

OSNOVE PRAVA ZA GRAĐEVINARE

OBVEZNO PRAVO – UGOVORI

Prof. dr. sc. Saša Nikšić (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu)

PREDUGOVOR ILI PRELIMINAR

- ugovor kojim se ugovorne strane obvezuju sklopiti drugi, glavni ugovor.
- bitni sastojci + oblik ako je glavni ugovor formalan
- rok ne mora biti određen predugovorom
- sklapanje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje
- raskid predugovora zbog izmijenjenih okolnosti

PODJELA UGOVORA (IMENOVANI UGOVORI)

1. UGOVORI O PRIJENOSU STVARI I PRAVA

- kupoprodaja, zamjena, darovanje, ugovor o doživotnom uzdržavanju, ugovor o dosmrtnom uzdržavanju

2. UGOVORI O UPORABI I KORIŠTENJU STVARI

- zakup, najam, zajam, posudba

3. UGOVORI O USLUGAMA

- ugovor o djelu, ugovor o građenju, ostava, ugovor o uskladištenju, ugovor o nalogu, ugovor o punovlašću, ugovor o komisiji

4. UGOVOR O ORTAŠTVU

UGOVORI O PRIJENOSU STVARI I PRAVA

1. naplatni prijenos stvari i prava:

KUPOPRODAJA

ZAMJENA

2. besplatni prijenos stvari i prava

DAROVANJE

3. naplatno uzdržavanje suugovaratelja do kraja života

UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU

UGOVOR O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU

UGOVORI O USLUGAMA

1. naplatno obavljanje fizičkog ili intelektualnog rada

ugovor o djelu

- ako su objekt činidbe veći i složeniji građevinski radovi  ugovor o građenju

2. čuvanje tuđih stvari

ostava (u pravilu besplatan, a iznimno naplatan)

ugovor o uskladištenju (naplatan, sklapaju ga subjekti koji se bave skladištenjem)

3. obavljanje poslova

ugovor o nalogu (naplatno besplatno, faktični i pravni poslovi)

ugovor o punovlašću (ugovorno neposredno zastupanje – uključuje nalog)

UGOVOR O KUPOPRODAJI

- Ugovor kojim se jedna strana (prodavatelj) obvezuje drugoj strani (kupcu) prepustiti određeni objekt, a kupac se obvezuje platiti određeni iznos novca kao cijenu.
- Konsenzulani, dvostranoobvezni, naplatni ugovor
- Recipročni / sinalagmatični
- Naplatan

UGOVOR O ZAMJENI

- Jedna strana se obvezuje drugoj strani predati stvar u vlasništvo, a druga strana se obvezuje kao protučinidbu predati drugu stvar u vlasništvo
- Konsenzualan, naplatan, kauzalan, neformalan
- Iz ugovor o zamjeni za obje strane nastaju prava i obveze koje iz ugovora o kupoprodaji nastaju za prodavatelja.

UGOVOR O ZAKUPU

- Zakupodavac se obvezuje da će uz naplatu (zakupnina) prepustiti zakupniku stvar na korištenje.
- Konsenzualan, dvostranoobvezan, naplatan i kauzalan
- Objekt: pokretnine i nekretnine
- Posebni propisi (poslovni prostori, poljoprivredno zemljište)

UGOVOR O NAJMU

- Najmodavac se obvezuje predati najmoprimcu određenu stvar na uporabu, a najmoprimac se obvezuje za to plaćati određenu najamaninu.
- Za razliku od zakupa stvar se daje na uporabu.
- Konsenzualan, dvostranoobvezan, naplata i kauzalan.
- Posebni propisi (najam stana)

UGOVOR O ZAJMU

- Ugovor kojim se zajmodavac obvezuje predati zajmoprimcu određeni iznos novca ili određenu količinu drugih zamjenjivih stvari, a zajmodavac se obvezuje nakon određenog vremena vratiti isti iznos novca, odnosno istu količinu stvari iste vrste i kakvoće
- MOGUĆNOST UGOVARANJA KAMATA – naplatan zajam
- Konsenzualan, dvostranoobvezan, kauzalan

UGOVOR O DJELU

- Jedna strana (izvođač) se obvezuje obaviti određni posao, a druga (naručitelj) platiti joj za to određenu naknadu.
- Posao izvođača (činidba činjenja)
 - Rezultat rada
 - Fizički ili intelektualni poslovi
 - Faktični poslovi
- Vlasništvo materijala – odnos prema kupoprodaji
 - Materijal izvođača – presumpcija kupoprodaje
 - Ako su ugovaratelji osobito imali na umu rad izvođača – ugovor o djelu

UGOVOR O GRAĐENJU

- Izvođač se obvezuje prema određenom projektu izgraditi određenu građevinu na određenom zemljištu, ili na zemljištu odnosno postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se za to obvezuje isplatiti određenu cijenu.
- OBLIK: pisani oblik je pretpostavka valjanosti ugovora

CIJENA

- Dva su osnovna načina određivanja cijene:
 - Jedinična cijena
 - Ukupno ugovorne cijena
- Izmjene cijene
 - Prema ugovoru (klizna skala)
 - Prema ZOO-u:
 - Povećanje preko 2 % - ako je izvođač izvršio radove na vrijeme
 - Preko 5 % - ako kasni, ali samo za povećanje prije zakašnjenja
 - Preko 10 % - ako je ugovoreno da se cijena neće mijenjati, ali samo za povećanje prije zakašnjenja

ODGOVORNOST ZA BITNE (TEMELJNE) ZAHTJEVE ZA GRAĐEVINU

- Bitni (temeljni) zahtjevi za građevinu propisani su javnopravnim propisima o gradnji.
- Odgovara se 10 godina od primopredaje radova.
- Odgovara se naručitelju i svakom sljedećem stjecatelju građevinu.
- Odgovornost se ne može ni isključiti niti ograničiti.

“KLJUČ U RUKE”

- Izvođač se obvezuje samostalno izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu određenog cjelovitog objekta.
- Ugovor može obuhvaćati i poslove projektiranja.
- Cijena obuhvaća i nepredviđene radove, a isključuje utjecaj manjkova radova.

UGOVOR O ORTAŠTVU

- društvo građanskog prava
- višestrani ugovor (ugovorne strane obvezuju se uložiti rad i/ili imovinu radi ostvarivanja zajedničke svrhe)
- cilj / svrha – zajednički, imovinski ili idealni
- ortaštvo nema pravnu osobnost