje ugovorenih radova do pune funkcionalnosti Građevine iz članka 2. ovog Ugovora.

Izvođači se obvezuju da će izvođenju eventualnih naknadnih radova pristupiti isključivo na pisani zahtjev Naručitelja, a po prethodno od strane Naručitelja i Izvođača usuglašenom troškovniku naknadnih radova. Cijenu naknadnih radova ugovorne strane regulirat će posebnim ugovorom, sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

#### **Članak 4.**

Naručitelj se obvezuje ugovorenu cijenu iz članka 3. ovog Ugovora platiti Izvođačima temeljem ispostavljenih mjesečnih privremenih situacija ovjerenih od strane stručnog nadzora Naručitelja u roku od 30 (trideset) dana od dostave situacija.

Sva plaćanja vršit će se temeljem članka 26. Generalnog ugovora na žiro račune poslovnih banka Izvođača, u slijedećim omjerima:

- 50% ZAGORJE TEHNOBETON d.d.,
- 25% CONING INŽENJERING d.d.,
- 25% CONING ECOGRADNJA d.d.,

prema slijedećoj dinamici:

I faza	10%	zemljani radovi, izvedba temelja i ploče suterena
II faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata

VI faza 5% izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata  
VII faza 10% izvedba potkrovlja i krova  
VIII faza 14% izvedba pregradnih zidova i razvodi instalacija  
IX faza 10% izvedba vanjske stolarije, bravarije i fasade  
X faza 10% izvedba podova i zidova (izrade, obrade, završni radovi i instalacije)  
XI faza 11% montaža (unutarnja stolarija, vodovod i kanalizacija, elektro i strojarska oprema, liftovi i ostalo)  
XII faza 10% tehnički pregled i ishođenje uporabne dozvole temeljem rješenja o uvjetima građenja, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun

Postotak gotovosti pojedine faze radova utvrđuje se upisom radova u građevinski dnevnik, potpisom ovlaštenog glavnog inženjera građenja i predstavnika Naručitelja

Naručitelj će radove po ovom Ugovoru plaćati sukladno dinamici priljeva sredstava od prodaje stanova po provedbi etažnog elaborata, te se obvezuje poduzeti sve potrebne mjere kako bi osigurao potrebna sredstva za pravovremeno plaćanje izvedenih radova.

### **III. IZVOĐENJE**

#### **Članak 5.**

Izvođači se obvezuju cjelokupne radove na izgradnji Građevine izvesti i predati Naručitelju u roku od 20 (dvadeset) mjeseci, računajući od dana uvođenja u posao na građenju.

Izvođači su uvedeni u posao na građenju, kada im Naručitelj preda:

- zemljište na kojemu se gradi Građevina, slobodno od osoba i stvari,
- glavni projekt,
- rješenje za građenje.

Naručitelj ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da Izvođači prekorače rokove po pojedinim fazama utvrđenim u Terminskom planu, koji je sastavni dio ovog Ugovora za više od 20 (dvadeset) dana.

Otkazni rok u slučaju nastupa okolnosti iz stavka 2. ovog članka, iznosi 15 (petnaest) dana.

Izvođači se obvezuju, u slučaju raskida ovog Ugovora, izvesti do isteka otkaznog roka poslove do faze u kojoj je može preuzeti Naručitelj i predati ih drugom izvođaču na izvođenje.

U slučaju neizvršavanja poslova iz stavka 4. ovog članka u otkaznom roku, Naručitelj ima pravo na teret Izvođača ustupiti dovršenje preuzetih poslova drugom izvođaču.

#### **Članak 6.**

Izvođači se obvezuju snositi troškove produženog trajanja nadzora i kordinatora II zaštite na radu, ako do prekoračenja ugovorenog roka izgradnje dođe krivnjom Izvođača.

#### **Članak 7.**

Izvođači se obvezuju po zaključenju ovog Ugovora osigurati građevinu do dobivanja uporabne dozvole, te policu osiguranja vinkulirati u korist Naručitelja.

## **Članak 8.**

Izvođači se obvezuju osigurati i održavati prostor za nadzor i kordinatora II zaštite na radu u sklopu gradilišta.

Kordinacije vezane za izvođenje radova održavat će se tjedno, a Izvođači se obvezuju osigurati prostor i nazočnost svih relevantnih sudionika uključujući voditelje građenja i projektante.

## **Članak 9.**

Izvođači mogu određene radove povjeriti licenciranim podizvođačima. Izvođači su u tom slučaju dužni u roku od 8 dana prije planiranog sklapanja ugovora s predloženim podizvođačima zatražiti od Naručitelja mišljenje o podizvođačima. Pisanom zahtjevu treba priložiti licencu, reference, resurse i druge podatke o podizvođačima. Naručitelj je dužan traženo mišljenje dati u pisanom obliku u roku od 3 (tri) radna dana od primitka zahtjeva o davanju mišljenja. Ukoliko Naručitelj ne odobri pojedinog podizvođača, Izvođači se obvezuju pridržavati takve odluke Naručitelja.

Za obveze prenijete na podizvođače, sukladno ovom Ugovoru, Izvođači preuzimaju prema Naručitelju punu odgovornost i jamstvo.

## **IV. PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN**

### **Članak 10.**

Primopredaju će izvršiti predstavnici objiju ugovornih strana uz predočenje pisanih ovlaštenja, po dovršenju izgradnje, ishodaženju uporabne dozvole i isplati 90% od ukupno ugovorene cijene.

Prilikom primopredaje provest će se točna izmjera neto korisne površine stanova i sastaviti primopredajni zapisnik, kojom prilikom je Naručitelj dužan navesti sve prigovore na nedostatke gradnje i ugrađene opreme.

Izvođači se obvezuju utvrđene nedostatke otkloniti u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka primopredajnog zapisnika, a ukoliko po proteku tog roka nedostaci ne budu otklonjeni, Naručitelj ima pravo iste otkloniti o trošku Izvođača.

Primopredajnim zapisnikom naročito treba utvrditi:

- jesu li radovi izvedeni u cijelosti prema ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji, propisima i pravilima struke,
- da li je Građevina završena u ugovorenom roku, a ako nije, odstupanja od ugovorenog roka treba iskazati u danima u odnosu na ugovoreni rok završetka;
- odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove moraju Izvođači o svom trošku dovršiti, popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba učiniti;
- konstatirati primopredaju jamčevnih listova i atesta za opremu koju su Izvođači ugradili u Građevinu, a za koju jamstvo daje proizvođač te opreme;
- konstatirati primopredaju obračunskih nacrti s precizno unesenim podacima o eventualnim odstupanjima od projekta kod izvedbe s priloženom izmjerom neto korisne površine posebnih vlasničkih dijelova Građevine sukladno izvedenom stanju.

Naručitelj će na ime osiguranja za otklanjanje nedostataka utvrđenih kod primopredaje izvedenih radova zadržati zadržati 10% (deset posto) iznosa ukupne cijene iz članka 3. ovog Ugovora do otklanjanja utvrđenih nedostataka.

#### **Članak 11.**

Po sklapanju primopredajnog zapisnika i proteku roka iz članka 10. stavak 3. ovog Ugovora, uz predočenje pisanih ovlaštenja, predstavnici objiju ugovornih strana sačinjit će konačni obračun.

Konačnim obračunom ugovorne strane uredit će sva svoja međusobna prava i obveze proizašle iz ovog Ugovora, a naročito će utvrditi:

- točnu neto korisnu površinu stanova izmjerenu i navedenu u primopredajnom zapisniku;
- vrijednost izvedenih radova u odnosu na vrijednost ugovorenih radova;
- visinu isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna;
- konačni iznos koji Izvođači trebaju primiti ili vratiti Naručitelju prema nespornom dijelu obračuna izvedenih radova;
- iznos cijene koju je Naručitelj zadržao na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka kod primopredaje Građevine;
- podatak o tome da li Naručitelj zadržava pravo na ugovornu kaznu, naknadu štete, u kojem iznosu i po kojoj osnovi;
- da su svi nedostaci utvrđeni primopredajnim zapisnikom koje su Izvođači obvezni otkloniti otklonjeni, odnosno da su otklonjeni u ugovorenom roku od najviše 30 (trideset) dana, a ako nisu utvrditi iznos troškova koje će na ime otklanjanja nedostataka utvrđenih primopredajnim zapisnikom imati Naručitelj;
- ukupnu vrijednost izvedenih radova.

### **V. UGOVORNA KAZNA**

#### **Članak 12.**

U slučaju prekoračenja roka potpunog dovršetka radova i predaje Građevine iz članka 2. ovog Ugovora, Izvođači se obvezuju platiti Naručitelju ugovornu kaznu u visini 2‰ (dva promila) od ukupne vrijednosti ugovorenih poslova za svaki kalendarski dan prekoračenja roka navedenog u članku 5. stavka 1. ovog Ugovora.

Ukupni iznos ugovorne kazne ne može iznositi više od 5 % (pet) posto od ukupno ugovorene vrijednosti poslova iz članka 3. ovog Ugovora.

### **VI. NADZOR**

#### **Članak 13.**

Naručitelj se obvezuje osigurati stručni nadzor nad izvedbom radova na Građevini iz članka 2. ovog Ugovora.

Odluke, obveze i primjedbe nadzora iz stavka 1. ovoga članka, obvezne su za Izvođače.

Imenovani nadzorni inženjer nije ovlašten bez suglasnosti Naručitelja mijenjati projektno tehničku dokumentaciju temeljem koje se izvode radovi, ugovorenu cijenu ili druge odredbe ovog Ugovora.

## **VII. GARANCIJE I JAMSTVA**

### **Članak 14.**

Izvođači su dužni dostaviti Naručitelju u roku od 8 (osam) dana od dana potpisa ovog Ugovora garanciju banke na vrijednost od 10% (deset) posto ukupno ugovorenog iznosa iz članka 3. ovoga Ugovora kao jamstvo za izvršenje Ugovora.

Izvođači su dužni dostaviti Naručitelju garanciju banke na vrijednost od 10% (deset posto) ukupno ugovorenog iznosa iz članka 3. ovog Ugovora, kao jamstvo za kvalitetu cjelokupno izvedenih radova na građevini, a prije uplate zadnjeg iznosa iz članka 19. stavka 5. Generalnog ugovora, s minimalnim rokom važenja 2 (dvije) godine.

### **Članak 15.**

Izvođači daju jamstvo za izvedene radove u trajanju od 2 (dvije) godine od primopredaje građevine, a za opremu u jamstvenom roku proizvođača opreme.

## **VIII. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 16.**

Sastavnim dijelom ovog Ugovora smatraju se :

1. Projektna dokumentacija iz članka 2. ovog Ugovora,
2. Troškovnik radova,
3. Terminski plan,
4. Rješenje za građenje,
5. Druga pisana dokumentacija.

### **Članak 17.**

Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ako su sačinjene u pisanom obliku. Na sve odnose između ugovornih strana koji nisu uređeni odredbama ovog Ugovora, odgovarajuće se primjenjuju odredbe Generalnog ugovora, Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) i Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08).

### **Članak 18.**

Sve eventualne sporove koji nastanu u svezi s izvršavanjem ovog Ugovora, ugovorne strane rješavat će prvenstveno sporazumno.

U slučaju da se nastali spor ne može riješiti sporazumno, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Varaždinu.



## Članak 19.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

Ugovorne strane pročitale su ovaj Ugovor, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

**Varaždin, 18.04. 2011. godine**

### ZA IZVOĐAČE :

ZAGORJE TEHNOBETON d.d.  
Generalni direktor

Miroslav Bunić, dipl.ing.građ



CONING INŽENJERING d.d.  
Predsjednik Uprave

Marija Čačić, dipl.ing.arh.



CONING ECOGRADNJA d.d.

Direktor

Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj.



### ZA NARUČITELJA:

Broj JUGS: 119-ET/2011  
J.U. GRADSKI STANOVİ

ravnatelj

Vladimir Kuček, dipl.ing.građ.



**JAVNA USTANOVA „GRADSKI STANOVİ“ VARAŽDIN**, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Vladimir Kukec, dipl.ing.građ. (dalje u tekstu: Naručitelj), te

**Partneri:**

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.** Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kojeg zastupa generalni direktor Miroslav Bunić, dipl.ing.građ.

i

**CONING INŽENJERING d.d. Varaždin**, A. Šenoe 4-6, OIB: 41509889086, kojeg zastupa predsjednica Uprave Marija Čačić, dipl.ing.arh.

i

**CONING ECOGRADNJA d.d.** Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 60463287676, kojeg zastupa direktor Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj. (u daljnjem tekstu: Izvođači),

sklapaju slijedeći

**A N E K S br.1 UGOVORA O GRAĐENJU  
VN1-G-B2/2011**

**višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje  
u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2**

**Članak 1.**

Ugovorne strane utvrđuju da su sukladno članku 2. i članku 5. stavak 3. Generalnog ugovora broj VN-268/2998 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencioniranje stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka od dana 29. listopada 2008. godine (u daljnjem tekstu: Generalni ugovor) dana 18.04.2011. godine sklopile Ugovor o građenju višestambene građevine oznake VN1-B2 u Ulici Vilka Novaka po programu subvencionirane stanogradnje broj VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor).

**Članak 2.**

Ovim Aneksom br.1 ugovorne strane sporazumno mijenjaju tekst članka 4. Osnovnog ugovora koji sada u cijelosti glasi:

„Naručitelj se obvezuje ugovorenu cijenu iz članka 3. ovog Ugovora platiti Izvođačima temeljem ispostavljenih mjesečnih privremenih situacija ovjerenih od stručnog nadzora Naručitelja u roku od 30 (trideset) dana od dostave situacija.

Sva plaćanja vršit će se na žiro račune poslovnih banaka Izvođača, u slijedećim omjerima:

- 50% ZAGORJE TEHNOBETON d.d.
- 0% CONING INŽENJERING d.d.
- 50% CONING ECOGRADNJA d.d.

prema slijedećoj dinamici:

I faza	10%	pripremni radovi
II faza	10%	zemljani radovi, izvedba temeljne ploče suterena
III faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata
VI faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata

- VII faza 4% izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata
- VIII faza 9% izvedba potkrovlja i krova
- IX faza 13% izvedba pregradnih zidova i razvoda instalacija
- X faza 9% izvedba vanjske stolarije, bravarije i fasade
- XI faza 9% izvedba podova i zidova (izrade, obrade, završni radovi i instalacije)
- XII faza 10% montaža (unutarnja stolarija, vodovod i kanalizacija, elektro i strojarska oprema, liftovi i ostalo)
- XIII faza 10% tehnički pregled i ishodenje uporabne dozvole temeljem rješenja o uvjetima građenja, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun

Postotak gotovosti pojedine faze radova utvrđuje se upisom radova u građevinski dnevnik, potpisom ovlaštenog glavnog inženjera građenja i predstavnika Naručitelja.

Izvođaču je dopušteno u privremenim situacijama obračunati i strateške materijale ili polu fabrikate koji su za ugrađivanje u građevinu pripremljeni na gradilištu, ili u pogonima Izvođača, a čiju količinu i cijenu je prethodno ovjerio predstavnik Naručitelja. Za tako obračunate iznose, biti će umanjeni obračuni pojedinih faza radova, u koje ti materijali ili polu fabrikati budu ugrađeni.

Naručitelj će radove po ovom Ugovoru plaćati sukladno dinamici priljeva sredstava namijenjenih za financiranje izgradnje građevine, te se obvezuje poduzeti sve potrebne mjere kako bi osigurao potrebna sredstva za pravovremeno plaćanje izvedenih radova.“

#### Članak 3.

Sve ostale odredbe Osnovnog ugovora ostaju na snazi na način kako su ugovorene.

#### Članak 4.

Ovaj Aneks br.1 sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

Ugovorne strane pročitale su ovaj Aneks br.1, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

Varaždin, 22. travnja 2011. godine

#### ZA IZVOĐAČE:

ZAGORJE TEHNOBETON d.d.  
Generalni direktor

Miroslav Bunić, dipl.ing.grad

CONING INŽENJERING d.d.

Predsjednica Uprave

Marija Čačić, dipl.ing.arh.

CONING ECOGRADNJA d.d.  
Direktor

Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj.

CONING coning  
ecogradnja d.d.  
a.šenoje 4-6, varaždin



#### Broj: Aneks 1-VN1-G-B2 ZA NARUČITELJA:

J.U. GRADSKI STANOVI  
Ravnatelj

Vladimir Kukec, dipl.ing.grad.



PRIMILI ZA :

CONING INŽENJERING  
CONING ECOGRADNJA

ZAGORJE TEHNOBETON

13/05/2011

*[Handwritten signatures and initials]*

JAVNA USTANOVA „GRADSKI STANOVI“, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Vladimir Kukec, dipl.ing.građ. (dalje u tekstu: **Naručitelj**), te

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.** Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kojeg zastupa generalni direktor Miroslav Bunić, dipl.ing.građ.

i

**CONING INŽENJERING d.d. Varaždin**, A. Šenoe 4-6, OIB: 41509889086, kojeg zastupa predsjednik Uprave Marija Čačić, dipl. ing. arh.

i

**CONING ECOGRADNJA d.d.** Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 60463287676, kojeg zastupa direktor Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj.

(u daljnjem tekstu: **Izvođači**), sklapaju slijedeći

## **A N E K S br. 2 U G O V O R A O G R A Đ E N J U**

### **BROJ: VN1-G-B2/2011**

#### **stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekat B2**

##### **Članak 1.**

Ugovorne strane utvrđuju da su sukladno članku 2. i članku 5. stavak 3. Generalnog ugovora broj VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka od dana 29. listopada 2008. godine (u daljnjem tekstu: **Generalni ugovor**) dana 18.04. 2011.g. sklopile Ugovor o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: **Osnovni Ugovor**), te dana 22.04. 2011.g. Aneks br. 1 Osnovnog ugovora (u daljnjem tekstu: **Aneks br. 1 Osnovnog ugovora**).

##### **Članak 2.**

Ovim Aneksom br. 2. Osnovnog ugovora, ugovorne strane sporazumno određuju rokove plaćanja prve privremene situacije koju su Izvođači ispostavili **Naručitelju** za I fazu – pripremni radovi u bruto iznosu od 2.427.980,16 kn i to na slijedeći način:

- 20% iznosa prve privremene situacije, odnosno, iznos od 485.596,04 kn, **Naručitelj** će platiti **Izvođačima** u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog Aneksa br. 2.
- 80% iznosa prve privremene situacije, odnosno, iznos od 1.942.384,12 kn **Naručitelj** će platiti **Izvođačima** u 10 jednakih mjesečnih rata od po 194.238,41 kn, s tim da prva rata dospijeva na naplatu 15.10.2011. godine, a daljnje rate kontinuirano svaki mjesec (15-tog u mjesecu), do zaključno 15.07.2012. godine.

##### **Članak 3.**

U slučaju da **Naručitelj** nije u mogućnosti platiti daljnje privremene i okončanu situaciju u ugovorenom roku, obavezuje se u roku od 30 dana od dana ovjere pojedine situacije svakako platiti dio situacije koji se odnosi na PDV.

**Naručitelj** se obavezuje temeljem st. 5. članka 4. Aneksa br. 1. Osnovnog ugovora redovito, do svakog desetog u mjesecu, izvještavati **Izvođače** o stanju ukupnih financijskih prometa (priliva i odliva) po projektu stambeno poslovne građevine B2, Vilka Novaka u Varaždinu, građene po programu subvencionirane stanogradnje.

##### **Članak 4.**

Ovim Aneksom br. 2 Osnovnog ugovora u članku 5. iza stavka 6. Osnovnog ugovora dodaje se stavak 7. i 8. koji glase :

„**Izvođači** se obavezuju da omogućće uvođenje u posao **izvođače** radova na infrastrukturi, prilikom i okolišu najkasnije do 01.08. 2012.g.

Izvođači se obvezuju da će građevinu pripremiti za tehnički pregled najkasnije do 01.12. 2012.g.“

#### Članak 5.

Ovim Aneksom br. 2 Osnovnog ugovora mijenja se u cijelosti tekst članka 7. Osnovnog ugovora koji sada glasi :

„Izvođači se obvezuju odmah po potpisu ovog Ugovora primjereno osigurati građevinu do dana pravomoćnosti uporabne dozvole, policu osiguranja vinkulirati u korist Naručitelja i bez odgađanja dostaviti je Naručitelju.“

#### Članak 6.

Ovim Aneksom br. 2 Osnovnog ugovora u članku 8. iza stavka 2. Osnovnog ugovora dodaje se stavak 3. koji glase :

„Izvođači se za vrijeme izvođenja radova obvezuju osigurati na gradilištu redovitu i svakodnevnu nazočnost odgovornih osoba.“

#### Članak 7.

Ovim Aneksom br. 2 Osnovnog ugovora u članku 13. iza stavka 3. Osnovnog ugovora dodaje se stavak 4. koji glasi :

„Prije ugradnje opreme i materijala građevinsko-obrtničkih radova, te opreme radova instalacije vodovoda i kanalizacije, radova grijanja i ventilacije, radova plinske instalacije i odabira dizala, Izvođači se obvezuju ishoditi pisanu suglasnost nadzornog inženjera.“

#### Članak 8.

Sve ostale odredbe Osnovnog ugovora ostaju na snazi na način kako su ugovorene.

#### Članak 9.

Ovaj Aneks br. 2 Osnovnog ugovora sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

Ugovorne strane pročitale su ovaj Aneks br. 2 Osnovnog ugovora, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

**Varaždin, 05.10.2011. godine**

**ZA IZVOĐAČE :**

ZAGORJE TEHNOBETON d.d.

Generalni direktor,  
Miroslav Bunić, dipl.ing.građ

CONING INŽENJERING d.d.

Predsjednik Uprave  
Marija Čačić, dipl.ing.arh.

CONING ECOGRADNJA d.d.

Direktor  
Stjepan Ptiček, dipl.ing.stroj.

Broj JUGS: Aneks 2-VN1-G-B2  
**ZA NARUČITELJA:**

J.U. GRADSKI STANOVI  
Ravnatelj  
Vladimir Kukec, dipl.ing.građ.



CONING coning  
INŽENJERING d.d.  
varaždin

CONING coning  
ecogradnja d.d.  
a-58008 4-6, varaždin

po V.kač

**GRADSKI STANOVI (JAVNA USTANOVA)**, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Zoran Svetec (dalje u tekstu: Naručitelj/JUGS),

i

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.** Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kojeg zastupa član uprave Jasminka Benjak (u daljnjem tekstu: Izvođač/ZTB)

te

**CONING d.d. u stečaju** Varaždin, A. Šenoa 4-6, OIB: 49557976962, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Lidija Lesar,

sklapaju slijedeći:

**A N E K S br. 3 U G O V O R A O G R A Đ E N J U**  
**BROJ: VN1-G-B2/2011**  
**stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje**  
**u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2**

**Članak 1.**

Ugovorne strane utvrđuju da su sukladno članku 2. i članku 5. stavak 3. Generalnog ugovora broj VN-268/2008. za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka od dana 29. listopada 2008. godine (u daljnjem tekstu: **Generalni ugovor**), dana 18. travnja 2011. godine sklopile Ugovor o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Ugovor), dana 22. travnja 2011. godine Aneks br. 1 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 1), te dana 5. listopada 2011. godine Aneks br. 2 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 2), koji se odnose na objekt B2.

Utvrđuje se da su dana 08. rujna 2008., društva ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., CONING INŽENJERING d.d. i CONING ECOGRADNJA d.d. sklopili Ugovor o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, da su dana 08. studenog 2010. godine zaključili I. Dodatak Ugovoru, da su dana 15. studenog 2011. godine sklopili II. Dodatak Ugovoru o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji za objekte A1, A2, B1, B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu za izvođenje građevinskih radova i dijela obrtničkih radova, da su dana 18. studenog 2011. godine sklopili III. Dodatak Ugovoru o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji objekti A1, A2, B1, B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu za izvođenje instalaterskih radova i dio obrtničkih radova, te da su dana 12. prosinca 2018. godine sklopili IV. Dodatak Ugovora o zajedničkom pothvatu i poslovnoj suradnji – objekti A2 i B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu koji su dijelom podloga za sklapanje ovog Aneksa br. 3, a koji IV. Dodatak su ZTB i CONING d.d. u stečaju dostavili Naručitelju dana 12. prosinca 2018. godine kao prilog Aneksu br. 3 za objekt B2.

Utvrđuje se da su se dana 28. ožujka 2013. godine trgovačka društva CONING INŽENJERING d.d. i CONING ECOGRADNJA d.d. pripojila trgovačkom društvu CONING d.d., A. Šenoe 4-6, OIB: 49557976962, koji preuzima sva prava i obveze iz Generalnog ugovora, Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2 i ovog Aneksa br. 3, odnosno preuzima obvezu realizacije predmetnih ugovora, sukladno njihovim odredbama.

Ugovorne strane suglasne su da je CONING d.d. u stečaju preuzeo prava i obveze iz Generalnog ugovora, Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2, te ovog Aneksa br. 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su CONING d.d. u stečaju, ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. i JUGS, dana 12. prosinca 2018. sklopili Sudsku nagodbu (u daljnjem tekstu: Nagodba), kojim reguliraju prava i obveze, između ostalog, i na objektu B2, te da je sukladno čl. 3. i čl. 4. te Nagodbe CONING d.d. u stečaju biti ugovornom stranom – Izvođačem Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 i njegovih Aneksa. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je sukladno tome, između ZTB-a i CONING d.d. u stečaju, raskinut Ugovor o zajedničkom pothvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, i to IV. Dodatkom tog Ugovora, te je stoga jedini Izvođač radova po Ugovoru o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 na objektu B2 trgovačko društvo ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. i njemu će se vršiti sva plaćanja u 100% (sto posto) iznosu. Stoga ovim Aneksom CONING d.d. u stečaju potvrđuje samo da prestaje biti ugovornom stranom po Ugovoru i Aneksu br. 1 i Aneksu br. 2 za objekt B2 i da su sva njegova potraživanja riješena Nagodbom te da nema nikakvih drugih potraživanja iz Ugovora i Aneksa br. 1, Aneksa br. 2 i Aneksa br. 3. prema ZTB-u i JUGS-u i da nema nikakvih potraživanja iz Ugovora o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu i njegovih Dodataka prema ZTB-u te da se odriče svih potraživanja koja bi mogla nastati prema ZTB-u kao posljedica raskida tog Ugovora. Slijedom navedenog ovim Aneksom 3. se mijenja i Generalni ugovor na odgovarajući način u skladu s odredbama članka 318. ZJN 2016, budući da CONING d.d. u stečaju prestaje biti ugovorna strana-partner-izvođač, i jedini Izvođač radova na objektu B2 ostaje ZAGORJE-TEHNOBETON d.d..

Sukladno prednjemu, u cijelom tekstu Ugovora, te na odgovarajući način i u Generalnom ugovoru, se riječ „Izvođači“ zamjenjuje riječju „Izvođač“ koja označava ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. Varaždin.

## **Članak 2.**

Ugovorne strane iskazuju svoju volju da ovim Aneksom usklade odredbe Ugovora o građenju sa Nagodbom.

## **Članak 3.**

Odredbe članka 3. Ugovora mijenjaju se u cijelosti te sada glasi:  
„Naručitelj i Izvođač suglasno utvrđuju da su sukladno postojećim Ugovorima i Aneksima na objektu B2 fakturirani iznosi od strane Izvođača prema Naručitelju veći od iznosa izvedenih radova, procijenjenih po sudskom vještaku te će stoga Izvođač Naručitelju ispostavljati privremene i okončane situacije na način da vrijednost preostalih radova („Preostalo za odraditi“) predstavlja razliku između cijene ugovorene sukladno postojećim Ugovorima i Aneksima broj 1 i 2 („Stara ugovorena cijena“) i vrijednosti izvedenih radova, procijenjenih po sudskom vještaku („Procjena sudskog vještaka“), uvećanu za povećane troškove nastale iz razloga navedenih u čl. 4. st. 1. ove Nagodbe, tako da cijene izražene u kunama po objektima iznose kako slijedi:

B2	
Stara ugovorena cijena	19.739.676,13 neto
Procjena sudskog vještaka	- 1.231.165,85 neto
Preostalo za odraditi	18.508.510,28 neto
Povećanje cijene po Aneksu 3	1.124.825,18 neto
Preostalo za odraditi po Aneksu 3	19.633.335,46 neto
Nova ugovorena cijena	20.864.501,31 neto
Nova ugovorena cijena za 5,7 % veća je od stare.	

Vrijednost preostalih radova za odraditi po novo ugovorenim cijenama za objekt B2 iznosi 19.633.335,46 kn neto.

Novo ugovorene cijene za objekt B2 će, sukladno prethodno navedenim člancima, JUGS plaćati ZTB-u prema ispostavljenim privremenim situacijama, odnosno okončanoj situaciji.

Na odgovarajući način, tako da se za preostale radove na objektu B2 primjenjuje novougovorena cijena i način plaćanja, ovdje predviđen za preostale radove (ili eventualno način plaćanja koji uključuje iznose vezane za objekt B2, a definiran je u Aneksu broj 3. za objekt A2), mijenjaju se i odredbe Generalnog ugovora broj VN-268/2008. za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka od dana 29. listopada 2008. godine, a sve u skladu s odredbama članka 320. ZJN 2016, budući da je vrijednost izmjena manja od 15% (petnaest posto) prvotne vrijednosti Ugovora o javnoj nabavi radova.

U navedenu cijenu uključeni su svi troškovi za rad, materijal, rad strojeva, transport, povećani troškovi za prekomjerno korištenje prometnica, takse, porezi, plaće, režije, osiguranje, ispitivanje i dokazivanje kvalitete, pripremni radovi, korištenje zemljišta za organizaciju gradilišta, privremene priključke građevine na komunalnu infrastrukturu i izvedbu privremenih priključaka, trošak čuvanja, redovnog prozračivanja i održavanja građevine, odnosno podmirenje troškova grijanja i drugih troškova opskrbe vodom i energentima do ishođenja konačne uporabne dozvole, odnosno primopredaje Građevine Naručitelju, izrada elaborata iskolčenja i geodetsko snimanje izvedenog stanja Građevine, prijavni listovi za katastar i gruntovnicu te svi drugi izdaci Izvođača potrebni za potpuno dovršenje ugovorenih radova do pune funkcionalnosti Građevine iz članka 2. ovog Ugovora.

Izvođač se obvezuje da će izvođenju eventualnih naknadnih radova pristupiti isključivo na pisani zahtjev Naručitelja, a po prethodno od strane Naručitelja i Izvođača usuglašenom troškovniku naknadnih radova. Cijenu naknadnih radova ugovorne strane regulirat će posebnim ugovorom, sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.“

#### Članak 4.

Odredbe članka 4. Ugovora mijenjaju se u cijelosti te sada glase:

„Naručitelj se obvezuje ugovorenu cijenu iz članka 3. ovog Ugovora plaćati na žiro-račun poslovne banke Izvođača prema mjesečnim ovjerenim privremenim situacijama i okončanoj situaciji.

Obračun i situiranje će se vršiti sa posljednjim danom u mjesecu za pojedini mjesec prema izvršenosti pojedine faze radova za taj mjesec, prema grupama radova i rekapitulaciji troškovnika koji je sastavni dio ovog Aneksa (Prilog 1), a koji radovi će se utvrđivati upisom



radova u građevinski dnevnik, potpisom ovlaštenog glavnog inženjera Izvoditelja i stručnog nadzora Naručiitelja.

Naručiitelj se obvezuje ugovorenu cijenu iz članka 3. ovog Ugovora plaćati Izvođaču sukladno obračunu i načinu plaćanja navedenim na svakoj situaciji ovjerenoj od strane stručnog nadzora Naručiitelja i to u roku od 30 (trideset) dana od dana dostave Naručiitelju.

Naručiitelj se obvezuje poduzeti sve potrebne mjere kako bi osigurao potrebna sredstva za pravovremeno plaćanje izvedenih radova.“

#### **Članak 5.**

Odredba članka 5. Ugovora mijenja se u cijelosti te sada glasi:

„Naručiitelj i Izvođač utvrđuju da radovi koji su do sada mirovali na objektu B2 se nastavljaju na način da će radovi na objektu započeti 05. ožujka 2020. godine i rok završetka radova je 18 mjeseci, odnosno 06. rujna 2021. godine, što će sve biti evidentirano u građevinskom dnevniku.“,

te se sukladno tome u cijelosti stavlja izvan snage odredba članka 4. Aneksa br. 2.

#### **Članak 6.**

Stavljaju se izvan snage u cijelosti odredbe članka 2. i 3. Aneksa br. 2.

#### **Članak 7.**

Ovim Aneksom br. 3 JUGS i ZTB konstatiraju da je garancija iz članka 14. stavak 1. Ugovora istekla, te se stoga odredbe članka 14. Ugovora mijenjaju na način da iza postojećih stavaka 1. i 2. članka 14. Ugovora dodaju novi stavci 3., 4., 5. i 6. tako da odredbe članka 14. sada glase:

„Izvođač je dužan dostaviti Naručiitelju u roku od 8 (osam) dana od dana potpisa ovog Ugovora garanciju banke na vrijednost od 10% (deset) posto ukupno ugovorenog iznosa iz članka 3. ovoga Ugovora kao jamstvo za izvršenje Ugovora.

Izvođač je dužan dostaviti Naručiitelju garanciju banke na vrijednost od 10% (deset posto) ukupno ugovorenog iznosa iz članka 3. ovog Ugovora, kao jamstvo za kvalitetu cjelokupno izvedenih radova na građevini, a prije uplate zadnjeg iznosa iz članka 19. stavka 5. Generalnog ugovora, s minimalnim rokom važenja 2 (dvije) godine.

U slučaju da istekne garancija banke iz članka 14. stavka 1. ovog Ugovora, u razdoblju u kojem Izvođač zbog objektivnih okolnosti s kojima upozna Naručiitelja eventualno ne bi mogao bez odlaganja predati novu garanciju banke na iznos 2.086.450,13 kn što je 10 % (deset posto) novougovorene cijene, Ugovor se neće raskidati ukoliko Izvođač Naručiitelju, s danom ponovnog uvođenja u posao, dostavi solemniziranu zadužnicu na iznos 10 % (deset posto) novougovorenih radova kao jamstvo za izvršenje Ugovora s rokom važenja do pravomoćnosti Uporabne dozvole.

Sve dok Izvođač ne dostavi garanciju banke iz članka 14. stavka 2. ovog Ugovora, ista zadužnica iz članka 14. stavka 3. ovog Ugovora će vrijediti kao jamstvo za garantni period od dvije godine koji počinje teći po konačnom obračunu i izvršenoj primopredaji radova, u kojem slučaju do dostave garancije banke iz stavka 2. ovog članka, Naručiitelj uz zadužnicu ima pravo i zadržati 5% (pet posto) od novougovorene cijene tj. iznos od 1.043.225,07 kn. Naručiitelj se obvezuje vratiti zadužnicu i neiskorišteni dio zadržanog iznosa Izvođaču najkasnije u roku od 30 (trideset) dana po proteku jamstvenog roka od dvije godine.

Radi izbjegavanja sumnje od zadržanih 10% (deset posto) cijene u skladu s rokovima i uvjetima iz članka 10. i članka 11. ovog Ugovora, iznos od 5% (pet posto) novougovorene cijene Naručiitelj će isplatiti Izvođaču u roku od 15 (petnaest) dana od potpisa konačnog

obračuna, dok Naručitelj ima pravo zadržati daljnjih 5% (pet posto) novougovorene cijene u skladu s uvjetima iz članka 14. stavka 4. ovog Ugovora.

Izvođač je dužan osigurati ugovorene radove i odgovornost prema Naručitelju i trećim osobama koja može proizaći iz ugovorenih radova, protiv uobičajenih rizika za građenje, od dana uvođenja u posao do dobivanja uporabne dozvole kojom će se konstatirati da stambeno poslovna građevina ispunjava sve bitne zahtjeve za građenje i da su spremne za uporabu i korištenje, te vinkulirati policu u korist Naručitelja.“

#### **Članak 8.**

Izvođač se obvezuje sanirati gradilište na objektu A2 i konzervirati B2 na način i u roku utvrđenom terminskim planom. S obzirom da se radi o dodatnim poslovima, plaćanje troška sanacije/konzervacije objekta A2 i B2 ugovorne strane uredile su u članku 8. Aneksa 3. vezanom za objekt A2, te se te odredbe na odgovarajući način primjenjuju i ovdje.

#### **Članak 9.**

Obvezuje se Izvođač da prilikom primopredaje Građevine Naručitelju dostavi Projekt izvedenog stanja i Elaborat posebnih dijelova građevine.

#### **Članak 10.**

Eventualne zahtjeve kupca stana za izmjenama u stanu, Izvođač može prihvatiti i po njima postupiti samo po izričitoj pisanoj suglasnosti Naručitelja, time da sve troškove koji nisu predviđeni troškovnikom je dužan predujmiti kupac koji zahtjeva izmjene.

Sve izmjene moraju biti u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima i pravilima struke, te ne smiju utjecati na stabilnost, građevinsku fiziku, zajedničke instalacije i zajedničke prostore, te na rok završetka izgradnje.

U svrhu omogućavanja kupcima stanova pristup gradilištu radi uvida svakog kupca u stanje i kvalitetu radova, Izvođač se za navedenu svrhu obvezuje odrediti barem jedan termin, odnosno dan u tjednu u kojem će kupcima omogućiti obilazak stana kojeg su kupili.

Predstavnici Izvođača dužni su biti prisutni na terminu obilaska s kupcima. Izvođač je dužan prethodno ishoditi pisanu izjavu kupca da objekt u izgradnji posjećuje na osobnu odgovornost, pridržavajući se svih odredba Zakona o zaštiti na radu za takovu situaciju.

#### **Članak 11.**

JUGS se sklapanjem ovog Aneksa, a sukladno Nagodbi, odriče prava da od ZTB-a i CONING-a potražuje eventualnu ugovornu kaznu za razdoblje do dana sklapanja ovog Aneksa.

ZTB i CONING se sklapanjem ovog Aneksa, a sukladno Nagodbi, odriču prava da od JUGS-a potražuju eventualne ugovorne i zakonske zatezne kamate za razdoblje do dana sklapanja ovog Aneksa.

#### **Članak 12.**

Sve ostale odredbe Ugovora, Aneksa br. 1 i Aneksa br. 2, te na odgovarajući način Generalnog ugovora, za objekt B2 ostaju na snazi na način kako su ugovorene.

#### **Članak 13.**

Ovaj Aneks br. 3 Ugovora sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

Ugovorne strane pročitale su ovaj Aneks, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

**Varaždin, 12. prosinca 2018. godine**

**ZA IZVOĐAČA :**  
ZAGORJE TEHNOBETON d.d.  
Član uprave

Jasminka Benjak



**ZA CONING D.D. U STEČAJU**  
Stečajna upraviteljica:

Lidija Lesar

*Lesar*

**CONING d.d.**  
u stečaju

OIB: 49557976962

KLASA:  
URBROJ:

**ZA NARUČITELJA:**  
GRADSKI STANOVI  
ravnatelj



Zoran Svetec

**REKAPITULACIJA**  
**POS "B2" Vilka Novaka**

<b>A) PRETHODNO ODRADENO SUKLADNO SUDSKOJ NAGODBI:</b>	<b>1.231.165,85 kn</b>	
<b>B) PREOSTALO ZA ODRADITI PO ANEKSU BR. 3</b>		
<b>1. GRAĐEVINSKI RADOVI</b>		
1.1. ZEMLJANI RADOVI	790,82 kn	0,00%
1.2. BETONSKI I ARMIRANO BETONSKI RADOVI	3.523.016,62 kn	17,94%
1.3. TESARSKI RADOVI	2.078.876,04 kn	10,59%
1.4. ZIDARSKI RADOVI	1.440.822,70 kn	7,34%
1.5. IZOLATERSKI RADOVI	468.151,91 kn	2,38%
<b>2. OBRTHNIČKI RADOVI</b>		
2.1. GIPSKARTONSKI ZIDOVI I OBLOGE	1.228.602,11 kn	6,26%
2.2. LIMARSKI RADOVI	71.249,45 kn	0,36%
2.3. STOLARSKI RADOVI	2.073.485,00 kn	10,56%
2.4. BRAVARSKI RADOVI	1.073.791,23 kn	5,47%
2.5. PODOPOLAGAČKI RADOVI	714.637,15 kn	3,64%
2.6. KERAMIČARSKI RADOVI	902.951,94 kn	4,60%
2.7. STAKLARSKI RADOVI	10.643,20 kn	0,05%
2.8. SOBOSLIKARSKO-LIČILAČKI RADOVI	1.269.949,09 kn	6,47%
<b>3. OPREMA</b>	<b>8.868,76 kn</b>	<b>0,05%</b>
<b>4. DIZALO</b>	<b>484.209,84 kn</b>	<b>2,47%</b>
<b>5. ELEKTROINSTALACIJE</b>	<b>1.550.261,14 kn</b>	<b>7,90%</b>
<b>6. GRIJANJE I VENTILACIJA</b>	<b>1.402.303,86 kn</b>	<b>7,14%</b>
<b>7. PLIN</b>	<b>153.962,46 kn</b>	<b>0,78%</b>
<b>8. VIK</b>	<b>1.176.762,14 kn</b>	<b>5,99%</b>
<b>B) UKUPNO PREOSTALO ZA ODRADITI PO ANEKSU BR. 3:</b>	<b>19.633.335,46 kn</b>	
<b>A + B SVEUKUPNO:</b>	<b>20.864.501,31 kn</b>	



**GRADSKI STANOVI (JAVNA USTANOVA)**, Varaždin, Ulica Stanka Vraza 8 C, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Zoran Svetec (dalje u tekstu: Naručitelj/JUGS),

i

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.** Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kojeg zastupa član uprave Jasminka Benjak (u daljnjem tekstu: Izvođač/ZTB)

(Naručitelj/JUGS i Izvođač/ZTB dalje u tekstu zajedno: Ugovorne strane),

sklapaju slijedeći:

## **A N E K S br. 4 U G O V O R A O G R A Đ E N J U** **BROJ: VN1-G-B2/2011**

### **stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2**

#### **Članak 1.**

Ugovorne strane utvrđuju da su zajedno s društvom CONING INŽENJERING d.d. i društvom CONING ECOGRADNJA d.d. sukladno članku 2. i članku 5. stavak 3. Generalnog ugovora broj VN-268/2008. za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka od dana 29. listopada 2008. godine (u daljnjem tekstu: **Generalni ugovor**), dana 18. travnja 2011. godine sklopile Ugovor o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Ugovor), dana 22. travnja 2011. godine Aneks br. 1 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 1), dana 5. listopada 2011. godine Aneks br. 2 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 2), te dana 12. prosinca 2018. godine Aneks br. 3 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 3), koji se odnose na objekt B2.

Utvrđuje se da su dana 08. rujna 2008., društva ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., CONING INŽENJERING d.d. i CONING ECOGRADNJA d.d. sklopili Ugovor o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, da su dana 08. studenog 2010. godine zaključili I. Dodatak Ugovoru, da su dana 15. studenog 2011. godine sklopili II. Dodatak Ugovoru o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji za objekte A1, A2, B1, B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu za izvođenje građevinskih radova i dijela obrtničkih radova, da su dana 18. studenog 2011. godine sklopili III. Dodatak Ugovoru o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji objekti A1, A2, B1, B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu za izvođenje instalaterskih radova i dio obrtničkih radova, te da su dana 12. prosinca 2018. godine sklopili IV. Dodatak Ugovora o zajedničkom pothvatu i poslovnoj suradnji – objekti A2 i B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu.

Utvrđuje se da su se dana 28. ožujka 2013. godine trgovačka društva CONING INŽENJERING d.d. i CONING ECOGRADNJA d.d. pripojila trgovačkom društvu CONING d.d., A. Šenoe 4-6, OIB: 49557976962, koji preuzima sva prava i obveze iz Generalnog ugovora, Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2 i Aneksa br. 3, odnosno preuzima obvezu realizacije predmetnih ugovora, sukladno njihovim odredbama.

Ugovorne strane suglasne su da je CONING d.d. u stečaju preuzeo prava i obveze iz Generalnog ugovora, Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2, te Aneksa br. 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su CONING d.d. u stečaju, ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. i JUGS, dana 12. prosinca 2018. sklopili Sudsku nagodbu (u daljnjem tekstu: Nagodba), kojim reguliraju prava i obveze, između ostalog, i na objektu B2, te da je sukladno čl. 3. i čl. 4. te Nagodbe CONING d.d. u stečaju biti ugovornom stranom – Izvođačem Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 i njegovih Aneksa. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je sukladno tome, između ZTB-a i CONING d.d. u stečaju, raskinut Ugovor o zajedničkom pothvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, i to IV. Dodatkom tog Ugovora, te je stoga jedini Izvođač radova po Ugovoru o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 na objektu B2 trgovačko društvo ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. i njemu će se vršiti sva plaćanja u 100% (sto posto) iznosu. Stoga Aneksom br. 3 CONING d.d. u stečaju potvrđuje da prestaje biti ugovornom stranom po Ugovoru i Aneksu br. 1 i Aneksu br. 2 za objekt B2 i da su sva njegova potraživanja riješena Nagodbom te da nema nikakvih drugih potraživanja iz Ugovora i Aneksa br. 1, Aneksa br. 2 i Aneksa br. 3. prema ZTB-u i JUGS-u i da nema nikakvih potraživanja iz Ugovora o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu i njegovih Dodataka prema ZTB-u te da se odriče svih potraživanja koja bi mogla nastati prema ZTB-u kao posljedica raskida tog Ugovora. Slijedom navedenog, sklapanjem Aneksa br. 3 izmijenio se i Generalni ugovor na odgovarajući način u skladu s odredbama članka 318. ZJN 2016, budući da CONING d.d. u stečaju prestaje biti ugovorna strana-partner-izvođač, i jedini Izvođač radova na objektu B2 ostaje ZAGORJE-TEHNOBETON d.d..

Člankom 5. Ugovora ugovoren je dan početka i završetka radova na objektu B2, te Ugovorne strane sklapanjem ovog Aneksa br. 4. suglasno mijenjaju rokove početka i završetka radova na navedenom objektu.

## **Članak 2.**

Ugovorne strane ovim Aneksom br. 4 mijenjanju odredbu članka 5. Ugovora na način da ista sada glasi:

„Naručitelj i Izvođač utvrđuju da radovi koji su do sada mirovali na objektu B2 se nastavljaju na način da će radovi na objektu započeti dana 02. svibnja 2020. godine, i rok završetka radova je 18 mjeseci, odnosno dana 03. studenog 2021. godine, što će sve biti evidentirano u građevinskom dnevniku.“

## **Članak 3.**

Sve ostale odredbe Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2 i Aneksa br. 3, te na odgovarajući način Generalnog ugovora, za objekt B2 ostaju na snazi na način kako su ugovorene.

## **Članak 4.**

Ovaj Aneks br. 4 Ugovora sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

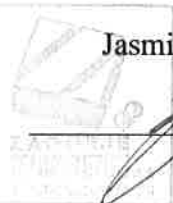
Ugovorne strane pročitale su ovaj Aneks br. 4, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

**Varaždin, 02. travnja 2020. godine**

**KLASA:  
URBROJ:**

**ZA IZVOĐAČA :  
ZAGORJE TEHNOBETON d.d.  
Član uprave**

**Jasminka Benjak**



**ZA NARUČITELJA:  
GRADSKI STANOVI  
ravnatelj**

**Zoran Svetec**



**Javna ustanova Gradski stanovi**, Varaždin, Ulica Stanka Vraza 8 C, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Zoran Svetec (dalje u tekstu: Naručitelj/JUGS),

i

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.** Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kojeg zastupa član uprave Jasminka Benjak (u daljnjem tekstu: Izvođač/ZTB)

(Naručitelj/JUGS i Izvođač/ZTB dalje u tekstu zajedno: Ugovorne strane),

sklapaju slijedeći:

**A N E K S br. 5 U G O V O R A O G R A Đ E N J U**  
**BROJ: VN1-G-B2/2011**  
**stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje**  
**u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2**

**Članak 1.**

Ugovorne strane utvrđuju da su zajedno s društvom CONING INŽENJERING d.d. i društvom CONING ECOGRADNJA d.d. sukladno članku 2. i članku 5. stavak 3. Generalnog ugovora broj VN-268/2008. za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka od dana 29. listopada 2008. godine (u daljnjem tekstu: **Generalni ugovor**), dana 18. travnja 2011. godine sklopile Ugovor o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Ugovor), dana 22. travnja 2011. godine Aneks br. 1 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 1), dana 5. listopada 2011. godine Aneks br. 2 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 2), dana 12. prosinca 2018. godine Aneks br. 3 Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 3), te dana 02. travnja 2020. godine ANEKS br. 4 UGOVORA O GRAĐENJU BROJ: VN1-G-B2/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2 (u daljnjem tekstu: Aneks br. 4), koji se odnose na objekt B2.

Utvrđuje se da su dana 08. rujna 2008., društva ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., CONING INŽENJERING d.d. i CONING ECOGRADNJA d.d. sklopili Ugovor o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, da su dana 08. studenog 2010. godine zaključili I. Dodatak Ugovoru, da su dana 15. studenog 2011. godine sklopili II. Dodatak Ugovoru o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji za objekte A1, A2, B1, B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu za izvođenje građevinskih radova i dijela obrtničkih radova, da su dana 18. studenog 2011. godine sklopili III. Dodatak Ugovoru o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji objekti A1, A2, B1, B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu za izvođenje instalaterskih radova i dio obrtničkih radova, te da su dana 12. prosinca 2018. godine sklopili IV. Dodatak Ugovora o zajedničkom pothvatu i poslovnoj suradnji – objekti A2 i B2 u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu.

Utvrđuje se da su se dana 28. ožujka 2013. godine trgovačka društva CONING INŽENJERING d.d. i CONING ECOGRADNJA d.d. pripojila trgovačkom društvu CONING d.d., A. Šenoe 4-6, OIB: 49557976962, koji preuzima sva prava i obveze iz Generalnog



ugovora, Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2 i Aneksa br. 3, odnosno preuzima obvezu realizacije predmetnih ugovora, sukladno njihovim odredbama.

Ugovorne strane suglasne su da je CONING d.d. u stečaju preuzeo prava i obveze iz Generalnog ugovora, Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2, te Aneksa br. 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su CONING d.d. u stečaju, ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. i JUGS, dana 12. prosinca 2018. sklopili Sudsku nagodbu (u daljnjem tekstu: Nagodba), kojim reguliraju prava i obveze, između ostalog, i na objektu B2, te da je sukladno čl. 3. i čl. 4. te Nagodbe CONING d.d. u stečaju prestao biti ugovornom stranom – Izvođačem Ugovora o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 i njegovih Aneksa. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je sukladno tome, između ZTB-a i CONING d.d. u stečaju, raskinut Ugovor o zajedničkom pothvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu, i to IV. Dodatkom tog Ugovora, te je stoga jedini Izvođač radova po Ugovoru o građenju stambeno-poslovne građevine oznake VN1-G-B2/2011 na objektu B2 trgovačko društvo ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. i njemu će se vršiti sva plaćanja u 100%(sto posto) iznosa. Aneksom br. 3 CONING d.d. u stečaju potvrđuje da prestaje biti ugovornom stranom po Ugovoru i Aneksu br. 1 i Aneksu br. 2 za objekt B2 i da su sva njegova potraživanja riješena Nagodbom te da nema nikakvih drugih potraživanja iz Ugovora i Aneksa br. 1, Aneksa br. 2 i Aneksa br. 3. prema ZTB-u i JUGS-u i da nema nikakvih potraživanja iz Ugovora o zajedničkom poduhvatu i poslovnoj suradnji na izgradnji 4 objekta (A1, A2, B1, B2) po programu subvencionirane stanogradnje u Ulici Vilka Novaka u Varaždinu i njegovih Dodataka prema ZTB-u te da se odriče svih potraživanja koja bi mogla nastati prema ZTB-u kao posljedica raskida tog Ugovora. Slijedom navedenog, sklapanjem Aneksa br. 3 izmijenio se i Generalni ugovor na odgovarajući način u skladu s odredbama članka 318. ZJN 2016, budući da CONING d.d. u stečaju prestaje biti ugovorna strana-partner-izvođač, i jedini Izvođač radova na objektu B2 ostaje ZAGORJE-TEHNOBETON d.d..

Aneksom br. 4 Ugovorne strane su suglasno izmijenile dan početka i završetka radova na objektu B2.

Sklapanjem ovog Aneksa br. 5 Ugovorne strane suglasno mijenjaju cijenu te rokove početka i završetka radova na objektu B2.

## Članak 2.

Ugovorne strane ovim Aneksom br. 5 mijenjanju odredbu članka 3. stavka 1. i stavka 2. Ugovora na način da navedeni stavci sada glase:

„Naručitelj i Izvođač suglasno utvrđuju da su sukladno postojećim Ugovorima i Aneksima na objektu B2 fakturirani iznosi od strane Izvođača prema Naručitelju veći od iznosa izvedenih radova, procijenjenih po sudskom vještaku te će stoga Izvođač Naručitelju ispostavljati privremene i okončane situacije na način da vrijednost preostalih radova („Preostalo za odraditi“) predstavlja razliku između cijene ugovorene sukladno postojećim Ugovorima i Aneksima broj 1 i 2 („Stara ugovorena cijena“) i vrijednosti izvedenih radova, procijenjenih po sudskom vještaku („Procjena sudskog vještaka“), uvećanu za povećane troškove nastale iz razloga navedenih u čl. 4. st. 1. Nagodbe, kao i povećanja cijene radova na tržištu, po pojedinim bitnim pozicijama u ugovornom troškovniku nastale nakon sklapanja Aneksa br. 3, tako da cijene izražene u kunama po objektima iznose kako slijedi:

B2	
Stara ugovorena cijena	19.739.676,13 neto
Procjena sudskog vještaka	- 1.231.165,85 neto
Preostalo za odraditi	18.508.510,28 neto
Povećanje cijene po Aneksu 3	1.124.825,18 neto

Preostalo za odraditi po Aneksu 3	19.633.335,46 neto
Povećanje cijene po Aneksu 5	1.824.029,02 neto
Preostalo za odraditi po Aneksu 5	21.457.364,48 neto
Nova ugovorena cijena	22.688.530,33 neto
Nova ugovorena cijena za 14,94 % veća je od stare.	

Vrijednost preostalih radova za odraditi po novo ugovorenim cijenama za objekt B2 iznosi 21.457.364,48 kn neto.

### **Članak 3.**

Ugovorne strane ovim Aneksom br. 5 mijenjanju odredbu članka 4. stavka 3. Ugovora na način da ista sada glasi:

„Naručitelj se obvezuje ugovorenu cijenu iz članka 3. ovog Ugovora plaćati Izvođaču prema mjesečnim ovjerenim privremenim situacijama i okončanoj situaciji.

Obračun i situiranje će se vršiti sa posljednjim danom u mjesecu za pojedini mjesec prema izvršenosti pojedinih radova za taj mjesec prema troškovniku u prilogu (Prilog 1).

Naručitelj se obavezuje ugovorenu cijenu iz čl. 2 ovog Aneksa ugovora plaćati Izvođaču u roku od 45 dana od dana dostave situacije Naručitelju. Ukupno plaćeni iznos, od početka nastavka radova, po privremenim mjesečnim situacijama ne može biti veći od iznosa koji se dobije množenjem broja mjesečnih situacija i broja 1.000.000,00, a što znači da kad se ukupno situirani iznos podijeli s brojem mjesečnih situacija, prosječno dobiveni iznos za plaćanje, ne može biti veći od 1.000.000,00 kn mjesečno

Radi izbjegavanja svake sumnje Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Izvođač na svakoj privremenoj mjesečnoj situaciji kao rok plaćanja naznačiti rok od 45 (četrdesetpet) dana od dana dostave iste Naručitelju.“

### **Članak 4.**

Ugovorne strane ovim Aneksom br. 5 mijenjanju odredbu članka 5. Ugovora na način da ista sada glasi:

„Naručitelj i Izvođač utvrđuju da radovi koji su do sada mirovali na objektu B2 se nastavljaju na način da će radovi na objektu započeti dana 7. prosinca 2020. godine, a rok završetka radova je 20 mjeseci, odnosno dana 7. kolovoza 2022. godine, što će sve biti evidentirano u građevinskom dnevniku.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Izvođač izvesti radove na izgradnji objekta u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 5883/09-B2, na temelju kojeg je ishodeno Rješenje za građenje (dalje u tekstu: „Projekt“), uz posebnu napomenu da se radovi vezani uz posebne i zajedničke dijelove južnog ulaza u objektu izvedu samo u rohbau sustavu, a što izvođač potvrđuje analizom projekta (konstrukcija građevine dovršena, izveden krov, zatvorene fasade, unutrašnjost s izvedenim grubim građevinskim radovima s pripadajućim podžbuknim instalacijama, dovršen okoliš). O završetku preostalih radova Naručitelj se obvezuje donijeti odluku najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci po sklapanju ovog Aneksa br. 5. Svi ostali radovi dovršit će se u skladu s Projektom.“

### **Članak 5.**

Ugovorne strane ovim Aneksom br. 5 mijenjanju odredbu članka 14. stavka 3. i stavka 4. Ugovora na način da ista sada glasi:

„U slučaju da istekne garancija banke iz članka 14. stavka 1. ovog Ugovora, u razdoblju u kojem Izvođač zbog objektivnih okolnosti s kojima upozna Naručitelja eventualno ne bi mogao bez odlaganja predati novu garanciju banke na iznos 2.268.853,03 kn što je 10 % (deset posto) novougovorene cijene, Ugovor se neće raskidati ukoliko Izvođač Naručitelju, s danom ponovnog uvođenja u posao, dostavi solemniziranu zadužnicu na iznos 10 % (deset posto) novougovorenih radova kao jamstvo za izvršenje Ugovora s rokom važenja do pravomoćnosti Uporabne dozvole.

Sve dok Izvođač ne dostavi garanciju banke iz članka 14. stavka 2. ovog Ugovora, ista zadužnica iz članka 14. stavka 3. ovog Ugovora će vrijediti kao jamstvo za garantni period od dvije godine koji počinje teći po konačnom obračunu i izvršenoj primopredaji radova, u kojem slučaju do dostave garancije banke iz stavka 2. ovog članka, Naručitelj uz zadužnicu ima pravo i zadržati 5% (pet posto) od novougovorene cijene tj. iznos od 1.134.426,52 kn. Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnicu i neiskorišteni dio zadržanog iznosa Izvođaču najkasnije u roku od 30 (trideset) dana po proteku jamstvenog roka od dvije godine.“

#### Članak 6.

Sve ostale odredbe Ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br.2, Aneksa br. 3 i Aneksa br. 4., te na odgovarajući način Generalnog ugovora, za objekt B2 ostaju na snazi na način kako su ugovorene.

#### Članak 7.

Ovaj Aneks br. 5 Ugovora sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Ugovorne strane pročitale su ovaj Aneks br. 5, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

**U Varaždinu, dana 26. studenog 2020. godine**

KLASA: 361-02/20-01/4  
URBROJ:2186-98/01-20-2

**ZA IZVOĐAČA :**  
ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.  
Član uprave

Jasminka Benjak



**ZA NARUČITELJA:**  
Gradski stanovi  
Ravnatelj

Zoran Svetec



**Javna ustanova Gradski stanovi**, Varaždin, Ulica Stanka Vraza 8 C, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Roman Veršić (u daljnjem tekstu: **Naručitelj/JUGS**),

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.**, Varaždin, Podravska 7, OIB: 68289504926, kojeg zastupaju predsjednik uprave Jasminka Benjak i član uprave Andro Bunić (u daljnjem tekstu: **Izvođač/ZTB**)

(Naručitelj/JUGS i Izvođač/ZTB dalje u tekstu zajedno: **Ugovorne strane**),

sklapaju sljedeći:

**ANEKS br. 6 UGOVORA O GRAĐENJU br. VN1-G-B2/2011**  
**stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje**  
**u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2**  
(u daljnjem tekstu: *Aneks br. 6*)

**PREAMBULA**

Ugovorne strane konstatiraju da je dana 18.04.2011. godine zaključen Ugovor o građenju oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: *Osnovni ugovor*), kao i pripadajući aneksi od 1. -5. kako slijedi: Aneks br. 1 od 22.04.2011. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 1*); Aneks br. 2 od 05.10.2011. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 2*); Aneks br. 3 od 12.12.2018. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 3*); Aneks br. 4 od 02.04.2020. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 4*); Aneks br. 5 od 26.11.2020. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 5*), a koji se odnose na izgradnju stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2.

**PREDMET UGOVORA**

*Članak 1.*

Ugovorne strane ovim Aneks-om br. 6 ugovaraju produženje krajnjeg roka gradnje, a Izvođač se obvezuje radove na predmetnoj građevini izvesti, sukladno novom krajnjem roku gradnje do 07.10.2022. godine, a u svemu prema odredbama ovog Aneksa br. 6, mjerodavnim propisima i pravilima struke te tehničkoj dokumentaciji iz glavnog i izvedbenog projekta.

Navedeni rok izvođenja radova na predmetnoj građevini vrijedi pod uvjetom da po potpisu ovog Aneksa br. 6 ne dolazi do izmjena u projektnoj dokumentaciji ili do dodatnih radova, odnosno kašnjenja u izvođenju radova koji su u obvezi Naručitelja.

**OSTALE ODREDBE**

*Članak 2.*

Izvođač se obvezuje radove izvoditi sukladno dinamici gradilišta i ugovorenom roku završetka radova. Navedeni se rok može promijeniti sporazumom objiju ugovornih strana.

Ugovorne strane su suglasne da sve ostale odredbe Osnovnog ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2, Aneksa br. 3, Aneksa br. 4, Aneksa br. 5, za predmetnu građevinu (B2) ostaju na snazi.

**ZAVRŠNE ODREDBE**

*Članak 4.*

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove koji proizađu iz ovog Aneksa br. 6. rješavati mirnim putem.

U slučaju da u tome ne uspiju, donošenje odluke prepustit će stvarno nadležnom sudu u Varaždinu.


**Članak 5.**

Ovaj Aneks br 6 sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Ugovorne strane pročitale su ovaj Aneks br. 6, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.


U Varaždinu, dana 26. srpnja 2022. godine.


**ZA NARUČITELJA:**  
**Gradski stanovi**

  
\_\_\_\_\_  
Roman Veršić, ravnatelj



**ZA IZVOĐAČA:**  
**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.**

  
\_\_\_\_\_  
Jasminka Benjak, predsjednik uprave

  
\_\_\_\_\_  
Andro Bunić, član uprave



**Javna ustanova Gradski stanovi**, Varaždin, Ulica Stanka Vraza 8 C, OIB: 73172441120, koju zastupa ravnatelj Roman Veršić (u daljnjem tekstu: **Naručitelj/JUGS**),

**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.**, Varaždin, Podravska 7, OIB: 68289504926, kojeg zastupaju predsjednik uprave Jasminka Benjak i član uprave Andro Bunić (u daljnjem tekstu: **Izvođač/ZTB**)

(Naručitelj/JUGS i Izvođač/ZTB dalje u tekstu zajedno: **Ugovorne strane**),

sklapaju sljedeći:

**ANEKS br. 7 UGOVORA O GRAĐENJU br. VN1-G-B2/2011**  
**stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje**  
**u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2**  
(u daljnjem tekstu: *Aneks br. 7*)

**PREAMBULA**

Ugovorne strane konstatiraju da je dana 18.04.2011. godine zaključen Ugovor o građenju oznake VN1-G-B2/2011 (u daljnjem tekstu: *Osnovni ugovor*), kao i pripadajući aneksi od 1. -6. kako slijedi: Aneks br. 1 od 22.04.2011. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 1*); Aneks br. 2 od 05.10.2011. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 2*); Aneks br. 3 od 12.12.2018. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 3*); Aneks br. 4 od 02.04.2020. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 4*); Aneks br. 5 od 26.11.2020. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 5*); Aneks br. 6 od 26.07.2022. (u daljnjem tekstu: *Aneks br. 6*), uključujući Ugovor o izvođenju radova br. 06/2022 od 30. ožujka 2022. godine, Dodatak I. ugovoru o izvođenju radova br. 06/2022 stambeno-poslovna građevina po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2 od 15. lipnja 2022. godine i Dodatak II. ugovoru o izvođenju radova br. 06/2022 stambeno-poslovna građevina po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2 od 23. rujna 2022. godine, a koji se odnose na izgradnju stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2.

**PREDMET UGOVORA**

*Članak 1.*

Ugovorne strane ovim Aneks-om br. 7 ugovaraju produženje krajnjeg roka gradnje, a Izvođač se obvezuje radove na predmetnoj građevini izvesti, sukladno novom krajnjem roku gradnje do 31.10.2022. godine, a u svemu prema odredbama ovog Aneksa br. 7, mjerodavnim propisima i pravilima struke te tehničkoj dokumentaciji iz glavnog i izvedbenog projekta.

Navedeni rok izvođenja radova na predmetnoj građevini vrijedi pod uvjetom da po potpisu ovog Aneksa br. 7 ne dolazi do izmjena u projektnoj dokumentaciji ili do dodatnih radova, odnosno kašnjenja u izvođenju radova koji su u obvezi Naručitelja.

**OSTALE ODREDBE**

*Članak 2.*

Izvođač se obvezuje radove izvoditi sukladno dinamici gradilišta i ugovorenom roku završetka radova. Navedeni se rok može promijeniti sporazumom obiju ugovornih strana.

Ugovorne strane su suglasne da sve ostale odredbe Osnovnog ugovora, Aneksa br. 1, Aneksa br. 2, Aneksa br. 3, Aneksa br. 4, Aneksa br. 5, Aneksa br. 6, za predmetnu građevinu (B2) ostaju na snazi.

**ZAVRŠNE ODREDBE**

*Članak 4.*

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove koji proizađu iz ovog Aneksa br. 7 rješavati mirnim putem.

U slučaju da u tome ne uspiju, donošenje odluke prepustit će stvarno nadležnom sudu u Varaždinu.

**Članak 5.**

Ovaj Aneks br 7 sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Ugovorne strane pročitale su ovaj Aneks br. 7, na isti nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti potpisuju.


U Varaždinu, dana 05. listopada 2022. godine.


ZA NARUČITELJA:  
**Gradski stanovi**

  
\_\_\_\_\_  
Roman Veršić, ravnatelj



ZA IZVOĐAČA:  
**ZAGORJE-TEHNOBETON d.d.**

  
\_\_\_\_\_  
Jasminka Benjak, predsjednik uprave

  
\_\_\_\_\_  
Andro Bunić, član uprave





naš znak / our sign: 32 / 2023

Javna ustanova Gradski stanovi Varaždin

datum / date: 08.03.2023.

Ulica Stanka Vraza 8C  
42000 Varaždin

n/r ravnatelj Roman Veršić, dipl. ing.

predmet / subject: Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 - POS V. Novaka u Varaždinu

Poštovani,

prije isticanja našeg zahtjeva za priznavanje razlike u cijeni građenja za višestambenu građevinu B2 – POS Vilka Novaka / ul. Grada Koblenza) želimo podsjetiti na nekoliko uvodnih utvrđenja i to;

- dana 29. listopada 2008. godine sklopljen je Generalni ugovor broj VN-268/2008 za poslove projektiranja i izgradnje 4 zgrade po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka i to nakon provedenog postupka javne nabave od 12. rujna 2008. godine.;
- dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj VN1-G-B2/2011 za izgradnju stambeno-poslovne građevine B2 na iznos od 19.739.676,13 kn (bez PDV-a);
- dana 22. travnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju, kojim je regulirana dinamika situiranja radova;
- dana 05. listopada 2011. godine sklopljen je Aneks br. 2 Ugovora o građenju, kojim su regulirani novi rokovi plaćanja;
- dana 12. prosinca 2018. godine sklopljen je Aneks br. 3 Ugovora o građenju, koji je uslijedio nakon sudske nagodbe kojom su se razriješili svi prethodni prijepori i definirao nastavak radova sa 05. ožujka 2020. godine te nova vrijednost ugovorenih radova na iznos 20.864.501,31 kn (bez PDV-a) što je predstavljalo povećanje od 5,7 % u odnosu na staru ugovorenu cijenu iz 2011. godine.;
- nakon što nije bilo moguće početi s radovima prema prethodnom Aneksu br. 3, zbog razloga na strani Naručitelja, dana 02. travnja 2020. godine sklopljen je Aneks br. 4 Ugovora o građenju, kojim je prolongiran početak radova na objektu, na 02. svibnja 2020. godine.;
- nakon što radovi nisu mogli započeti prema Aneksu br. 4, uslijed istih razloga, dana 26. studenog 2020. godine sklopljen je Aneks br. 5 Ugovora o građenju, kojim je, zbog ponovnog protoka vremena i tržišnih okolnosti, ugovorena nova cijena radova na iznos od 22.688.530,33 kn (bez PDV-a), što je predstavljalo povećanje od 14,94 % u odnosu na cijenu iz 2011. godine te novi početak radova sa 07. prosinca 2020. godine.;
- dana 26. srpnja 2022. godine sklopljen je Aneks br. 6 Ugovora o građenju, kojim je prolongiran krajnji rok gradnje do 07. listopada 2022. godine.;
- dana 05. listopada 2022. godine sklopljen je Aneks br. 7 Ugovora o građenju, kojim je ponovno prolongiran krajnji rok gradnje i to do 31. listopada 2022. godine.;





- radovi na objektu završeni su sukladno ugovorenom roku te je tehnički pregled građevine održan 24. studenog 2022. godine., a sa danom 28. studeni 2022. godine izdana je Uporabna dozvola za zgradu

Slijedom iznijetih utvrđenja, podsjećamo kako su građevinski radovi na građevini B2 započeli tijekom 2012. godine te ubrzo po samom početku obustavljeni na zahtjev naručitelja Gradskih stanova Varaždin zbog nemogućnosti daljnjeg financiranja izgradnje.

Obustava radova na predmetnom gradilištu trajala je od svibnja 2012. godine pa sve do prosinca 2020. godine, dakle punih osam godina. U tom periodu dogodile su se brojne prijeporne situacije između ugovornih strana te promjene na strani poslovne udruge izvođača radova. Navedena problematika razriješena je sklapanjem sudske nagodbe u prosincu 2018. godine, kojom je, između ostalog, utvrđeno kako je Zagorje – Tehnobeton d.d. jedini i glavni izvođač za nastavak radova.

Radovi na građevini konačno su nastavljeni u siječnju 2021. godine te kompletno i pravovremeno dovršeni u listopadu 2022 godine, tj. unutar ugovorenog roka građenja.

Kako je tijekom perioda gradnje, točnije već početkom 2021. godine, došlo do velikih tržišnih poremećaja te nekontroliranog rasta cijena građevinskih materijala i opreme, zabilježili smo značajne gubitke na projektu, a koji su posljedica objektivnih okolnosti na tržištu, a bez mogućnosti utjecaja izvođača radova. Na navedene okolnosti, brojnim dopisima upućenima Naručitelju, upozoravali smo tijekom cijelog perioda gradnje.

Nastavno na iznijete činjenice, a temeljem odredbi Zakona o obveznim odnosima, ispostavljam Naručitelju zahtjev za priznavanje razlike u cijeni.

Obračun razlike u cijeni radova na izgradnji građevine B2 je izvršen po metodologiji „klizne skale“ primjenom adekvatnih indeksa cijena koja objavljuje Državni zavod za statistiku.

Primijenjeni su indeksi cijena i to:

- Indeksi cijena građevinskih materijala i opreme, sa učešćem od 50%
- Indeksi prosječne mjesečne bruto plaće u graditeljstvu, sa učešćem od 40% te
- Indeks tekućih goriva i maziva, sa učešćem od 10% u ukupnoj cijeni.

Identične indekse za praćenje kretanja cijena građenja u visokogradnji predlaže i Hrvatska gospodarska komora u posebnim Uzancama o građenju, točnije u Uzanci br.20.

Kako je izvođač radova pravovremeno i u roku dovršio radove na izgradnji predmetne građevine, temeljem članka 627. Zakona o obveznim odnosima stekli su se uvjeti za obračun razlike u cijeni građenja,.

Generalnim ugovorom br.VN-268/2008 jedinične cijene po m2 stana, garaže i poslovnih prostora su ugovorene kao nepromjenjive, međutim, zbog bitno promijenjenih okolnosti tijekom trajanja ugovora i primjene članka 317. Zakona o javnoj nabavi, ugovorene jedinične cijene građenja za m2 stana, garaže i poslovnih prostora promijenjene su u dva navrata i to prvi puta, Aneksom br. 3 Ugovora o građenju te drugi puta, Aneksom br. 5 Ugovora o građenju.

Predmetnim dodacima Ugovora, cijena radova ukupno je uvećana za 14,49% u odnosu na cijenu ugovorenu Generalnim govorom o građenju iz 2011. godine te sukladno Aneksu br. 5 novo ugovorena cijena radova iznosi 22.688.530,33 kn.

Sukladno svim prethodno iznijetim činjenicama, izvršen je obračun razlike u cijeni građenja temeljem odredbi članka 627. Zakona o obveznim odnosima, sa primijenjenim rizikom izvođača radova od 10%, te pravom na potraživanje razlike u cijeni građenja iznad 10%.

Kako je Ugovor o građenju sklopljen sa javnim Naručiteljem temeljem provedenog postupka javne nabave, posve je jasno da isti podliježe odredbama Zakona o javnoj nabavi, koji kroz članak 317. također propisuje mogućnost i uvijete izmjene ugovora o javnoj nabavi.

Ukupni iznos razlike u cijeni bez rizika izvođača iznosi 4.391.317,28 kn, međutim sa uključenim rizikom izvođača od 10% i primjenom članka 627, stavak 2. Zakona o obveznim odnosima iznos razlike u cijeni koju potražujemo iznosi **2.411.699,15 kn** te pored korekcije cijena Aneksima 3. i 5. Ugovora o građenju, ne prelazi

**ZAGORJE – TEHNOBETON d.d.**

Podravska ulica 7 42000 Varaždin p p 61 Hrvatska / Croatia  
T + 385(0)42 404 404, + 385 (0)42 350 693 E [tehnbeton@gpzagorje.hr](mailto:tehnbeton@gpzagorje.hr) W [www.gpzagorje.hr](http://www.gpzagorje.hr)



maksimalno dopušteno povećanje cijene prvotnog ugovora, određeno člankom 317, stavak 3., Zakona o javnoj nabavi, koji dopušta povećanje cijena do 30%.

Priznavanjem navedene razlike u cijeni u iznosu od 2.411.699,15 kn, konačna cijena ukupnih radova iznosila bi **25.100.229,48 kn**, što u odnosu na prvotnu vrijednost ugovora iz 2011. godine, kada je ista iznosila 19.739.676,13 kn predstavlja povećanje vrijednosti ugovora od 27,16 %, a sve u skladu sa odredbom članka 317, stavak 3., Zakona o javnoj nabavi.

Kao dokaz i potvrdu našeg obračuna te svih prethodnih navoda u privitku vam dostavljamo obračun razlike u cijeni s uključenim rizikom izvođača od 10% sukladno članku 627. Zakona o obveznim odnosima koji iznosi 2.411.699,15 kn, zajedno sa indeksima Državnog zavoda za statistiku te stručno mišljenje Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu i prof. dr. sc. Ivice Završkog, dipl. inž. građ.

Stručno mišljenje u svom zaključku potvrđuje kako Naručitelj ima pravo na naknadu razlike u cijeni izvedenih radova po predmetnom ugovoru, sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima i kako je izračun razlike u cijeni proveden korektno i temeljem indeksa koji su za ovaj izračun primjereni i relevantni te kako se ista preporučuje uzeti u obzir u sklopu okončanog obračuna projekta građevine B2 – POS V. Novaka u Varaždinu.

Temeljem prethodno opisanog činjeničnog stanja, veznog uz kronologiju dinamike gradnje te opće poznatih činjenica o kretanju cijena građevinskih materijala i opreme u razdoblju izvršenja ugovora, kao i zaključku Vlade Republike Hrvatske od 30. rujna 2021. godine, a s ciljem ublažavanja posljedica globalnog poremećaja na tržištu građevinskih materijala i s tim u vezi nastalih gubitaka u poslovanju na predmetnom projektu, smatramo naš obračun razlike u cijeni građenja realnim i osnovanim, te predlažemo Naručitelju da ga u predloženom iznosu i prihvati.

S poštovanjem,

Za Zagorje-Tehnobeton d.d.



**ZAGORJE  
TEHNOBETON  
VARAŽDIN** Jasminka Benjak  
Predsjednik uprave

Prilozi :-

- Obračun razlike u cijeni s rizikom izvođača od 10%
- Indeksi Državnog zavoda za statistiku za razdoblje od 12. mj. 2020 – 10. mj. 2022.
- Stručno mišljenje Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu



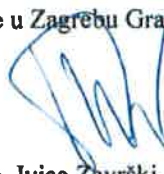
**Naručitelj:** Zagorje – Tehnobeton d.d.  
Podravska ulica 7  
42000 Varaždin

**Predmet:** Obračun razlike u cijeni građenja – stručno mišljenje

**Projekt:** Građevine B2 – POS V. Novaka u Varaždinu

**Izrađivač:**

Sveučilište u Zagrebu Građevinski fakultet

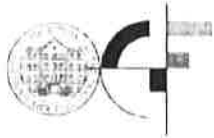


prof. dr. sc. Ivica Završki, dipl. inž. građ.

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
GRAĐEVINSKI FAKULTET  
Zavod za organizaciju, tehnologiju i menadžment  
10000 Zagreb, Ul. fra A. Kačića-Miošića 26  
HRVATSKA

**Zagreb, veljača 2023.**

---



## **Sadržaj**

<b>1. Naručitelj .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Izrađivač .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Zadatak .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Podloge .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Nalaz i mišljenje .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Zaključak .....</b>	<b>5</b>



### **1. Naručitelj**

Naručitelj ovog Stručnog mišljenja je Zagorje – Tehnobeton d.d., Podravska ulica 7, 42000 Varaždin, zastupan po predsjednici uprave Jasminki Benjak dipl.ecc. (u daljnjem tekstu Naručitelj).

### **2. Izrađivač**

Izrađivač ovog Stručnog mišljenja je Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, koji je za voditelja izrade Stručnog mišljenja imenovao prof. dr. sc. Ivicu Završkog, dipl. inž. građ. (u daljnjem tekstu: Izrađivač).

### **3. Zadatak**

Zadatak ovog Stručnog mišljenja je temeljem svih podloga ocijeniti opravdanost i utemeljenost zahtjeva Izvođača radova poduzeća Zagorje – tehnobeton d.d. za obračun razlike u cijeni radova na izgradnji građevine B2 – POS u ulici V. Novaka u Varaždinu.

### **4. Podloge**

Kao podloge za izradu ovog Stručnog mišljenja korištena je dokumentacija koja je Izrađivaču dostavljena od strane Naručitelja, i to:

- Zagorje – tehnobeton d.d.: Obračun razlike u cijeni od 27.12.2022.
- Republika Hrvatska, Državni zavod za statistiku, 23.12.2022.: indeksi cijena od XI. 2020. do X. 2022.
- Zagorje – tehnobeton d.d.: Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 – POS V. Novaka u Varaždinu, 27.12.2022.
- Republika Hrvatska, Državni zavod za statistiku, 28.11.2022.: indeksi cijena od XI. 2020. do VII., VIII. i IX. 2022.
- Zagorje – tehnobeton d.d.: Obračun razlike u cijeni od 18.11.2022.
- Republika Hrvatska, Državni zavod za statistiku, 07.09.2022.: indeksi cijena od XI. 2020. do VII. 2022.
- Zagorje – tehnobeton d.d.: 22 privremene situacije, od 31.01.2021. do zaključno sa 10. mjesecom 2022. godine.
- Republika Hrvatska, Državni zavod za statistiku, 07.09.2022.: indeksi cijena od XI. 2020. do VII. 2022.
- Zagorje – tehnobeton d.d.: Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 – POS V. Novaka u Varaždinu, 10.11.2022.
- Generalni ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Vilka Novaka od 29. listopada 2008.
- Ugovor o građenju broj: VN1-G-B2/2011 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Vilka Novaka od 22. travnja 2011.
- Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Vilka Novaka od 22. travnja 2011.
- Aneks br. 2 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Vilka Novaka od 05.10.2011.

- Aneks br. 3 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Vilka Novaka od 12. prosinca 2018.
- Aneks br. 4 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Vilka Novaka od 02. travnja 2020.
- Aneks br. 5 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Vilka Novaka od 26. studenog 2020.
- Aneks br. 6 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 stambeno – poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, od 26. srpnja 2022.

## **5. Nalaz i mišljenje**

Temeljem prethodno navedenih podloga u nastavku dajem nalaz i mišljenje.

Između investitora i Naručitelja sklopljen je Generalni ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka od 29. listopada 2008. godine. Navedeni ugovor u članku 10. navodi da se cijena ugovara temeljem „nepromjenjivih jediničnih cijena građenja“.

Nadalje je između investitora i Naručitelja sklopljen Ugovor o građenju broj: VN1-G-B2/2011 od 18.04.2011. Navedeni ugovor ne negira odredbu iz Generalnog ugovora od nepromjenjivosti cijena. Plaćanje radova predviđeno je po fazama.

Uz prethodni ugovor dodatno je ugovoreno šest aneksa ugovora o građenju. Navedeni aneksi ne negiraju odredbu o nepromjenjivosti jediničnih cijena. Navedeni aneksi ugovaraju produženje krajnjeg roka gradnje, a koji je po posljednjem 6. aneksu utvrđen sa 07.10.2022.

Sa danom 27.12.2022. Izrađivaču je od strane Naručitelja upućen Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 – POS V. Novaka u Varaždinu, 27.12.2022. te pripadajući izvod Republike Hrvatske, Državni zavod za statistiku, 23.12.2022.: indeksi cijena od XI. 2020. do X. 2022. Obračun utvrđuje razliku u cijeni izvedbe radova po dvadesetidvije privremene situacije, i to od privremene situacije za siječanj 2021. do privremene situacije za listopad 2022. temeljem podataka Državnog zavoda za statistiku i temeljem klizne skale. Klizna skala je formulirana kroz četiri kategorije cijena i to: elemenata i materijala u građevinarstvu u udjelu od 50%, prosječne mjesečne bruto plaće u građevinarstvu u udjelu od 40%, cijeni tekućih goriva i maziva u udjelu od 10%. Rizik izvođača radova obračunat je u iznosu od 10%. Obračun rezultira s ukupnim iznosom na ime razlike u cijeni građenja od 2.411.699,15 kn.

Mišljenja sam da Naručitelj ima pravo na naknadu razlike u cijeni izvedenih radova. Naime, uslijed posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda tijekom izvedbe projekta došlo je do promjena u odnosima između investitora i Naručitelja koje su regulirane odredbama članaka 620. do 626. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21) te u odnosu na koje je donesen Zaključak Vlade Republike Hrvatske o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda (NN 71/22). Navedeni zaključak poziva ugovaratelje koji za to imaju pravni interes da se obrate naručiteljima u



postupcima javne nabave sa zahtjevom za isplatu razlike u cijeni radova i u slučaju prisutnosti odredbe o nepromjenjivosti cijena radova.

Metodologija obračuna razlike u cijeni koju primjenjuje Naručitelj, sastoji se u primjeni klizne skale s definiranim relativnim udjelima troškova na ime pojedinih resursa. Navedena metoda jedna je od uobičajenih metoda koja se primjenjuje s ciljem korekcije cijena u projektima gradnje. Udjele pojedinih resursa u ukupnoj cijeni građenja koju je izrazio Naručitelj procjenjujem korektnom i primjerenom za predmetni projekt visokogradnje. Naručitelj je u izračunu indeksa klizne skale koristio podatke Državnog zavoda za statistiku koji su službeni i za ovaj izračun potpuno relevantni. Dapače, poznato je da uslijed strukture indeksa definiranih i iskazanih od strane Državnog zavoda za statistiku, ti indeksi često pokazuju rast cijena pojedinih resursa koji je ispod tržišnih i realnih pa ih u ovom slučaju smatram konzervativnim. Naručitelj u svojem izračunu koristi deset postotni iznos na ime nepromjenjivog dijela cijene, što je u skladu s člankom 627. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22).

#### **6. Zaključak**

Temeljem prethodno navedenog, Izrađivač zaključuje da Naručitelj ima pravo na naknadu razlike u cijeni izvedenih radova po predmetnom ugovoru. Nadalje smatram da je izračun razlike u cijeni temeljem klizne skale proveden korektno, te preporučujem da ga se u ukupnom postupku izrade okončanog obračuna uzme u obzir.

Voditelj izrade nalaza i mišljenja:

  
\_\_\_\_\_  
prof. dr. sc. Ivica Završki, dipl. inž. građ.





**OBRAČUN RAZLIKE U CJENI**  
**POS VILKA NOVAKA; GRAĐEVINA B2**  
**Broj ugovora: VNI-G-82/2011**

M - Elementi i materijali u građevinarstvu **0,50**  
R - Prosječne mjesečne bruto plaće u građevinarstvu **0,40**  
E - Tekuća goriva i maziva **0,10**  
F - Rizik izvođača 10% (d. 627 ZOO) **0,10**

**K = (M+R+0,50)+(R+E+0,40)+E+E+0,10+F**

R.B.	Mjesec/godina	Broj situacije	Iznos situacije	Bazni indeks - 11/2020				Tekući indeks				K	Rezika u cijeni	
				Elementi i materijali u građevinarstvu		Prosječne mjesečne bruto plaće u građevinarstvu		Elementi i materijali u građevinarstvu		Prosječne mjesečne bruto plaće u građevinarstvu				K
				M <sub>0</sub>	R <sub>0</sub>	E <sub>0</sub>	M <sub>t</sub>	R <sub>t</sub>	E <sub>t</sub>					
<b>0 Izvedeno po procjeni sudskog vještaka 1.231.155,65</b>														
1	01/2021	33-2021-330003	269.686,97	100	100	100	100,2	101,5	120,3	0,9273				
2	02/2021	33-2021-330007	440.209,85	100	100	100	100,5	100,7	130,7	0,6360				
3	03/2021	33-2021-330012	724.865,18	100	100	100	100,9	104,4	143,1	0,9652				
4	04/2021	33-2021-330015	600.481,68	100	100	100	101,2	102,4	130,3	0,9459				
5	05/2021	33-2021-330018	299.168,66	100	100	100	101,9	102,9	140,4	0,8615				
6	06/2021	33-2021-330024	307.110,68	100	100	100	102	104,1	145,6	0,8720				
7	07/2021	33-2021-330034	786.921,42	100	100	100	102,5	104,8	152,2	0,9839				
8	08/2021	33-2021-330048	788.798,96	100	100	100	103,2	104,1	149,5	0,9819				
9	09/2021	33-2021-330060	679.943,97	100	100	100	103,5	105,3	155,3	0,9840				
10	10/2021	33-2021-330072	646.094,40	100	100	100	104,1	104,5	185	1,0235	19.930,22			
11	11/2021	33-2021-330077	1.443.413,52	100	100	100	105,1	105,7	191,8	1,0399	57.592,20			
12	12/2021	33-2021-330083	908.156,47	100	100	100	105,2	106	177,6	1,0276	25.092,72			
<b>UKUPNO 01. - 12.2021:</b>										<b>102.615,14</b>				
13	01/2022	33-2022-330007	1.153.373,04	100	100	100	106,8	107,4	187,9	1,0515	59.396,71			
14	02/2022	33-2022-330013	1.694.560,19	100	100	100	107,6	108	219,3	1,0883	167.289,68			
15	03/2022	33-2022-330016	1.752.378,18	100	100	100	108	111,5	306,1	1,1871	345.393,94			
16	04/2022	33-2022-330029	857.238,42	100	100	100	110,1	109,2	271	1,1583	151.531,00			
17	05/2022	33-2022-330038	1.356.233,06	100	100	100	111,4	110,9	306,9	1,2094	284.623,40			
18	06/2022	33-2022-330045	1.312.710,50	100	100	100	111,9	111,6	317,7	1,2236	283.522,07			
19	07/2022	33-2022-330055	1.570.285,81	100	100	100	112,9	111,8	319,8	1,2315	363.516,54			
20	08/2022	33-2022-330066	1.177.981,93	100	100	100	113,3	114	271,9	1,1941	228.846,23			
21	09/2022	33-2022-330071	1.341.081,20	100	100	100	113,7	113,1	280,8	1,2017	270.496,08			
22	10/2022	33-2022-330081	744.158,35	100	100	100	114	113,8	270	1,1944	144.664,38			
23		Okončana situacija	94.508,74											
<b>UKUPNO:</b>										<b>22.688.530,33</b>				
<b>UKUPNO 01. - 10.2022:</b>										<b>2.309.084,01</b>				
<b>SVEUKUPNO:</b>										<b>2.411.695,15</b>				





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**

KLASA: 957-01/22-01/396  
URBROJ: 555-01-08-05-22-3

Zagreb, 7. rujna 2022

Zagorje Tehnobeton d.d.  
Podravska 7  
42000 Varaždin

**PREDMET:** Indeksi

Poštovani,

na temelju Vašeg upita od 29. kolovoza 2022., u prilogu dostavljamo tabelu s traženim indeksima.

S poštovanjem,

Služba za odnose s kolegicima i zaštitu podataka  
Voditeljica



Ana Beljan Šćuric

*Krasavica*

Priloga: Tabela



Ilica 3, 10 000 Zagreb, Hrvatska  
telefon: +385 1) 48 06 111  
<https://dzs.gov.hr>, elektronička pošta: [stat.info@dzs.hr](mailto:stat.info@dzs.hr)  
OIB: 49337502853, matični broj: 03220338, IBAN: HR1210010051863000160

Tabela 1

Mjesec/godina	Indeks cijena elemenata i materijala u građevinarstvu	Indeks cijena tekućih goriva i maziva	Indeks potrošačkih cijena	Indeks prosječne mjesečne isplaćene bruto plaće u građevinarstvu
<b>XI. 2020.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
XII. 2020.	100,0	115,0	99,4	102,0
I. 2021.	100,2	120,3	99,5	101,5
II	100,5	130,7	99,6	100,7
III.	100,9	143,1	100,9	104,4
IV	101,2	130,3	101,6	102,4
V	101,9	140,4	101,7	102,9
VI.	102,0	145,6	101,7	104,1
VII.	102,5	152,2	102,0	104,8
VIII.	103,2	149,5	102,1	104,1
IX.	103,5	155,3	103,1	105,3
X.	104,1	185,0	104,1	104,5
XI	105,1	191,6	104,8	105,7
XII.	105,2	177,6	104,9	106,0
I. 2022.	106,8	187,9	105,1	107,4
II.	107,6	218,3	106,1	108,0
III.	109,0	306,1	108,3	111,5
IV	110,1	271,0	111,2	109,2
V	111,4	308,8	112,7	110,9
VI.	111,9	317,7	114,0	111,6
VII.	112,9	319,8	114,5	

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**

KLASA: 957-01/22-01/583  
URBROJ: 555-01-08-05-22-3

Zagreb, 28. studenoga 2022.

Zagorje Tehnobeton d.d.  
Podravska 7  
42 000 Varaždin

**PREDMET:** Indeksi

Poštovani,

na temelju Vašeg upita od 21. studenoga 2022., u prilogu dostavljamo tabelu s traženim indeksima.

S poštovanjem,

Služba za odnose s korisnicima i zaštitu podataka  
Voditeljica  
  
Ana Bejanić Šćuric



Prilog: Tabela



**DRŽAVNI**  
**ZAVOD ZA**  
**STATISTIKU**

Ulica 3, 10 000 Zagreb, Hrvatska  
telefon: (+385 1) 48 06 111  
<https://dzs.gov.hr>, elektronička pošta: [stat.info@dzs.hr](mailto:stat.info@dzs.hr)  
OIB: 49337502853, matični broj: 03220338, IBAN: HR1210010051863000160

Tabela 1

Mjesec/godina	Indeks cijena elemenata i materijala u građevinarstvu	Indeks cijena tekućih goriva i maziva	Indeks potrošačkih cijena	Indeks prosječne mjesečne bruto plaće u građevinarstvu
<b>XI. 2020.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
VII. 2022	112,9	319,8	114,5	111,8
VIII.	113,3	271,6	114,6	114,0
IX.	113,7	280,8	116,3	113,1

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**

KLASA: 957-01/22-01/662  
URBROJ: 555-01-08-05-22-3

Zagreb, 23. prosinca 2022.

Zagorje Tehnobeton d.d.  
Podravska 7  
42 000 Varaždin

**PREDMET:** Indeksi

Poštovani,

na temelju Vašeg upita od 19. prosinca 2022., u prilogu dostavljamo tabelu s traženim indeksima.

S poštovanjem,

Služba za odnose s kolegicima i zaštitu podataka  
Voditeljica



Ana Beljan Šćuric

Prilog: Tabela



Tabela 1.

Mjesec/godina	Indeks cijena elemenata i materijala u građevinarstvu	Indeks cijena tekućih goriva i maziva	Indeks potrošačkih cijena	Indeks prosječne mjesečne bruto plaće u građevinarstvu
XI. 2020.	100	100	100	100
X. 2022	114,0	270,0	117,9	113,6

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

**VIP d.o.o.**

**TVRTKA ZA VJEŠTAČENJE I PROJEKTIRANJE  
U GRAĐEVINARSTVU**

**VLADISLAVA VEŽIĆA 10  
42 000 VARAŽDIN**

**Tel.: ++ 385 42 33 18 18**

**Fax.: ++ 385 42 49 35 94**

**Mobil: ++ 385 (0)91 725 77 66**

**91 2 33 18 18**

**91 4 33 18 18**

**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com**

**OIB: 53495674497**

**IBAN: HR71 2340 0091 1107 7320 8**

**PRIVREDNA BANKA ZAGREB**

**TEMELJNI KAPITAL: 20.000,00 kn**

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

**Tt – 15/4954-2**

**MBS: 4477910**

**Član uprave: Vladimir Zadravec**

**Naručitelj:**

**JAVNA USTANOVA**

**„GRADSKI STANOVI“**

**Pavlinska ulica 6,**

**42000 Varaždin**

**n/r ravnatelj Roman Veršić, dipl. ing.**

Varaždin, 21. srpnja 2023.godine

**Predmet**

**Obračun razlike u cijeni građenja  
višestambene građevine, B2 - POS,  
u Varaždinu, Vilka Novaka**

**VIP d.o.o.**  
Varaždin

**VIP d.o.o.**  
Varaždin

**Izradio:**

**Vladimir Zadravec, str.spec.ing.aedif**



**Direktor:**

**Vladimir Zadravec, str.spec.ing.aedif,**

**VIP d.o.o.**  
Varaždin

**VIP d.o.o.**

**TVRTKA ZA VJEŠTAČENJE I PROJEKTIRANJE  
U GRAĐEVINARSTVU**

**VLADISLAVA VEŽIĆA 10  
42 000 VARAŽDIN**

**Tel.: ++ 385 42 33 18 18**

**Fax.: ++ 385 42 49 35 94**

**Mobil: ++ 385 (0)91 725 77 66**

**91 2 33 18 18**

**91 4 33 18 18**

**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com**

**OIB: 53495674497**

**IBAN: HR71 2340 0091 1107 7320 8**

**PRIVREDNA BANKA ZAGREB**

**TEMELJNI KAPITAL: 20.000,00 kn**

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

**Tt – 15/4954-2**

**MBS: 4477910**

**Član uprave: Vladimir Zadravec**

**SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE.....	3
2. RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH SUDSKIH VJEŠTALA.....	13
3. UVOD.....	20
3.1. ZADATAK STALNOM SUDSKOM VJEŠTAKU I PROCJENBITELJU...	21
4. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	24

**VIP d.o.o.**

**TVRTKA ZA VJEŠTAČENJE I PROJEKTIRANJE  
U GRAĐEVINARSTVU**

**VLADISLAVA VEŽIĆA 10  
42 000 VARAŽDIN**

**Tel.: ++ 385 42 33 18 18**

**Fax.: ++ 385 42 49 35 94**

**Mobil: ++ 385 (0)91 725 77 66**

**91 2 33 18 18**

**91 4 33 18 18**

**E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com**

**OIB: 53495674497**

**IBAN: HR71 2340 0091 1107 7320 8**

**PRIVREDNA BANKA ZAGREB**

**TEMELJNI KAPITAL: 20.000,00 kn**

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

**Tt – 15/4954-2**

**MBS: 4477910**

**Član uprave: Vladimir Zadravec**

---

**1. REGISTRACIJA TVRTKE**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108  
Tt-15/4954-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po višem sudskom savjetniku Ivana Starčević u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 28.12.2015.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 28. prosinca 2015. godine

Viši sudski savjetnik  
Ivana Starčević

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRKA:

VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje

VIP d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Varaždin (Grad Varaždin)  
Vladislava Vežića 10

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

FREDMET POSLOVANJA:

- \* - izrada procjene vrijednosti nekretnine
- \* - vještačenje iz područja graditeljstva i arhitekture i izrada vještačkih nalaza
- \* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- \* - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- \* - stručni poslovi prostornog uređenja
- \* - djelatnosti prostornog uređenja
- \* - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- \* - djelatnost građenja
- \* - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- \* - djelatnost ispitivanja
- \* - djelatnost prethodnih istraživanja
- \* - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- \* - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- \* - kupnja i prodaja robe
- \* - pružanje usluga u trgovini
- \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- \* - usluge informacijskog društva
- \* - skladištenje robe - usluge skladištenja
- \* - djelatnost pakiranja
- \* - djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- \* - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- \* - javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
- \* - prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- \* - cestovnom prometu
- \* - prijevoz za vlastite potrebe
- \* - agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- \* - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u autobusnom prometu
- \* - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u teretnom prometu
- \* - računovodstveni poslovi
- \* - knjigovodstvene djelatnosti
- \* - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* - poslovanje nekretninama
- \* - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- \* - posredovanje u prometu nekretnina
- \* - iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup
- \* - etažiranje nekretnina
- \* - dezinfekcija i zaštita od štetočina u zgradama
- \* - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluge smještaja
- \* - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- \* - promidžba (reklama i propaganda)
- \* - čišćenje svih vrsta objekata
- \* - istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- \* - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
- \* - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima
- \* - uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju
- \* - organizacija sastanaka i poslovnih sajmova
- \* - stručni poslovi u području zaštite na radu;

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

izrada svih vrsta procjena opasnosti iz zaštite na radu; mjerenje čimbenika radnog okoliša (buka, osvjetljenost, mikroklima, kemijske štetnosti); izrada elaborata o opremanju objekata i postrojenja znakovima sigurnosti; osposobljavanje radnika za rad na siguran način za sve vrste poslova; osposobljavanje poslodavca iz područja zaštite na radu; osposobljavanje ovlaštenika poslodavca za zaštitu na radu; osposobljavanje povjerenika radnika za zaštitu na radu; osposobljavanje za utvrđivanje alkoholiziranosti radnika na radu; osposobljavanje za rad na visini; izrada plana evakuacije i spašavanja; ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i sve vrste radne opreme; izrada pravilnika zaštite na radu; izrada plana i programa osposobljavanja radnika za rad na siguran način; vodenje zaštite na radu - poslovi stručnjaka i službe zaštite na radu; osposobljavanje radnika za pružanje prve pomoći na radu; nadzor nad primjenom pravila zaštite na radu

\* - savjetodavne usluge pri izradi tehnološko tehničkih rješenja za postrojenja vezano uz uvjete zaštite na radu

\* - stručni poslovi u području zaštite od požara: izrada procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija i planova zaštite od požara; osposobljavanje pučanstva za primjenu preventivnih mjera zaštite od požara i za gašenje početnih požara; izrada općeg akta iz zaštite od požara; pregledi i ispitivanja električnih instalacija i uređaja u protueksplozijskoj zaštiti; provjera uređaja za zaštitu od statičkog elektriciteta; ispitivanja stabilnih sustava za dojavu i gašenje požara (hidrantskih mreža, vatrodojava, plinodojava, protupožarnih zaklopki)

\* - stručni poslovi planiranja u području zaštite i spašavanja: izrada procjena ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada vanjskih planova jedinica područne (regionalne)



TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- samouprave za sprječavanje velikih nesreća koje uključuju opasne tvari; izrada raščlambi o praćenju stanja i izvješća o stanju sustava zaštite i sprečavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrade posebnih elaborata proračuna i projekcija u sustavu zaštite i spašavanja; izrada operativnih planova zaštite i spašavanja
- stručni poslovi u području zaštite okoliša: obavljanje stručnih poslova za potrebe Registra onečišćavanja okoliša; izrada operativnih planova intervencija u zaštiti okoliša; izrada plana gospodarenje otpadom; izrada svih vrsta elaborata iz zaštite okoliša; izrada operativnih planova u slučaju iznenadnih zagađenja voda; izrada elaborata za izdavanje vodopravne dozvole; izrada studija o značajnom utjecaju plana ili programa na okoliš; izrada studija o utjecaju zahvata na okoliš uključujući i studiju prihvatljivosti planiranog zahvata za prirodu; izrada tehničko-tehnološkog rješenja za postrojenje vezano za objedinjene uvjete zaštite okoliša; izrada programa zaštite okoliša; izrada izvješća o stanju okoliša; izrada izvješća o sigurnosti; izrada elaborata o zaštiti okoliša koji se odnose na zahvate za koje nije propisana obveza procjene utjecaja na okoliš; izrada odnosno provjeru (reviziju) posebnih elaborata, proračuna i projekcija za potrebe sastavnica okoliša
- procjena šteta nastalih u okolišu i praćenje stanja iz područje zaštite okoliša
- stručni poslovi u području zaštite od buke: izrada procjene utjecaja buke na okoliš; izrada stručnih podloga glede zaštite od buke za dokumente prostornog uređenja svih razina i akata za njihovo provođenje; izrada karata buke i akcijskih planova; projektiranje, odnosno predviđanja razine buke; akustična mjerenja (mjerenje razine buke, mjerenje zvučne izolacije)
- izrada plana izvođenja radova; poslovi koordinatora za zaštitu na radu u fazi izrade projekta i koordinatora za zaštitu na radu u fazi izvođenja
- izrada tehnološke dokumentacije i tehnički

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću  
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- \* - nadzor, izrada elaborata zaštite na radu za potrebe glavnih projekata; izrada elaborata zaštite od požara za potrebe glavnih projekata
- \* - savjetovanje i procjene rizika na području industrijske, javne i osobne sigurnosti, te zaštite na radu i zaštite od požara
- \* - osposobljavanje radnika za provođenje evakuacije i spašavanja
- \* - ispitivanje betonskih, armiranobetonskih, čeličnih i sličnih konstrukcija
- \* - izrada stručne literature za sve vrste osposobljavanja
- \* - razvoj, proizvodnja, montaža, održavanje i servisiranje elemenata i sustava zaštite od požara
- \* - projektiranje i servisiranje vatrodajavnih, protuprovalnih i CCTV sistema
- \* - servisiranje vatrogasne opreme i vatrogasnih aparata
- \* - nadzor i potvrđivanje; ispitivanje, nadzor i kontrola u projektiranju, izradi tehničkih uvjeta i tehnoloških postupaka, proizvodnji, montaži i puštanju u pogon strojarških, elektro i građevinskih postrojenja i objekata
- \* - kontrola tehničke dokumentacije u pogledu stabilnosti, sigurnosti, funkcionalnosti, fizikalnih svojstava i ekonomičnosti
- \* - iznajmljivanje strojeva, opreme i mjerenih instrumenata, bez rukovatelja
- \* - nadzor i ispitivanje sukladnosti dizala
- \* - poslovi ugradnje, održavanja i servisiranja vatrodajavnih sustava i sustava tehničke zaštite
- \* - termografska ispitivanja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Vladimir Zadravec, OIB: 17426432166  
Varaždin, Vladislava Vežića 10  
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Vladimir Zadravec, OIB: 17426432166  
Varaždin, Vladislava Vežića 10  
- direktor  
- zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108  
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću  
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

---

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:  
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od  
23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108  
Tt-18/1873-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sudskom savjetniku Janja Topol u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjene odredbi izjave o osnivanju po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 03.05.2018.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjena odredbi izjave o osnivanju subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, OIB 53495674497, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 3. svibnja 2018. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
Tt-18/1873-2

MBS: 070137108  
Datum: 03.05.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilož uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću  
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- \* - turističke usluge u nautičkom turizmu
- \* - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- \* - turističke usluge u kongresnom turizmu
- \* - turističke usluge aktivnog i pustolevnog turizma
- \* - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vođenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- \* - usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- \* - usluge turističkog ronjenja
- \* - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- \* - održavanje fasada
- \* - unutarne i vanjsko održavanje građevina i prostorija
- \* - održavanje javnih površina
- \* - održavanje građevina kulturnih baština
- \* - djelatnost autopraonica
- \* - proizvodnja metalne galanterije

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom člana društva od 26.04.2018. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 23.12.2015., u čl. 7. glede predmeta poslovanja te je donesen potpuni tekst Izjave od 26.04.2018.

U Varaždinu, 03. svibnja 2018.



**VIP d.o.o.**

TVRTKA ZA VJEŠTAČENJE I PROJEKTIRANJE  
U GRAĐEVINARSTVU

VLADISLAVA VEŽIĆA 10  
42 000 VARAŽDIN

Tel.: ++ 385 42 33 18 18

Fax.: ++ 385 42 49 35 94

Mobil.: ++ 385 (0)91 725 77 66

91 2 33 18 18

91 4 33 18 18

E-mail: [vladimir.zadravec99@gmail.com](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)

OIB: 53495674497

IBAN: HR71 2340 0091 1107 7320 8

PRIVREDNA BANKA ZAGREB

TEMELJNI KAPITAL: 20.000,00 kn

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Tt – 15/4954-2

MBS: 4477910

Član uprave: Vladimir Zadravec

2. RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH SUDSKIH VJEŠTAKA

Varaždin, srpanj 2023. godine

\*\*\*\*\*



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednice suda  
 Broj: 4 Su-94/2020-5  
 Varaždin, 24. ožujka 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, OIB: 63495674497, sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

#### Obrazloženje

Pravna osoba VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Vladimiru Zadravcu, struč. spec. ing. grad. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Vladimir Zadravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zadravca o prisustvovanju svim seminarima tijekom perioda 2015. - 2019. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja kao i seminarima pod okriljem Hrvatske komore inženjera građevinarstva, koji su održani u Zagrebu sa tematikom područja djelovanja sudskog vještaka na polju graditeljstva).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuda RH.

Predsjednica suda

Snježana Hrupek Šabijan

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuda RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis





Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-331/2020-4  
 Varaždin, 29. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Vladimir Zdravec, stručni specijalist ing. aedif. iz Varaždina, V. Vežića 10, OIB: 17426432166, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo rješenjem broj 4 Su-40/2017-4 od 25. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-40/2017-5 od 3. lipnja 2019. za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 26. siječnja 2021.

### Obrazloženje

Vladimir Zdravec, stručni specijalist ing. aedif. podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnim usavršavanjima, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrdu o zaposlenju).

Slijedom navedenoga, po utvrdenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuda i uprave RH.



Predsjednik suda  
 Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Vladimir Zadavec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednice suda  
 Broj: 4 Su-94/2020-5  
 Varaždin, 24. ožujka 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, OIB: 63495674497, sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

#### Obrazloženje

Pravna osoba VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Vladimiru Zadravcu, struč. spec. ing. građ. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Vladimir Zadravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zadravca o prisustvovanju svim seminarima tijekom perioda 2015. - 2019. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja kao i seminarima pod okriljem Hrvatske komore inženjera građevinarstva, koji su održani u Zagrebu sa tematikom područja djelovanja sudskog vještaka na polju graditeljstva).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek Šabijan

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

**VIP d.o.o.****TVRTKA ZA VJEŠTAČENJE I PROJEKTIRANJE****U GRAĐEVINARSTVU****VLADISLAVA VEŽIĆA 10****42 000 VARAŽDIN****Tel.: ++ 385 42 33 18 18****Fax.: ++ 385 42 49 35 94****Mobil: ++ 385 (0)91 725 77 66****91 2 33 18 18****91 4 33 18 18****E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com****OIB: 53495674497****IBAN: HR71 2340 0091 1107 7320 8****PRIVREDNA BANKA ZAGREB****TEMELJNI KAPITAL: 20.000,00 kn****TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU****Tt – 15/4954-2****MBS: 4477910****Član uprave: Vladimir Zadravec****3. UVOD***Varaždin, srpanj 2023. godine*

\*\*\*\*\*

### 3.1. ZADATAK STALNOM SUDSKOM VJEŠTAKU I PROCJENITELJU

JAVNA USTANOVA, „GRADSKI STANOVI“, Pavlinska ulica 6, 42000 Varaždin, zastupana po ravnatelju Romanu Veršiću, dipl. ing. str., ( u daljnjem tekstu – Naručitelj ), naručuje od stalnog sudskog veštaka i procjenitelja , Zadravec Vladimira, str.spec.ing, aedif.,

„Očitovanje na obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 - POS V. Novaka u Varaždinu, od strane Izvođača radova a prema Naručitelju“

U svrhu navedenog, ispisat ćemo kronologiju događaja na izgradnji predmetne v šestambene građevine, . B2 - POS V. Novaka ( Ulica grada Koblenca ), u Varaždinu

#### KRONOLOGIJA DOGAĐAJA

- ✚ 29. listopada 2008 godine sklopljen je Generalni ugovor broj VN-268/2008 za poslove projektiranja i izgradnje 4 zgrade po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka i to nakon provedenog postupka javne nabave od 12. rujna 2008. godine.;
- ✚ 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj VN1-G-B2/2011 za izgradnju stambeno- poslovne građevine B2 na iznos od 19.739.676,13 kn (bez PDV-a);
- ✚ 22. travnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju, kojim je regulirana dinamika situiranja radova;
- ✚ 05. listopada 2011. godine sklopljen je Aneks br. 2 Ugovora o građenju, kojim su regulirani novi rokovi plaćanja;
- ✚ 12. prosinca 2018. godine sklopljen je Aneks br. 3 Ugovora o građenju, koji je uslijedio nakon sudske nagodbe kojom su se razriješili svi prethodni prijepori i definirao nastavak radova sa 05. ožujka 2020. godine te nova vrijednost ugovorenih radova na iznos 20.864.501,31 kn (bez PDV-a) što je predstavljalo povećanje od 5,7 % u odnosu na staru ugovorenu cijenu iz 2011. godine.;
- ✚ 02. travnja 2020. godine sklopljen je Aneks br. 4 Ugovora o građenju, kojim je prolongiran početak radova na objektu, na 02. svibnja 2020. godine.;
- ✚ 26. studenog 2020. godine sklopljen je Aneks br. 5 Ugovora o građenju, kojim je, zbog ponovnog protoka vremena i tržišnih okolnosti, ugovorena nova cijena radova na iznos od 22.688.530,33 kn (bez PDV-a), što je predstavljalo povećanje od 14.94 % u odnosu na cijenu iz 2011. godine te novi početak radova sa 07. prosinca 2020. godine.;

- ✚ 26. srpnja 2022. godine sklopljen je Aneks br. 6 Ugovora o građenju, kojim je prolongiran krajnji rok gradnje do 07. listopada 2022. godine.;
- ✚ 05. listopada 2022. godine sklopljen je Aneks br. 7 Ugovora o građenju, kojim je ponovno prolongiran krajnji rok gradnje i to do 31. listopada 2022. godine.;
- ✚ radovi na višestambenoj građevini završeni su sukladno Aneksu br. 7., te je tehnički pregled građevine održan 24. studenog 2022. godine., a sa danom 28. studeni 2022. godine izdana je Uporabna dozvola za zgradu

Izvođač radova, tražio je i mišljenje Građevinskog fakulteta iz Zagreba, o opravdanosti zahtjeva za razliku u cijeni po izvedenim radovima na predmetnoj višestambenoj građevini, a koje pak za bazu koristi izvod Republike Hrvatske, Državni zavod za statistiku, 23.12.2022.: indeksi cijena od XI. 2020. do X. 2022.

Naalaz i mišljenje Građevinskog fakulteta iz Zagreba, potpisuje prof. dr. Ivica Završki, d.i.g., te uje isto dano u nastavku:

„Između investitora i Naručitelja sklopljen je Generalni ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka od 29. listopada 2008. godine. Navedeni ugovor u članku 10. navodi da se cijena ugovara temeljem „nepromjenjivih jediničnih cijena građenja“.

Nadalje je između investitora i Naručitelja sklopljen Ugovor o građenju broj: VNI-G-B2/2011 od 18.04.2011. Navedeni ugovor ne negira odredbu iz Generalnog ugovora od nepromjenjivosti cijena. Plaćanje radova predviđeno je po fazama.

Uz prethodni ugovor dodatno je ugovoreno šest aneksa ugovora o građenju. Navedeni aneksi ne negiraju odredbu o nepromjenjivosti jediničnih cijena. Navedeni aneksi ugovaraju produženje krajnjeg roka gradnje, a koji je po posljednjem 6. aneksu utvrđen sa 07.10.2022.

Sa danom 27.12.2022. Izrađivaču je od strane Naručitelja upućen Obračun razlike u cijeni građenja građevine B2 - POS V. Novaka u Varaždinu, 27.12.2022. te pripadajući izvod Republike Hrvatske, Državni zavod za statistiku, 23.12.2022.: indeksi cijena od XI. 2020. do X. 2022. Obračun utvrđuje razliku u cijeni izvedbe radova po dvadesetidvije privremene situacije, i to od privremene situacije za siječanj 2021. do privremene situacije za listopad 2022. temeljem podataka Državnog zavoda za statistiku i temeljem klizne skale. Klizna skala je formulirana kroz četiri kategorije cijena i to: elemenata i materijala u građevinarstvu u udjelu od 50%, prosječne mjesečne bruto plaće u građevinarstvu u udjelu

od 40%, cijeni tekućih goriva i maziva u udjelu od 10%. Rizik izvođača radova obračunat je u iznosu od 10%. Obračun rezultira s ukupnim iznosom na ime razlike u cijeni građenja od 2.411.699,15 kn.

Mišljenja sam da Naručitelj ima pravo na naknadu razlike u cijeni izvedenih radova. Naime, uslijed posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda tijekom izvedbe projekta došlo je do promjena u odnosima između investitora i Naručitelja koje su regulirane odredbama članaka 620. do 626. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21) te u odnosu na koje je donesen Zaključak Vlade Republike Hrvatske o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda (NN 71/22). Navedeni zaključak poziva ugovaratelje koji za to imaju pravni interes da se obrate naručiteljima u postupcima javne nabave sa zahtjevom za isplatu razlike u cijeni radova i u slučaju prisutnosti odredbe o nepromjenjivosti cijena radova.

Metodologija obračuna razlike u cijeni koju primjenjuje Naručitelj, sastoji se u primjeni klizne skale s definiranim relativnim udjelima troškova na ime pojedinih resursa. Navedena metoda jedna je od uobičajenih metoda koja se primjenjuje s ciljem korekcije cijena u projektima gradnje. Udjele pojedinih resursa u ukupnoj cijeni građenja koju je izrazio Naručitelj procjenjujem korektnom i primjerenom za predmetni projekt visokogradnje. Naručitelj je u izračunu indeksa klizne skale koristio podatke Državnog zavoda za statistiku koji su službeni i za ovaj izračun potpuno relevantni. Dapače, poznato je da uslijed strukture indeksa definiranih i iskazanih od strane Državnog zavoda za statistiku, ti indeksi često pokazuju rast cijena pojedinih resursa koji je ispod tržišnih i realnih pa ih u ovom slučaju smatram konzervativnim. Naručitelj u svojem izračunu koristi deset postotni iznos na ime nepromjenjivog dijela cijene, što je u skladu s člankom 627. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22).

#### *Zaključak*

*Temeljem prethodno navedenog, Izrađivač zaključuje da Naručitelj ima pravo na naknadu razlike u cijeni izvedenih radova po predmetnom ugovoru. Nadalje smatram da je izračun razlike u cijeni temeljem klizne skale proveden korektno, te preporučujem da ga se u ukupnom postupku izrade okončanog obračuna uzme u obzir.“*



**VIP d.o.o.****TVRTKA ZA VJEŠTAČENJE I PROJEKTIRANJE  
U GRAĐEVINARSTVU****VLADISLAVA VEŽIČA 10  
42 000 VARAŽDIN**

kn

Tel.: ++ 385 42 33 18 18

Fax.: ++ 385 42 49 35 94

Mobil.: ++ 385 (0)91 725 77 66

91 2 33 18 18

91 4 33 18 18

E-mail: [vladimir.zadravec99@gmail.com](mailto:vladimir.zadravec99@gmail.com)

OIB: 53495674497

IBAN: HR71 2340 0091 1107 7320 8

PRIVREDNA BANKA ZAGREB

TEMELJNI KAPITAL: 20.000,00

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Tt - 15/4954-2

MBS: 4477910

Član uprave: Vladimir Zadravec

**4. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**

Varaždin, srpanj 2023. godine

\*\*\*\*\*

*Potpisani vještak može izjaviti,*

*Da su svi pobrojani parametri koji se upotrebljavaju u Nalazu i mišljenju Građevinskog fakulteta u Zagrebu, kao i podaci iz Državnog zavoda za statistiku i klizna skala, besprijekorno mavedeni, kao i Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21), članci 620 do 626, i Uzance o građenju br. 20.*

*Međutim, potpisani vještak, ne može prihvatiti činjenicu, da su u osnovnom Ugovoru, Investitor i Izvođač, ugovorili nepromjenjenost ugovornih cijena, svijesni jedan i drugi što potpisuju. Moglo je kretanjima na tržištu i dogoditi se i obratno. Dapače, oba sudionika u gradnji, u budućnosti potpisuju i mnogobrojne anekse, ali taj parametar ne mijenjaju.*

*Naime, čak i Investitor Aneksima broj 3. i 5. (iako ima ugovorenu fiksnu cijenu), pristaje na povećanje ukupne cijene za 14,94 %.. Aneks broj 5. je potpisan 26. studenog 2020. godine, dakle u jeku rasta cijena građevinskih materijala.*

*Narednim Anelsima broj 6. i 7., investitor produljuje i rok izgradnje višestambene zgrade, da bi sve biko u urednom roku.*

*Navedenim činjeicama, potpisani vještak, smatra da je Investitor, zadovoljio parametre dobrih i zdravih poslovnih običaja (povećanje cijene za 14,95 %, produljenje roka gradnje), te da nema prostora za novo mijenjanje cijena izvedenih radova.*

### **ZAKLJUČAK**

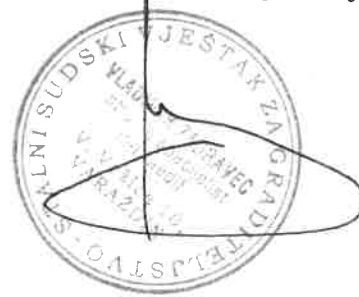
**Investitor, kao sudionik u gradnji, pristao je na povećanje cijena izvođenja radova na višestambenoj zgradi B 2 – POS, u Varaždinu, Vilka Novaka, iako je osnovnim Ugovorom imao ugovorenu fiksnu cijenu.**

**Također je i dva puta pristao na produljenje roka gradnje prdmetne građevine, ne naplaćujući penale.**

**Potpisani vještak, temeljem navedenog smatra da nema prostora za povećanje cijene, jer je na povećanje iste pristao već dva puta**

*Dovršeno.*

*Zadrave Vladimir, str.spe.ing.aedif  
Stalni sudski vještak i procjenitelj*





prof.dr.sc. Marko Baretić

Brune Bušića 6

10000 Zagreb

Zagreb, 16. listopada 2023.

## PRAVNO MIŠLJENJE

### I. ZAMOLBA ZA IZRADU PRAVNOG MIŠLJENJA

Dana 12. rujna 2023. godine, Zagorje-tehnobeton d.d., Varaždin, Podravska 7, OIB: 68289504926 i Javna ustanova Gradski stanovi, Varaždin, Ulica Stanka Vraza 8 C, OIB: 73172441120 (**dalje u tekstu: Naručitelji**), dostavili su mi zamolbu za davanjem pravnog mišljenja koje se odnosi na pitanje mogućnosti povećanja cijene u ugovoru o građenju kojim je ugovorena nepromjenjivost cijene te na pitanje metodologije izračuna povećanja cijene.

Uz zamolbu za davanjem pravnog mišljenja, dostavljena mi je sljedeća dokumentacija:

- Generalni ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka, sklopljen dana 29. listopada 2008. godine između Javne ustanove "Gradski stanovi" Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, MB: 1933540 kao Naručitelja i partnera Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, MB 0190179, Coning Inženjering d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, MB 02134370 i Coning Ecogradnja d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, MB 0129577, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Generalni ugovor**),
- Ugovor o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 18. travnja 2011. godine između Javne ustanove "Gradski stanovi" Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i partnera Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, Coning Inženjering d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 41509889086 i Coning Ecogradnja d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 60463287676, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Ugovor o građenju**),
- Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 22. travnja 2011. godine između Javne ustanove "Gradski

- stanovi” Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i partnera Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, Coning Inženjering d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 41509889086 i Coning Ecogradnja d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 60463287676, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Aneks br. 1**),
- Aneks br. 2 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 05. listopada 2011. godine između Javne ustanove “Gradski stanovi” Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i partnera Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, Coning Inženjering d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 41509889086 i Coning Ecogradnja d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 60463287676, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Aneks br. 2**),
  - Zapisnik od 12. prosinca 2018. godine o održanom ročištu kod Trgovačkog suda u Varaždinu, posl. broj: 5 Povrv-401/18-5 koji sadrži sudsku nagodbu kojom se reguliraju međusobna prava i obveze između parničnih stranaka Javne ustanove “Gradski stanovi” Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i partnera Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, Coning Inženjering d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 41509889086 i Coning Ecogradnja d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 60463287676, a sve u cilju cjelokupnog reguliranja svih otvorenih pitanja vezanih za izgradnju objekata iz Programa poticajne stanogradnje, temeljenih na Generalnom ugovoru od 29. listopada 2008. godine broj VN-268/2008 (**dalje u tekstu: Sudska nagodba**),
  - Aneks br. 3 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 12. prosinca 2018. godine između Javne ustanove “Gradski stanovi” Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kao Izvođača te Coning d.d. u stečaju Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 49557976962, (**dalje u tekstu: Aneks br. 3**),
  - Aneks br. 4 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 02. travnja 2020. godine između Javne ustanove “Gradski stanovi” Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Aneks br. 4**),
  - Aneks br. 5 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 26. studenog 2020. godine između Javne ustanove “Gradski stanovi” Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Aneks br. 5**),
  - Aneks br. 6 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 26. srpnja 2022. godine između Javne ustanove “Gradski stanovi” Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Aneks br. 6**),

- Aneks br. 7 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2, sklopljen dana 25. listopada 2020. godine između Javne ustanove "Gradski stanovi" Varaždin, Varaždin, Trg slobode 12/I, OIB: 73172441120 kao Naručitelja i Zagorje-Tehnobeton d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB: 68289504926, kao Izvođača (**dalje u tekstu: Aneks br. 7**),
- e-mail poruka Jasminke Benjak (Zagorje-Tehnobeton) upućene Zoranu Svetecu (JUGS) od 12. ožujka 2020. godine,
- dopis Gradskih stanova Varaždin upućen Zagorje-Tehnobeton, Klasa: 361-02/20-01/1, URBROJ: 2186-98/01-20-1 od 26. ožujka 2020. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 59/2020 od 02. travnja 2020. godine,
- dopis Gradskih stanova Varaždin upućen Zagorje-Tehnobeton, Klasa: 361-01/20-01/1, URBROJ: 2186-98/01-20-1 od 28. travnja 2020. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 75/2020 od 05. svibnja 2020. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 131/2020 od 16. srpnja 2020. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 190/2020 od 09. rujna 2021. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin od 09. studenog 2021. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin od 02. prosinca 2021. godine,
- dopis Gradskih stanova Varaždin upućen Zagorje-Tehnobeton, Klasa: 361-01/21-01/7, URBROJ: 2186-98/01-21/1 od 30. prosinca 2021. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin od 13. siječnja 2022. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 34/2022 od 22. veljače 2022. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 127/2022 od 13. srpnja 2022. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 159/2022 od 12. rujna 2022. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 179/2022 od 29. rujna 2022. godine,
- dopis Gradskih stanova Varaždin, upućen Zagorje-Tehnobeton, Klasa: 361-01/21-01/7, URBROJ: 2186-98/11-22-4 od 14. listopada 2022. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak 32/2022 od 08. ožujka 2023. godine,
- stručno mišljenje izrađivača Sveučilišta u Zagrebu Građevinskog fakulteta, izrađeno po prof. dr. sc. Ivici Završkom, dipl. inž. građ. iz veljače 2023. godine,
- dopis Gradski stanovi Varaždin upućen Zagorje-Tehnobeton od 25. svibnja 2023. godine,
- stručno mišljenje izrađivača VIP d.o.o., izrađeno po Vladimiru Zdravcu, str. spec. ing. aedif. od 21. srpnja 2023. godine,
- dopis Zagorje-Tehnobeton upućen Gradskim stanovima Varaždin, znak: 110/2023 od 11. kolovoza 2023. godine,

- Zapisnik o konačnom obračunu izvedenih radova na građevini "Višestambena građevina POS B2" u Varaždinu od 11. kolovoza 2023. godine, potpisan po Izvođaču Zagorje-Tehnobeton d.d., ali ne i po Naručitelju,
- Okončana situacija 23/1/33 za radove izvedene zaključno s 11. kolovoza 2023. godine, broj ugovora 30/2018-00, izrađena od strane Zagorje-Tehnobeton, adresirana na Naručitelja Gradski stanovi Varaždin od 11. kolovoza 2023. godine,
- dopis Gradskih stanova Varaždin upućen Zagorje-Tehnobeton od 21. kolovoza 2023. godine,
- Promemorija sa sastanka održanog 29. kolovoza 2023. godine u uredu Gradonačelnika Varaždina,
- Promemorija sa sastanka održanog 6. rujna 2023. godine u poslovnim prostorijama Zagorje-Tehnobeton d.d. u Varaždinu, Podravska ulica 7.

## II. KVALIFIKACIJE I RELEVANTNO ISKUSTVO

Diplomirao sam na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu 1995. godine. Titula magistra pravnih znanosti dodijeljena mi je 2001. godine od strane Sveučilišta u Zagrebu, a titula doktora pravnih znanosti 2006. godine od strane istog Sveučilišta. Usavršavao sam se na Asser Institutu u Den Hagu, Nizozemska. Pravosudni ispit položio sam 2004. godine.

Od 1997. godine radim na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, gdje sam redoviti profesor u trajnom izboru na Katedri za građansko pravo. U periodu od 2007. do 2009. godine služio sam kao prodekan Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu u prvom, a od 2013. do listopada 2015. godine u drugom mandatu.

Na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu predajem sljedeće predmete: Građansko pravo I – opći dio i obvezno pravo, Građansko pravo II – stvarno pravo i nasljedno pravo, Građansko pravo – ugovorne obveze, Osnove europskog privatnog prava, Pravo zaštite potrošača.

Autor sam, odnosno koautor 7 knjiga i preko 80 znanstvenih članaka, dominantno iz područja građanskog prava. Sudjelovao sam kao predavač na preko 90 domaćih i međunarodnih znanstvenih i stručnih kongresa, seminara i skupova.

Pored akademske karijere, djelujem i kao nezavisni pravni stručnjak, konzultant i arbitar. Kao nezavisni pravni stručnjak bio sam članom većeg broja radnih skupina za izradu zakona na području građanskog prava, kako u Republici Hrvatskoj, tako i u

susjednim zemljama, primjerice Zakona o obveznim odnosima, Zakona o zaštiti potrošača, Zakona o obveznim i stvarnopravnim odnosima u zračnom prometu, Zakona o nedopuštenom oglašavanju. Kao konzultant djelujem od 2007. godine kada je, temeljem Zakona o odvjetništvu, Izvršni odbor Hrvatske odvjetničke komore primio na znanje i evidentirao moju nakanu davanja pravnih savjeta i mišljenja. Kao arbitar djelujem od 2005. godine kada sam uvršten na listu arbitara Stalnog arbitražnog sudišta pri Hrvatskoj gospodarskoj komori te sam od tada sudjelovao u više desetaka arbitražnih sporova, domaćih i međunarodnih, kako u svojstvu arbitra tako i u svojstvu stručnog svjedoka (*expert witness*) za hrvatsko pravo.

### **III. OGRANIČENJA I TEMELJNE PRETPOSTAVKE**

1. Ovo pravno mišljenje temelji se na relevantnim hrvatskim propisima koji su vrijedili na dan 16. listopada 2023. godine, odnosno sudskoj praksi koja je nastala do 16. listopada 2023. godine i ono ne reflektira bilo kakve promjene koje bi se u zakonodavstvu, odnosno sudskoj praksi eventualno dogodile nakon toga datuma.

2. Ovo pravno mišljenje daje se isključivo u skladu s činjenicama koje su dostupne iz zamolbe za davanjem pravnog mišljenja i dokumentacije koja mi je dostavljena, a koja je navedena u točki I. ovog mišljenja te prilikom njegove izrade nisam konzultirao nikakvu drugu dokumentaciju niti uzimao u obzir bilo koje druge činjenice koje nisu navedene u zamolbi za davanjem pravnog mišljenja i dostavljenoj dokumentaciji, a poglavito ne činjenice koje bi nastale nakon 16. listopada 2023. godine, kada je izrađeno ovo pravno mišljenje.

3. Prilikom izrade ovog pravnog mišljenja pretpostavio sam, bez provođenja dodatnih provjera, sljedeće:

- a) da su činjenice navedene u zamolbi za davanjem pravnog mišljenja i dokumentima koji su mi dostavljeni istinite i potpune te da nema nikakvih drugih činjenica, osim onih koje proizlaze iz dokumentacije koja mi je dostavljena, a koje bi mogle utjecati na stavove iznesene u ovom pravnom mišljenju,
- b) da su kopije dokumenata koje su mi dostavljene istovjetne izvorniku.



4. Ovo pravno mišljenje predstavlja rezultat moje neovisne stručne analize i odražava moje stručne stavove te ne mogu jamčiti da će sud ili drugo nadležno tijelo zauzeti iste stavove.

5. Ovo pravno mišljenje izražava moj osobni profesionalni stav i ne može se ni na koji način tumačiti kao mišljenje institucije u kojoj sam zaposlen.

#### **IV. ČINJENIČNO STANJE**

Iz zamolbe za davanjem pravnog mišljenja i dostavljene dokumentacije, proizlazi sljedeće činjenično stanje:

Javna ustanova Gradski stanovi Varaždin (**dalje u tekstu: JUGS**), kao Naručitelj i partneri Zagorje-Tehnobeton (**dalje u tekstu: ZTB**), Coning Inženjering i Coning Ecogradnja kao Izvođači, sklopili su dana 29. listopada 2008. godine Generalni ugovor kojim su se obvezali sklopiti Ugovore o projektiranju i Ugovore o građenju, temeljem kojih će Izvođači izraditi projektnu dokumentaciju i izgraditi stanove po programu subvencionirane stanogradnje u objektima: Stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka. Tim je ugovorom ujedno definirana cijena gradnje te je člankom 10. Generalnog ugovora predviđeno da će ugovorena cijena biti nepromjenjiva, odnosno da će cijena biti izračunata na način „*da se veličina građenja po pojedinoj strukturi izražena u m<sup>2</sup> NKP množi s nepromjenjivim jediničnim cijenama građenja za pojedinu strukturu...*“.

Temeljem obveze preuzete Generalnim ugovorom, ugovorne strane dana 18. travnja 2011. godine sklapaju Ugovor o građenju. Tim je Ugovorom definirana sveukupna cijena ugovorenih radova i to u skladu s onime što je ugovoreno Generalnim ugovorom, s time da u Ugovoru o građenju nije posebno navedeno da se cijena ugovara kao fiksna, odnosno nepromjenjiva. No, zato je člankom 17. Ugovora o građenju predviđeno da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu uređeni odredbama toga Ugovora, odgovarajuće primjenjuju odredbe Generalnog ugovora, Zakona o prostornom uređenju i gradnji i Zakona o obveznim odnosima.

Dana 22. travnja 2011. godine, ugovorne strane sklapaju Aneks br. 1 Ugovora o građenju kojim redefiniiraju način i dinamiku plaćanja definirane u članku 4. Ugovora o građenju.

Dana 05. listopada 2011. godine, ugovorne strane sklapaju Aneks br. 2 Ugovora o građenju kojim se određuju novi rokovi plaćanja prve privremene situacije te kojim se dodatno uređuju međusobni odnosi glede uvođenja u posao, rokova pripreme građevine za tehnički pregled, obaveze osiguranja građevine te nadzora građevine, kao i kontrole ugrađene opreme i materijala.

Dana 12. prosinca 2018. godine, JUGS, ZTB i Coning d.d. u stečaju sklapaju Sudsku nagodbu kojom reguliraju međusobna prava i obveze, a sve u cilju cjelokupnog reguliranja svih otvorenih pitanja vezanih uz izgradnju objekata iz Programa poticane stanogradnje temeljem Generalnog ugovora. Tom je Sudskom nagodbom, među ostalim, sporazumno utvrđeno da Coning d.d. u stečaju prestaje biti ugovornom stranom te da će jedini izvođač radova na objektima A2 i B2 biti ZTB, kojemu će se vršiti 100% plaćanja po Ugovoru o građenju. Sudskom je nagodbom također sporazumno utvrđeno da će radovi na objektu A2 započeti 04. ožujka 2019. godine te da će završiti 05. ožujka 2020. godine, nakon čega će radovi na objektu B2 započeti 05. ožujka 2020. i biti završeni do 06. rujna 2021. godine. Sudskom nagodbom stranke su ujedno sporazumno utvrdile novu, povećanu cijenu za izvođenje radova na objektima A2 i B2 te su ujedno konstatirale da je do povećanja cijene došlo zbog toga što je u periodu od privremene obustave radova na gradilištima objekata A2 i B2 pa do dana sklapanja Sudske nagodbe došlo do bitnih povećanja cijena radova na tržištu, po pojedinim bitnim pozicijama u ugovorenom troškovniku iz vremena početka gradnje objekata, odnosno iz 2007. godine kao i da je u tom periodu došlo do promjene tehničkih propisa u Republici Hrvatskoj koji na stroži/zahtjevniji način reguliraju izvođenje radova po pojedinim bitnim pozicijama u ugovorenom troškovniku u odnosu na vrijeme početka gradnje tih objekata. Sudskom nagodbom ugovorne su strane ujedno ugovorile da će, istovremeno s potpisivanjem te nagodbe, pristupiti sklapanju Aneksa br. 3 Ugovora o građenju, kojim će riješiti međusobne odnose u pogledu objekata A2 i B2, sukladno onome što je dogovoreno u Sudskoj nagodbi. Konačno, Sudskom su nagodbom strane potvrdile da njome rješavaju sve svoje sporove vezane uz Ugovor o građenju te da nemaju nikakvih drugih ili daljnjih međusobnih tražbina po osnovi toga Ugovora.

Temeljem Sudske nagodbe i istovremeno s njom, JUGS i ZTB sklapaju Aneks br. 3 Ugovora o građenju kojim, sukladno onome što je definirano u Sudskoj nagodbi, ugovaraju novu cijenu radova, definiraju obračun i situiranje radova te ugovaraju nove termine početka i dovršetka radova na objektima A2 i B2.

Dana 02. travnja 2020. godine, JUGS i ZTB sklapaju Aneks br. 4 Ugovora o građenju kojim mijenjaju u Aneksu br. 3 definiranu dinamiku radova na objektu B2, na način da ugovaraju da će radovi na tom objektu, koji su do tada mirovali, započeti dana 02. svibnja 2020. godine te da će biti dovršeni u roku od 18 mjeseci, odnosno do 03. studenog 2021. godine.

Dana 26. studenog 2020. godine, JUGS i ZTB sklapaju Aneks br. 5 Ugovora o građenju kojim ugovaraju novu, povećanu cijenu radova na objektu B2, zbog razloga navedenih u članku 4. stavku 1. Sudske nagodbe te ujedno mijenjaju dinamiku radova na način da ugovaraju kako će radovi na objektu B2 započeti 07. prosinca 2020. godine i biti dovršeni za 20 mjeseci, odnosno do 07. kolovoza 2022. godine.

Dana 26. srpnja 2022. godine, JUGS i ZTB sklapaju Aneks br. 6 Ugovora o građenju kojim prolongiraju datum dovršetka radova na način da se Izvođač obvezuje izvesti radove na objektu B2 do 07. listopada 2022. godine.

Dana 05. listopada 2022. godine, JUGS i ZTB sklapaju Aneks br. 7 Ugovora o građenju kojim prolongiraju datum dovršetka radova na način da se Izvođač obvezuje izvesti radove na objektu B2 do 31. listopada 2022. godine.

Dopisom od 08. ožujka 2023. godine, ZTB obavještava JUGS da su radovi na građevini B2 završeni sukladno roku definiranom u Aneksu br. 7 Ugovora o građenju te da je tehnički pregled građevine održan s danom 24. studeni 2022. godine, a 28. studenog 2022. godine izdana je Uporabna dozvola za taj objekt te da je u periodu od siječnja 2021. godine, kada su započeli radovi na tom objektu, do listopada 2022. godine, kada su radovi završeni, došlo do velikih tržišnih poremećaja i nekontroliranog rasta cijena, zbog čega ZTB, temeljem članka 627. Zakona o obveznim odnosima, postavlja zahtjev za povećanjem ugovorene cijene. U tom dopisu, ZTB obavještava JUGS da je, u odnosu na cijenu definiranu u Aneksu br. 5 Ugovora o građenju, a koja je tada iznosila 22.688.530,33 kune, u međuvremenu došlo do povećanja cijene elemenata na kojima je izračunata cijena te da bi prema izračunu ZTB-a

prezentiranom u tom dopisu, ukupni iznos razlike u cijeni iznosio 4.391.317,28 kuna, no da Izvođač potražuje iznos povećanja koji prelazi 10% te da, stoga, ZTB potražuje na ime povećanja cijene elemenata gradnje iznos od 2.411.699,15 kuna. Tako povećana ukupna cijena trebala bi iznositi 25.100.229,48 kuna, što iznosi 27,16% povećanja cijene koja je definirana u Ugovoru o građenju.

Uz dopis od 08. ožujka 2023. godine, ZTB dostavlja JUGS-u stručno mišljenje izrađeno od strane Sveučilišta u Zagrebu Građevinskog fakulteta po prof. dr.sc. Ivici Završkom, dipl. inž. građ., koje za predmet ima obračun razlike u cijeni građenja na građevini B2. Tim je stručnim mišljenjem izrađivač zaključio kako Naručitelj mišljenja (Izvođač) ima pravo na naknadu razlike u cijeni izvedenih radova te da je izračun razlike u cijeni temeljem klizne skale korektno proveden pa preporuča da ga se u ukupnom postupku izrade okončanog obračuna uzme u obzir.

Dopisom od 25. svibnja 2023. godine, JUGS obavještava ZTB da je Upravno vijeće JUGS-a zaključilo kako stručno mišljenje dostavljeno od strane ZTB nije izrađeno od strane ovlaštenog građevinskog vještaka te da je zatražilo drugo vještačenje obračuna razlike u cijeni.

Dopisom od 09. kolovoza 2023. godine, JUGS dostavlja ZTB-u stručno mišljenje vezano uz obračun razlike u cijeni za građevinu B2, koje je izradila tvrtka VIP d.o.o. po gospodinu Vladimiru Zadravcu, str. spec. ing. aedif. U stručnom mišljenju od 21. srpnja 2023. godine, izrađivač stručnog mišljenja izražava stav da su svi pobrojani parametri koji se upotrebljavaju u Nalazu i mišljenju Sveučilišta u Zagrebu Građevinskog fakulteta, kao i podaci Državnog zavoda za statistiku i na njima izrađena klizna skala besprijekorno navedeni, no isto tako zaključuje kako je Investitor, kao sudionik u gradnji, pristao na povećanje cijena izvođenja radova, iako je u ugovoru imao ugovorenu fiksnu cijenu te je također dva puta pristao na produljenje roka gradnje predmetne građevine ne naplaćujući penale, zbog čega smatra da nema prostora za povećanje cijena jer je investitor već dvaput pristao na povećanje.

Dana 11. kolovoza 2023. godine ZTB sastavlja i potpisuje zapisnik o konačnom obračunu izvedenih radova kojim se, među ostalim, konstatira da vrijednost izvedenih radova, u odnosu na vrijednost ugovorenih radova, s uključenim povećanjem iznosi 3.331.372.95 eura, a da vrijednost isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna iznosi 3.011.285,46 eura. Pritom je u tom zapisniku konstatirano

da se Naručitelj odriče prava na ugovornu kaznu i/ili naknadu štete, obzirom da je Izvođač sve svoje obveze po Generalnom ugovoru i pripadajućim aneksima uredno izvršio.

Istoga dana, 11. kolovoza 2023. godine, ZTB dostavlja JUGS-u okončanu situaciju 23/1/33 za radove izvedene zaključno s 11. kolovoza 2023. godine kojom potražuje plaćanje iznosa od 304.083,11 eura.

Dopisom od 21. kolovoza 2023. godine, JUGS obavještava ZTB da nije u mogućnosti prihvatiti Obračun razlike u cijeni građenja za građevinu B2, Zapisnik o konačnom obračunu izvedenih radova te Okončanu situaciju 23/1/33 te predlaže sastanak na tu temu u prisustvu prof. dr. sc. Ivica Završkog, dipl. inž. građ. i gospodina Vladimira Zadravca, str. spec. ing. aedif.

Dana 29. kolovoza 2023. godine, u uredu Gradonačelnika Varaždina održan je sastanak između predstavnika ZTB i JUGS na kojem je rekapitulirano dosadašnje stanje prijepora, a na kojem su obje strane izrazile namjeru da nastali prijepor pokušaju riješiti mirnim putem te da, u tu svrhu, zatraže pravno mišljenje od pravnog stručnjaka s Pravnog fakulteta u Zagrebu, kojeg će stranke sporazumno odabrati.

Dana 06. rujna 2023. godine, održan je drugi sastanak između predstavnika ZTB i JUGS na kojem je dogovoreno da će se obje stranke obratiti prof. dr. sc. Marku Baretiću s Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu radi izrade pravnog mišljenja o problematici povećanja cijene radova.

## **V. POSTAVLJENA PRAVNA PITANJA**

Na temelju navedenog činjeničnog stanja, u zamolbi za davanjem pravnog mišljenja, Naručitelji postavljaju sljedeća pitanja:

- 1. Ima li ZTB, temeljem sklopljenog Ugovora o građenju, a u skladu s gore opisanim činjeničnim stanjem, pravo na povećanje ugovorne cijene uzrokovane povećanjem cijene elemenata gradnje nastalim u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine?***
- 2. Po kojoj bi metodologiji trebalo izvršiti izračun povećanja cijene, odnosno koja je metodologija izračuna povećanja cijene primjerena za ovaj slučaj?***

## VI. PRAVNA ANALIZA

Temeljem navedenog činjeničnog stanja, a u skladu s važećim propisima dajem sljedeće

### *pravno mišljenje:*

Budući da su ugovorne strane sklopile ugovor o građenju, koji je uređen Zakonom o obveznim odnosima (**dalje u tekstu: ZOO**),<sup>1</sup> pitanje prava na povećanje cijene te pitanje metodologije izračuna povećanja cijene biti će razmotreni prvenstveno kroz prizmu relevantnih odredaba toga Zakona. Isto tako, budući da je Ugovor o građenju između ugovornih strana sklopljen u režimu javne nabave, pitanje dopuštenosti povećanja cijene u konkretnom slučaju biti će posebno razmotreno i kroz prizmu relevantnih odredaba Zakona o javnoj nabavi (**dalje u tekstu: ZJN**).<sup>2</sup>

### ***1. Ima li ZTB, temeljem sklopljenog Ugovora o građenju, a u skladu s gore opisanim činjeničnim stanjem, pravo na povećanje ugovorne cijene uzrokovane povećanjem cijene elemenata gradnje nastalim u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine?***

#### **1.1. Zakonsko uređenje**

Pitanje dopuštenosti povećanja cijene kod ugovora o građenju te pitanje pretpostavaka pod kojima se cijena može povećati izrijekom je uređeno člancima 626. i 627. ZOO-a. Pritom, odredba članka 626. ZOO-a uređuje povećanje cijene u slučajevima u kojima ugovorom o građenju nije ugovorena fiksna cijena, dok je člankom 627. ZOO-a posebno uređena mogućnost povećanja cijene kod tzv. fiksnih ugovora, odnosno kod ugovora u kojima je ugovorena nepromjenjiva cijena.

Kao što je već ranije navedeno, Ugovorom o građenju nije izrijekom uređeno je li njime ugovorena promjenjiva ili fiksna cijena. No, člankom 17. Ugovora o građenju

---

<sup>1</sup> Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine br. 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022.

<sup>2</sup> Zakon o javnoj nabavi, Narodne novine br. 120/2016, 114/2022.

predviđeno je, među ostalim, da se na odnose ugovornih strana koji nisu posebno uređeni tim Ugovorom, primjenjuju odredbe Generalnog ugovora. Člankom 10. Generalnog ugovora bilo je ugovoreno da će ugovorena cijena biti nepromjenjiva, odnosno da će biti utvrđena na način „*da se veličina građenja po pojedinoj strukturi izraženoj u m2 NKP, množi s nepromjenjivim jediničnim cijenama građenja za pojedinu strukturu...*“ (naglasio M.B.). Iz takvog jezičnog izričaja nesumnjivo proizlazi da su stranke Ugovora o građenju ugovorile nepromjenjivost cijene, odnosno fiksnu cijenu. To uostalom izričito potvrđuje i ZTB u dopisu od 08. ožujka 2023. godine upućenom JUGS-u.

Budući, dakle, da je Ugovorom o građenju ugovorena fiksna, odnosno nepromjenjiva cijena, za pitanje dopuštenosti povećanja cijene i pretpostavaka za povećanje cijene relevantna je odredba članka 627. ZOO, koja glasi:

- (1) *Ako je ugovoreno da se cijena radova neće mijenjati u slučaju da se nakon sklapanja ugovora povećaju cijene elemenata na temelju kojih je ona određena, izvođač može, usprkos takvoj odredbi ugovora, zahtijevati izmjenu cijene radova ako su se cijene elemenata, a bez njegova utjecaja, povećale u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotaka.*
- (2) *Ali i u tom slučaju izvođač može zahtijevati samo razliku u cijeni koja prelazi deset postotaka, osim ako je do povećanja cijene elemenata došlo poslije njegova dolaska u zakašnjenje.*

Iz citirane odredbe članka 627. ZOO-a proizlazi da čak i u onim situacijama u kojima je ugovorena fiksna, odnosno nepromjenjiva cijena, promjena cijene kod ugovora o građenju ipak je moguća, ali uz kumulativno ispunjenje određenih pretpostavaka. To su:

- da je promjena cijene elemenata tolika da bi se cijena radova trebala povećati za više od deset postotaka,
- da je do povećanja cijene došlo bez utjecaja izvođača,
- da je do povećanja cijene došlo prije nego li je izvođač pao u zakašnjenje.

Pritom, temeljem stavka 2. članka 627. ZOO, izvođač ima pravo zahtijevati samo razliku u cijeni koja prelazi deset postotaka.

Izričaj odredbe članka 627. ZOO također upućuje na zaključak da će kod fiksnih ugovora moći doći do povećanja cijene neovisno o tome je li izvođač znao ili morao znati za (predstojeće) povećanje cijene. Riječ je, dakle, o objektivnom konceptu koji tek zahtjeva da je objektivno došlo do povećanja cijene. Jedino što ZOO u tom pogledu zahtijeva jest da je povećanje cijene uzrokovano vanjskim, eksternim čimbenicima, a ne aktivnošću, odnosno propustom izvođača. U tom smislu, ako je do povećanja cijene došlo, primjerice, zbog nekog propusta izvođača ili je do povećanja cijene došlo nakon što je izvođač pao u zakašnjenje, ne bi bilo mjesta povećanju cijene temeljem članka 627. ZOO. S druge strane, ako je povećanje uzrokovano nekim vanjskim okolnostima, npr. inflatornim kretanjima, poremećajima na tržištu, i sl., izvođač ima pravo na povećanje cijene bez obzira je li znao ili mogao znati za postojeće povećanje u trenutku sklapanja ugovora, odnosno bez obzira je li mogao predvidjeti takvo povećanje.

Nadalje, izričaj odredbe članka 627. ZOO jasno upućuje na zaključak da izvođač ima pravo na svako povećanje cijene koje prelazi 10% inicijalno ugovorene cijene, a koje je nastalo od trenutka sklapanja ugovora do trenutka njegova ispunjenja, bez obzira koliko to povećanje bilo te bez obzira u koliko se navrata tijekom izvođenja radova cijena povećavala. Jedino ograničenje u tom pogledu postavlja članak 628. ZOO, kojim je naručitelju dano pravo da raskine ugovor o građenju u slučaju značajnog povećanja cijene.

U tom smislu, ugovorne su strane slobodne sporazumjeti se o modalitetima naplate povećanja cijene. Tako se, primjerice, povećanje cijene može obračunati odjedanput, za cijeli period građenja, od sklapanja ugovora do njegova ispunjenja ili pak periodično, za pojedine periode, odnosno etape gradnje. Da je obračun razlike u cijeni moguće i dopušteno vršiti više puta, kroz određena vremenska razdoblja, izrijekom je predviđeno u Metodologiji utvrđivanja razlike u cijeni radova, koju je donio Ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u suradnji s ministrom gospodarstva i održivog razvoja i ministrom pravosuđa i uprave, a na temelju Zaključka Vlade Republike Hrvatske od 21. lipnja 2022. o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda.<sup>3</sup> Metodologijom je, među ostalim, predviđeno da se obračun razlike u cijeni može raditi

---

<sup>3</sup> Narodne novine 71/2022.



u mjesečnim razdobljima, uzimajući u obzir da se promijenjene cijene primjenjuju na količine radova koje su izvedene u razdoblju za koje su izračunate. Pritom je Metodologijom izrijekom navedeno da ukoliko je došlo do nekoliko povećanja cijena tijekom jednog razdoblja, cijene se primjenjuju prema udjelu pojedine količine u predmetnom razdoblju.

Drugim riječima, ako je do povećanja cijena dolazilo sukcesivno, tijekom određenog vremenskog perioda, povećanje cijene moguće je provesti i više puta, pazeći pritom na to da se svaka promijenjena cijena primjenjuje samo na one količine radova koje su izvedene u razdoblju na koje se ta novodefinirana cijena odnosi. Dakle, potrebno je paziti na to da se povećanje cijene elemenata gradnje koje se dogodilo u jednom razdoblju, tj. jedno te isto povećanje cijene elemenata građenja, ne obračuna dvaput.

## **1.2. Analiza okolnosti konkretnog slučaja**

U konkretnom slučaju, iz dokumentacije koja mi je dostavljena vidljivo je da su se strane dva puta sporazumjele o povećanju cijene: prvi put 12. prosinca 2018. godine u Sudskoj nagodbi i na temelju te sudske nagodbe sklopljenom Aneksu br. 3 Ugovora o građenju te drugi put 26. studenog 2020. godine u Aneksu br. 5 Ugovora o građenju.

Iz odredbe točke IV. Sudske nagodbe proizlazi da je u toj nagodbi ugovoreno povećanje cijene rezultat bitnog povećanja cijena radova na tržištu u periodu od početka gradnje objekata do sklapanja Sudske nagodbe (2018 godine) te rezultat promjene tehničkih propisa u Republici Hrvatskoj koji na stroži/zahtjevniji način reguliraju izvođenje radova po pojedinim bitnim pozicijama u ugovorenom troškovniku, do čega je došlo u periodu od sklapanja ugovora do sklapanja Sudske nagodbe.

Iz odredbe članka 2. Aneksa br. 5 Ugovora o građenju jasno pak proizlazi da je u toj odredbi novodefinirana cijena rezultat povećanja cijene elemenata gradnje po pojedinim bitnim pozicijama u ugovorenom troškovniku koje je nastalo u periodu od sklapanja Aneksa br. 3 (nakon 12. prosinca 2018. godine) pa do sklapanja Aneksa br. 5 (26. studenog 2020. godine).

Jasno je, dakle, da su kroz dva odvojena dokumenta (Sudskom nagodbom i na temelju te nagodbe sklopljenim Aneksom br. 3, s jedne te Aneksom br. 5, s druge strane),

ugovorne strane ugovarale povećanje cijene u dva navrta, radi različitih, odvojenih događaja, koji su nastupali u različitim razdobljima gradnje. Sudskom nagodbom i Aneksom br. 3. ugovoreno je povećanje cijene koje je posljedica rasta troškova elemenata gradnje u periodu od 18. travnja 2011. godine (kada je sklopljen Ugovor o građenju) do 12. prosinca 2018. godine (kada su sklopljeni Sudska nagodba i Aneks br. 3). Aneksom br. 5 ugovoreno je povećanje cijene koje je posljedica rasta troškova elemenata gradnje u periodu od 12. prosinca 2018. godine (kada su sklopljeni Sudska nagodba i Aneks br. 3) do 26. studenog 2020. godine (kada je sklopljen Aneks br. 5).

Iz navedenog, stoga, proizlazi da bi Izvođač načelno bio ovlašten zahtijevati povećanje cijene koje je rezultat rasta troškova elemenata gradnje do kojeg je došlo u periodu od 26. studenog 2020. godine (kada je sklopljen Aneks br. 5) do 31. listopada 2022. godine, kada je građevina trebala biti izgrađena te kada je, sudeći prema dopisu Izvođača od 08. ožujka 2023. godine, građevina i bila izgrađena. Naime, kao što je gore objašnjeno, Sudskom nagodbom i Aneksom br. 3 ugovoreno je povećanje cijene koje je rezultat rasta troškova gradnje u periodu od travnja 2011. godine do prosinca 2018. godine. Aneksom br. 5. ugovoreno je povećanje cijene koje je rezultat rasta troškova gradnje u periodu od prosinca 2018. godine do studenog 2020. godine. No, iz dokumentacije koja mi je dostavljena, proizlazi da strane do sada nisu uredile pitanje povećanja ugovorne cijene radi povećanja troškova gradnje do kojeg je došlo u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine.

Kao što sam već naglasio, odredba članka 627. ZOO ne predviđa nikakva ograničenja u pogledu učestalosti promjene cijene tijekom trajanja jednoga ugovora. U tom smislu, kao što je navedeno u Metodologiji utvrđivanja razlike u cijeni radova, izračun povećanja cijena može se raditi i sukcesivno, tijekom određenih vremenskih razdoblja, ako bi do povećanja cijene dolazilo sukcesivno, kroz određeni vremenski period. Dakle, činjenica da su se ugovorne strane već sporazumjele o povećanju cijena elemenata gradnje koje se dogodilo u periodu između travnja 2011. i prosinca 2018. te u periodu od prosinca 2018. do studenog 2020., ne priječi ih da se sporazumiju i o dodatnom povećanju ugovorene cijene koje bi bilo rezultat povećanja cijene elemenata gradnje koje se dogodilo u periodu od studenog 2020. do listopada 2022.

Kao što to proizlazi iz odredbe članka 627. ZOO, da bi izvođač imao pravo na povećanje ugovorene cijene, moraju se ispuniti određene pretpostavke. To su: da je

od sklapanja ugovora došlo do povećanja cijene elemenata gradnje, da to povećanje iznosi preko 10 posto ugovorne cijene, da je do povećanja cijene elemenata gradnje došlo bez Izvođačeva utjecaja te da do povećanja nije došlo nakon izvođačeva pada u zakašnjenje.

Iz dopisa Državnog zavoda za statistiku od 22. prosinca 2022. godine, kojeg je Izvođač priložio uz svoj dopis od 08. ožujka 2023. godine, proizlazi da je u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine, u pogledu svih relevantnih indeksa, došlo do povećanja cijena koje nadilazi 10%. Pritom je notorno da su ta povećanja cijene elemenata gradnje, odnosno povećanja indeksa uzrokovana eksternim razlozima, prije svega povećanom inflacijom i poremećenim lancima dobave uzrokovanim pandemijom COVID-19 i ratom u Ukrajini. Stoga, ta povećanja ne potječu od Izvođača. Osim toga, budući da je, sukladno Aneksu br. 6. i Aneksu br. 7, radove na objektu B2 trebalo dovršiti do 31. listopada 2022. godine, što je, sudeći po dopisu Izvođača od 08. ožujka 2023. godine, i učinjeno, može se zaključiti da Izvođač nije došao u zakašnjenje s izvođenjem radova, odnosno da ta povećanja cijene elemenata gradnje nisu nastala nakon Izvođačeva pada u zakašnjenje.

Iz svega navedenog, dakle, proizlazi da su se u konkretnom slučaju ispunile sve pretpostavke predviđene člankom 627. ZOO te da bi, shodno tome, Izvođač imao pravo na povećanje ugovorene cijene koje je rezultat povećanja cijene elemenata gradnje do kojeg je došlo u periodu od 26. studenog 2020. godine do 31. listopada 2022. godine.

Unatoč ovom općem zaključku, ne raspolazem stručnim znanjima temeljem kojih bih mogao procijeniti je li izračun povećanja cijene koji je Izvođač uputio Naručitelju uz svoj dopis od 08. ožujka 2023. godine ispravan pa, u tom smislu, ne mogu potvrditi je li iznos povećanja kojeg zahtjeva Izvođač opravdan. Riječ je o pitanju na koje bi odgovor trebao dati stručnjak građevinske struke. Primjećujem, međutim, da se oba eksperta građevinske struke angažirana u ovom slučaju slažu s izračunom povećanja cijene koji je izradio Izvođač.

### 1.3. Analiza pravnih stavova izraženih u stručnom mišljenju izrađivača VIP d.o.o.

U smislu navedenog u prethodnoj točki, smatram da pravno ne stoji tvrdnja izražena u stručnom mišljenju izrađivača VIP d.o.o. da Izvođač nema pravo na povećanje cijene „*jer je na povećanje iste pristao već dva puta*“. Naime, iz činjenice da je u ovom konkretnom slučaju cijena mijenjana dvaput (Aneksom br. 3. i Aneksom br. 5) te iz činjenice da je Naručitelj dvaput produljio rok gradnje (Aneksom br. 6 i Aneksom br. 7), izrađivač stručnog mišljenja VIP d.o.o. zaključuje kako je Investitor „*zadovoljio parametre dobrih i zdravih poslovnih običaja (povećanje cijene za 14,95% produljenje roka gradnje), te da nema prostora za novo mijenjanje cijene izvedenih radova.*“

Smatram da navedeni stavovi nemaju pravnog uporišta.

Prije svega, valja naglasiti da je odredba članka 627. ZOO prisilne, odnosno striktno naravi.<sup>4</sup> To, drugim riječima, znači da je sasvim irelevantno slaže li se naručitelj s povećanjem cijene ili ne, odnosno pristaje li na to povećanje ili ne; sama činjenica da su u relevantnom periodu cijene elemenata gradnje porasle preko granice određene člankom 627. ZOO, daje izvođaču *zakonsko pravo* na povećanje cijene. Dakle, nije riječ o nečemu na što naručitelj može ili ne mora pristati shodno svojoj slobodnoj volji, već o pravu koje izvođač ima na temelju samog zakona, neovisno o volji naručitelja.

Nadalje, kao što je to već objašnjeno, temeljem članka 627. ZOO izvođač ima pravo na svako povećanje cijene koje se dogodilo u periodu od sklapanja ugovora do dovršetka radova, a koje proizlazi iz povećanja cijene elemenata gradnje. U tom smislu, sasvim je irelevantno koliko su se puta tijekom građenja cijene elemenata mijenjale te u koliko su navrata ugovorne strane zbog tih promjena mijenjale ugovorenu cijenu. Ono što se, međutim, u svakom slučaju mora izbjeći jest da jedno te isto povećanje cijena elemenata gradnje bude razlogom povećanja ugovorene cijene dvaput što se, sudeći prema činjenicama koje proizlaze iz dokumentacije koja mi je dostavljena, u ovom slučaju nije dogodilo.

Valja, naime, podsjetiti, da je ugovorna cijena prvi put izmijenjena (povećana) 2018. godine, radi povećanja cijene elemenata gradnje do kojeg je došlo u periodu od travnja 2011. do prosinca 2018. godine te drugi put 2020. godine, radi povećanja cijene

---

<sup>4</sup> Tako i Gorenc et al, Komentar Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, 2014., str. 999.

elemenata gradnje do kojeg je došlo u periodu od prosinca 2018. do studenog 2020. godine. U tom smislu, povećanje cijena elemenata gradnje do kojeg je došlo u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine nije obuhvaćeno niti jednom izmjenom ugovora. Drugim riječima, to povećanje cijena elemenata gradnje do sada nije dovelo do povećanja ugovorene cijene te stroga Izvođač, temeljem striktno odredbe članka 627. ZOO, ima pravo zahtijevati povećanje ugovorne cijene koje bi reflektiralo promjenu cijena elemenata gradnje u periodu od studenog 2020. do listopada 2022. godine.

Isto tako, smatram da pravno ne stoji tvrdnja iz stručnog mišljenja izrađivača VIP d.o.o. da je činjenicom da je dvaput pristao na povećanje ugovorene cijene te da je dvaput pristao na produženje roka gradnje Investitor zadovoljio „*parametre dobrih i zdravih poslovnih običaja*“ te da stoga „*nema prostora za novo mijenjanje cijena izvedenih radova.*“

Prije svega, koncept „zdravih poslovnih običaja“ u pravu je nepoznat te stoga nije jasno što se uopće misli pod tim terminom. S druge strane, dobri poslovni običaji, odnosno uzance, kao supsidijarni, dispozitivni izvor prava, ne mogu ni na koji način, niti u kojem slučaju derogirati primjenu prisilnih zakonskih normi. U tom smislu, nikakav „dobra poslovni običaj“ ne može derogirati primjenu prisilne zakonske odredbe članka 627. ZOO koja izvođaču daje pravo zahtijevati povećanje ugovorene cijene. Osim toga, nije mi poznat niti jedan poslovni običaj, odnosno uzanca u građevinarstvu koji bi limitirao broj povećanja cijena koje se mogu zahtijevati tijekom trajanja jednog ugovornog odnosa, odnosno kojim bi se predviđala mogućnost da naručitelj, pristajanjem na produženje roka izgradnje, stekne pravo odbiti prihvatiti povećanje cijene radove koje je rezultat objektivnog povećanja cijene elemenata gradnje.

Smatram također pravno irelevantnim navod izražen u stručnom mišljenju izrađivača VIP d.o.o. da su u osnovnom Ugovoru, „...*Investitor i Izvođač, ugovorili nepromjenjivost ugovornih cijena, svjesni (sic) jedan i drugi što potpisuju.*“ Iz toga bi proizlazilo da izrađivač stručnog mišljenja smatra da ugovorne strane nemaju pravo na izmjenu cijene ako su ugovorile nepromjenjivost cijena, budući da su i jedna i druga strana svjesne što potpisuju. No, takav je stav u izravnoj suprotnosti s prisilnom odredbom članka 627. ZOO. Da podsjetim, navedenom je zakonskom odredbom propisano da, u slučaju da je ugovoreno da se cijena neće mijenjati, izvođač može,

***usprkos takvoj odredbi ugovora***, zahtijevati izmjenu ugovora. Dakle, pravo zahtijevati promjenu cijene zakonsko je pravo koje, prema navedenoj odredbi članka 627. ZOO, izravno derogira primjenu ugovorne odredbe o promjenjivosti cijena. U tom smislu, ne može se izvođaču sporiti pravo zahtijevati povećanje cijene pozivom na činjenicu da je potpisao ugovor s fiksnom cijenom.

Isto je tako u tom kontekstu pravno irelevantna tvrdnja izrađivača stručnog mišljenja VIP d.o.o. da se moglo „...*kretanjima na tržištu i dogoditi se i obratno.*“, odnosno da se moglo dogoditi da se cijena elemenata gradnje u relevantnom periodu snizi. Doista se moglo dogoditi da umjesto povećanja cijene, u relevantnom periodu dođe do pada cijene elemenata gradnje. No, kao što je u slučaju povećanja cijene elemenata gradnje, temeljem članka 627. ZOO, Izvođač ovlašten zahtijevati povećanje ugovorene cijene, tako bi u slučaju sniženja cijene elemenata gradnje, temeljem članka 629. ZOO, Naručitelj bio ovlašten zahtijevati sniženje ugovorne cijene. Dakle, relevantne odredbe ZOO-a o promjeni cijene kod ugovora o građenju odnose se na bilo koju promjenu cijene, a ne samo na povećanje cijene. Drugim riječima, tim su zakonskim odredbama obje strane jednako zaštićene od pretjeranih fluktuacija cijene.

Konačno, u kontekstu razmatranja pitanja ima li Izvođač pravo potraživati povećanje ugovorne cijene zbog povećanja cijene elemenata gradnje do kojeg je došlo u periodu između studenog 2020. i listopada 2022. godine, smatram pravno irelevantnom činjenicu koju u svojem stručnom mišljenju ističe izrađivač VIP d.o.o. da je Naručitelj „...*dva puta pristao na produljenje roka gradnje predmetne građevine, ne naplaćujući penale.*“

Člankom 12. Ugovora o građenju, ugovorena je ugovorna kazna za zakašnjenje u ispunjenju. Drugim riječima, Naručitelj bi imao pravo naplatiti ugovornu kaznu tek u slučaju da je došlo do kašnjenja s izvođenjem radova. Budući da je Aneksom br. 6 i Aneksom br. 7 rok izvođenja radova sporazumno produžen do 31. listopada 2022. godine, nema nikakvog kašnjenja s izvođenjem radova, pod pretpostavkom da su radovi izvršeni do 31. listopada 2022. godine što je, sudeći prema dopisu Izvođača od 08. ožujka 2023. godine, ovdje bio slučaj. Shodno tome, ako je Izvođač izveo radove do 31. listopada 2022. godine, Naručitelj nema pravo na ugovornu kaznu.

No, čak i da je Naručitelj stekao pravo na ugovornu kaznu zbog zakašnjenja, to samo po sebi ne bi dovelo do gubitka Izvođačeva prava zahtijevati povećanje ugovorene

cijene. Naime, ako je do povećanja cijene elemenata došlo prije pada u zakašnjenje, Izvođač će usprkos zakašnjenju, imati pravo zahtijevati povećanje cijene.<sup>5</sup> U takvom će slučaju, doduše, Naručilatelj imati pravo naplatiti ugovornu kaznu. Dapače, Naručilatelj bi mogao prebiti (kompenzirati) iznos ugovorne kazne s onime što on duguje Izvođaču na temelju izvedenih radova. No, ni u kojem slučaju ne bi mogao osporiti Izvođaču pravo zahtijevati povećanje cijene, ako je do povećanja cijene elemenata gradnje došlo prije njegova pada u zakašnjenje. Riječ je, naime, o zakonskom pravu Izvođača, čiji nastanak ne ovisi o volji Naručilatelja.

#### **1.4. Usklađenost povećanja cijene s pravilima o javnoj nabavi**

Ugovor o građenju sklopljen je u režimu javne nabave. To znači da i njegove izmjene, pa tako i eventualna izmjena radi usklađivanja ugovorne cijene s povećanjem cijene elemenata gradnje u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine, moraju biti usklađene sa zahtjevima pravila o javnoj nabavi.

Ako je ugovor sklopljen u režimu javne nabave, ugovorne će strane biti slobodne izmijeniti taj ugovor tijekom njegova trajanja bez potrebe provođenja novog postupka javne nabave jedino ako su ispunjene posebne pretpostavke predviđene u člancima 315.-321. ZJN. Pritom, ZJN predviđa nekoliko različitih situacija u kojima je dopušteno tijekom njegova trajanja izmijeniti ugovor sklopljen u režimu javne nabave bez potrebe provođenja novog postupka javne nabave, a to su: situacije u kojima je mogućnost izmjene na jasan, precizan i nedvosmislen način bila predviđena u dokumentaciji o nabavi (čl. 315. ZJN), situacije u kojima je potrebno ugovoriti dodatne radove, usluge ili robu od prvotnog ugovaratelja, a promjena ugovaratelja nije moguća zbog ekonomskih ili tehničkih razloga (čl. 316. ZJN), situacije u kojima je izmjena ugovora potrebna zbog okolnosti koje pažljiv javni naručilatelj nije mogao predvidjeti (čl. 317. ZJN), situacije u kojima je potrebno zamijeniti inicijalnog izvođača zbog općeg ili djelomičnog pravnog sljedništva prvotnog ugovaratelja (čl. 318. ZJN) te situacije u kojima izmjene nisu značajne (čl. 319. i 321. ZJN).

Analizirajući okolnosti konkretnog slučaja, mišljenja sam da bi izmjenu ugovorene cijene radi njezina usklađivanja s promjenama na tržištu elemenata gradnje koje su se

---

<sup>5</sup> Arg. ex čl. 627. st. 2. ZOO.

dogodile u periodu od studenog 2022. godine do listopada 2022. godine bilo dopušteno izvršiti temeljem članka 317. ZJN.

Člankom 317. ZJN propisano je da se ugovor sklopljen u režimu javne nabave može izmijeniti bez potrebe provođenja novog postupka javne nabave ako se kumulativno ispune sljedeće pretpostavke:

1. da je do promjene došlo zbog okolnosti koje pažljiv javni naručitelj nije mogao predvidjeti;
2. da se izmjenom ne mijenja cjelokupna priroda ugovora;
3. da svako povećanje cijene nije veće od 50% od vrijednosti prvotnog ugovora.

Prije svega, sasvim je jasno da izmjena ugovorne cijene ne bi dovela do promjene prirode Ugovora o građenju. To bi i dalje bio ugovor o građenju koji bi imao sve one bitne sastojke koje je imao i do te promjene, a jedino što bi se promijenilo jest cijena koja se plaća za izvedene radove. Riječ je, dakle, o izmjeni koja ne mijenja cjelokupnu prirodu toga ugovora.

Nadalje, smatram da je u ovom konkretnom slučaju potreba izmjene cijene uzrokovana okolnostima koje pažljivi javni naručitelj nije mogao predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora.

Izvanrednost situacije u kojoj su se našle ugovorne strane Ugovora o građenju, a ponajprije Izvođač, ogleda se u simultanom međudjelovanju nekoliko globalnih poremećaja koji su nastupili unazad nekoliko godina, a koji su u značajnoj mjeri poremetili gospodarsku ravnotežu toga Ugovora. Globalna kriza koja je uslijedila pandemijom COVID-19, a čije su se posljedice značajno počele osjećati tijekom 2020. i 2021. godine kroz poremećaje u lancima opskrbe i posljedičnim nestašicama određenih proizvoda, dodatno se usložila 2022. godine uslijed ruske agresije na Ukrajinu i posljedične posvemašne gospodarske nestabilnosti. Te su okolnosti prouzročile, do tada nezabilježeno, povećanje cijena čitavog niza proizvoda, od energenata do proizvoda široke potrošnje, a kombinacija poremećenih robnih tijekova uslijed pandemije COVID-19 i značajnog povećanja cijena energenata i ostalih proizvoda uslijed recentnih geopolitičkih događanja dovela je do značajnog povećanja inflacijskih pritisaka tijekom 2021. i 2022. godine. Povrh toga, specifični domaći



gospodarski problemi, poput nedostatka radne snage i posljedičnog povećanja cijene rada, dodatno su usložili ionako već složenu gospodarsku situaciju.

Navedene su se okolnosti prelile i na građevinski sektor koji je u značajnoj mjeri bio pogođen navedenim gospodarskim problemima, a poglavito nedostatkom čitavog niza građevinskih proizvoda i materijala te enormnim povećanjem njihove cijene. Tako je, prema nekim pokazateljima, cijena polimera u tom periodu po prvi puta u povijesti premašila vrijednost od tisuću eura te u studenome 2021. godine dosegla iznos od 1.610 eura. Istovremeno, cijena željeza od lipnja 2020. do svibnja 2021. godine povećala se za 166 posto da bi nakon toga nešto pala. Slično je i sa drvetom, čija je cijena u jednom trenutku porasla za čak 6,3 puta (630 posto) da bi u međuvremenu počela padati te se u 2022. godini zaustavila na vrijednosti 45 posto većoj od one iz 2019. godine.<sup>6</sup> Na generalnoj razini, proizvođačke cijene građevinskog materijala prema nekim su procjenama u ožujku 2022. godine bile za 8.1 posto veće u odnosu na ožujak 2021. godine.<sup>7</sup>

Nakon ruske agresije na Ukrajinu, u značajnoj su mjeri poskupjeli energenti, ponajprije nafta i njezini derivati te plin. Tako je, prema nekim pokazateljima, tijekom 2020. godine, barel sirove nafte iznosio prosječno nešto ispod 38 USD da bi mu u lipnju 2022. godine cijena porasla na preko 120 USD.<sup>8</sup> Još veći porast cijene dogodio se kod prirodnog plina, čiji je MMbtu (Metric Million British Thermal Unit) u listopadu 2020. godine iznosio 2,9 USD, a u kolovozu 2022. godine preko 8 USD,<sup>9</sup> dakle preko 2 i pol puta (250 posto) više.

Navedeni trendovi prelili su se i na kretanje plaća. Tako je prosječna plaća u Republici Hrvatskoj u listopadu 2020. godine iznosila je 6.756 kuna, da bi u svibnju 2022. godine narasla na 7.690 kuna.<sup>10</sup> Dakle, u periodu od godinu i pol dana došlo je do gotovo 14-postotnog povećanja prosječne plaće.

---

<sup>6</sup> Tomislav Radoš, potpredsjednik Hrvatske gospodarske komore (**dalje u tekstu: HGK**) za industriju i održivi razvoj; dostupno na: <https://www.hgk.hr/smjernice-za-izmjene-ugovora-zbog-poskupljenja-sirovina-spas-u-zadnji-cas-za-mnoge-gradevinske-tvrtke-najava>.

<sup>7</sup> Državni zavod za statistiku (**dalje u tekstu: DZS**): Indeks cijena građevnog materijala pri proizvođačima u ožujku 2022. godine, dostupno na: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29436>.

<sup>8</sup> Izvor: Trading economics, dostupno na: <https://tradingeconomics.com/commodity/crude-oil>.

<sup>9</sup> Izvor: Trading economics, dostupno na: <https://tradingeconomics.com/commodity/natural-gas>.

<sup>10</sup> Izvor: Hrvatska narodna banka (**dalje u tekstu: HNB**), Indeksi plaća, dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-placa>.

Sve navedeno u značajnoj je mjeri utjecalo na inflatorna kretanja. I dok je u periodu od 2010. do 2020. godine prosječna godišnja inflacija iznosila tek nešto preko 1 posto,<sup>11</sup> u 2021. godini inflacija je dosegla 6,2 posto,<sup>12</sup> dok je u 2022. godini porasla na 12,7%.<sup>13</sup> To konkretno znači da je u periodu od samo dvije godine, u 2021. i 2022. godini, inflacija dosegla gotovo 19%, što bi na godišnjoj razini iznosilo gotovo 9,5 posto, 9 i pol puta (950%) više od prosjeka inflacije u zadnjem desetljeću.

Jasno je da svaki javni naručitelj i svaki izvođač radova mora računati na određene promjene na tržištu, odnosno mora računati na to da se prilike na tržištu mogu pogoršati. No, smatram da nitko ne može, niti je dužan predvidjeti tako drastične promjene kakve su se dogodile u zadnjih dvije do tri godine, u kojem je periodu inflacija dosegla godišnju razinu koja je devet i pol puta veća od razine prosječne godišnje inflacije u posljednjih deset godine, odnosno u kojoj su cijene velike većine građevinskih proizvoda u kratkom periodu porasle za nekoliko desetaka posto, a u nekim slučajevima čak i ekstremnih od 150 do 600 posto. Pritom, te su promjene rezultat geopolitičkih događaja koje nitiiskusni geopolitički stručnjaci nisu mogli predvidjeti.<sup>14</sup> Sve to upućuje na zaključak da značajne poteškoće s kojima su se susretali izvođači građevinskih radova u periodu od 2020. do 2022. godine, a dobrim se dijelom nastavljaju i dalje, nitko nije mogao predvidjeti.

To da probleme s kojim se recentno susreće građevinski sektor nitko realno nije mogao predvidjeti najbolje dokazuje upravo činjenica donošenja već spomenutog Zaključka Vlade Republike Hrvatske o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda, kojim se pozivaju javni naručitelji da, među ostalim, pristupe izmjenama ugovora o građenju sklopljenih u režimu javne nabave, ako bi se u konkretnom slučaju utvrdilo da cijena radova premašuje 10 posto ugovorenih radova. Naravno, zaključci Vlade Republike Hrvatske ne predstavljaju izvor prava pa navedeni Zaključak ne obvezuje naručitelje da postupe prema preporuci Vlade iz toga Zaključka. No, Zaključak nesumnjivo ukazuje na to da izvršna

---

<sup>11</sup> Izvor: DZS, kalkulator inflacije, dostupno na: <https://web.dzs.hr/calcinfl.htm>.

<sup>12</sup> Izvor: DZS, dostupno na: <https://web.dzs.hr/calcinfl.htm>.

<sup>13</sup> <https://web.dzs.hr/calcinfl.htm>.

<sup>14</sup> V. npr. Harun Yilmaz: No, Russia will not invade Ukraine, dostupno na: <https://www.aljazeera.com/opinions/2022/2/9/no-russia-will-not-invade-ukraine>; Harlan Ullman: Why Putin won't invade Ukraine, dostupno na: <https://www.atlanticcouncil.org/blogs/new-atlanticist/why-putin-wont-invade-ukraine/>; Sara Meger, Why Russia isn't about to invade Ukraine soon, dostupno na: <https://pursuit.unimelb.edu.au/articles/why-russia-isn-t-about-to-invade-ukraine-soon>.

vlast u Republici Hrvatskoj smatra globalne okolnosti koje su se dogodile u zadnjih nekoliko godina izvanrednim okolnostima koje značajno narušavaju ugovornu ravnotežu uspostavljenu ugovorima sklopljenima prije nastupa tih okolnosti te koje stoga opravdavaju intervenciju u postojeće ugovore o građenju. Proporcije i ozbiljnost tih izvanrednih okolnosti možda najbolje dočarava upravo činjenica da je Vlada RH smatrala potrebnim intervenirati na ovaj način. Naime, prema mojim saznanjima Vlada Republike Hrvatske do sada nikada nije intervenirala na sličan način, što ukazuje na presedanski značaj izvanrednih okolnosti uzrokovanih javnozdravstvenim i geopolitičkim prilikama unazad nekoliko godina.

Konačno, sudeći prema izračunima koje je podastrijeo Izvođač u svojem dopisu od 08. ožujka 2023. godine, uz izmjenu cijene koju on predlaže, a kojom bi se ugovorna cijena uskladila s promjenama na tržištu elemenata gradnje koje su se dogodile u periodu studeni 2020. – listopad 2022., inicijalno ugovorena cijena izmijenila bi se za 27,16%. Ne mogu potvrditi je li taj izračun Izvođača ispravan, no ako jest, mogu potvrditi da bi novougovorena cijena bila unutar gabarita koje predviđa članak 317. ZJN.

Temeljem svega navedenog pod ovom točkom, smatram da su u ovom konkretnom slučaju sve pretpostavke predviđene člankom 317. ZJN ispunjene te da bi stoga, pozivom na tu odredbu ZJN-a bilo dopušteno izmijeniti Ugovor o građenju radi usklađivanja ugovorene cijene s promjenama cijene elemenata gradnje koje su se dogodile u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine bez provođenja novog postupka javne nabave.

***2. Po kojoj bi metodologiji trebalo izvršiti izračun povećanja cijene, odnosno koja je metodologija izračuna povećanja cijene primjerena za ovaj slučaj?***

Članci 626. i 627. ZOO daju pravo izvođaču građevinskih radova da, pod u tim člancima definiranim pretpostavkama, izmjeni ugovorenu cijenu. No, ZOO ne definira metodu po kojoj bi trebalo izvršiti izračun povećanja cijene.

Iz dokumentacije koja mi je dostavljena proizlazi da je prilikom izračuna povećanja cijene za period studeni 2021. - listopad 2022. Izvođač koristio metodu klizne skale s indeksima definiranim od strane Državnog zavoda za statistiku. U dopisu od 30.

prosina 2021. godine te na sastanku održanom 29. kolovoza 2023. godine u uredu Gradonačelnika Grada Varaždina, Naručitelj dovodi u pitanje primjerenost korištenja metode klizne skale s definiranim indeksima te zauzima stav bi se u ovom konkretnom slučaju, kao relevantno, trebalo uzeti u obračun samo porast cijena onih (točno određenih) elemenata i materijala koji su bili korišteni/ugrađeni na objektu B2, odnosno radova izvedenih u razdoblju za koje se traži povećanje cijene. Drugim riječima, Naručitelj drži da bi u ovom konkretnom slučaju trebao primijeniti tzv. dokumentarnu metodu promjene cijena.

Činjenica je da su obje metode, tzv. indeksna metoda i tzv. dokumentarna metoda legitimne i, prema mojem iskustvu s ovakvom vrstom predmeta, u praksi učestalo korištene metode izračuna povećanja cijene kod građevinskih radova te su, kao takve, obje metode izrijekom spomenute u Metodologiji utvrđivanja razlike u cijeni radova, koju je temeljem Zaključka Vlade Republike Hrvatske od 21. lipnja 2022. o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda donio Ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u suradnji s ministrom gospodarstva i održivog razvoja te ministrom pravosuđa i uprave.<sup>15</sup>

Kao što se to navodi u Metodologiji utvrđivanja razlike u cijeni radova, obje se metode u svojoj biti temelje na formuli klizne skale te je postupak izračunavanja povećanja cijene isti kod obje metode, samo što se kod tzv. indeksne metode promjena cijene dokazuje indeksima promjene cijene, dok se kod tzv. dokumentarne metode utvrđuje stvarna promjena cijena u odnosu na bazne na temelju dokaza o stvarnoj promjeni cijena elemenata. Dokumentarnom se metodom, dakle, analizira svaki element cijene radova u određenom trenutku u kojem se računa razlika u cijeni i to na temelju obvezujućih ponuda, plaćenih računa, transakcijskih potvrda banke, drugih knjigovodstvenih isprava i ostalih odgovarajućih dokaza.<sup>16</sup>

Kao što sam već naveo, obje metode, kako tzv. indeksna, tako i tzv. dokumentarna metoda, predstavljaju legitimne i, prema mojem iskustvu s ovakvom vrstom predmeta, u građevinarstvu često korištene metode izračuna povećanja/smanjenja cijena. Pritom, kao što je to sugerirano u Metodologiji utvrđivanja razlike u cijeni radova,

---

<sup>15</sup> Narodne novine br. 71/2022.

<sup>16</sup> V. Zaključak Vlade Republike Hrvatske klasa: 022-03/22-07/228, urbroj: 50301-05/16-22-9 od 21. lipnja 2022. o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištu građevinskih materijala i proizvoda, Metodologija utvrđivanja razlike u cijeni radova, Narodne novine br. 71/2022.

primjena metodologije treba biti fleksibilna iz razloga što građevinski projekti mogu biti bitno različitog karaktera pa je metode izračuna povećanja cijene potrebno prilagoditi svakom pojedinom građevinskom projektu i primijeniti te metode s inženjerskim pristupom, analizirajući cijene radova prema pravilima struke, građevinskim normama i u skladu s važećim pravilnicima i zakonima.<sup>17</sup>

U smislu navedenog, smatram da je u svakom pojedinom projektu potrebno prepustiti građevinskim stručnjacima da, ovisno o karakteristikama pojedinog projekta, utvrde koja je metoda obračuna povećanja cijene primjerena. U ovom konkretnom slučaju, oba su građevinska stručnjaka, kako prof. dr. sc. Ivica Završki, dipl. ing. građ., tako i gospodin Vladimir Zadravec, str. spec. ing. aedif., potvrdila da je primjena tzv. indeksne metode, odnosno metode klizne skale s korištenim indeksima promjene cijene definiranim od strane Državnog zavoda za statistiku primjerena za ovaj konkretan slučaj. Dapače, primjerenost tzv. indeksne metode, odnosno klizne skale na temelju indeksa promjene cijena potvrđuje i Posebna uzanca u građenju br. 19, kojom je predviđeno da se promjena cijene građevinskih proizvoda/opreme/usluga utvrđuje prema podacima Državnog zavoda za statistiku ili analizi HGK, a na temelju indeksa promjene cijena za relevantno razdoblje.<sup>18</sup> Iako se Posebne uzance u građenju ne mogu primijeniti na ovaj konkretan slučaj,<sup>19</sup> uzanca br. 19 nesumnjivo upućuje na zaključak da tzv. indeksna metoda predstavlja primarnu metodu izračuna povećanja cijena u građevinarstvu.

Zbog svega navedenog pod ovom glavom, nemam razloga sumnjati da je tzv. indeksna metoda, odnosno metoda određivanja povećanja cijena putem klizne skale uz primjenu indeksa promjene cijene definiranih od strane Državnog zavoda za statistiku primjerena i za ovaj konkretan slučaj.

## VII. ZAKLJUČCI

Iz razloga koji su naprijed izneseni i detaljno obrazloženi, smatram da bi Izvođač, temeljem članka 627. ZOO, imao pravo zahtijevati povećanje ugovorene cijene kojom

---

<sup>17</sup> V. toč. 2. Metodologije utvrđivanja razlike u cijeni radova.

<sup>18</sup> Posebne uzance u građenju, Narodne novine 137/2021.

<sup>19</sup> Posebne uzance u građenju primjenjuju se samo na one ugovore o građenju koji su sklopljeni nakon početka njihove primjene, dakle nakon 21. prosinca 2021. godine.

bi se ona uskladila s promjenama koje su se dogodile na tržištu elemenata gradnje u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine.

Temeljem članka 627. ZOO, Izvođač bi bio ovlašten zahtijevati samo onaj dio razlike u cijeni koji prelazi 10 posto i to samo za one količine radova koje su izvedene u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine.

Pritom, ne mogu potvrditi da je izračun povećanja cijene na koje bi Izvođač imao pravo, a koji je Izvođač dostavio Naručitelju u svojem dopisu od 08. ožujka 2023. godine ispravan te bi, u tom smislu, bilo potrebno konzultirati stručnjaka građevinske struke. Primjećujem, međutim, da su oba, do sada konzultirana, stručnjaka građevinske struke potvrdila ispravnost toga izračuna.

Također zaključujem da bi eventualna izmjena Ugovora o građenju radi usklađivanja ugovorne cijene s promjenama koje su se na tržištu elemenata gradnje dogodile u periodu od studenog 2020. godine do listopada 2022. godine bila u skladu s člankom 317. ZJN. te da bi se, stoga, ta izmjena Ugovora o građenju mogla provesti bez potrebne provođenja novog postupka javne nabave.

Obje metode izračuna povećanja cijene, tzv. indeksna metoda, odnosno metoda klizne skale s indeksima definiranim od strane Državnog zavoda za statistiku, koju je koristio Izvođač prilikom izračuna povećanja cijene na koje bi imao pravo temeljem članka 627. ZOO, kao i tzv. dokumentarna metoda, odnosno metoda klizne skale uz primjenu stvarnih promjena cijena u odnosu na bazne na temelju dokaza o stvarnoj promjeni cijena elemenata, čiju primjenu zagovara Naručitelj, legitimne su i u praksi učestalo korištene metode izračuna povećanja cijene kod građevinskih radova te ne postoje ikakva zakonska ograničenja primjene bilo koje od tih dviju metoda.

Smatram kako bi, ovisno o okolnostima slučaja, u svakom konkretnom slučaju eksperti građevinske struke trebali definirati po kojoj bi se od te dvije metode trebalo izračunati povećanje cijene. Primjećujem pritom da su oba eksperta građevinske struke koja su konzultirana u ovom predmetu zauzela stav da je metoda klizne skale s indeksima definiranim od strane Državnog zavoda za statistiku primjerena za ovaj slučaj, a takav bi se zaključak mogao donijeti i na temelju uzance br. 19 Posebnih uzanci o građenju.

llt

Prof. dr. sc. Marko Baretić