

UGOVOR O GRAĐENJU

Naručitelj: _____

Izvoditelj: _____

_____, _____ god.

_____, iz _____,
_____, br. _____, (dalje u tekstu: Naručitelj), s jedne strane

i

_____, (MB: _____), iz _____,
br. _____, kojeg zastupa _____, _____, (dalje u tekstu: Izvoditelj), s
druge strane

sklapaju slijedeći

UGOVOR O GRAĐENJU

Članak 1.

Ugovorne strane ovaj Ugovor o građenju (dalje u tekstu: Ugovor) sklapaju radi izgradnje građevine iz članka 2. ovog Ugovora koja se namjerava graditi prema Drugom provedbenom programu kreditiranja fizičkih osoba koje grade novi stambeni prostor izgradnjom, nadogradnjom i dogradnjom zgrada i obiteljskih kuća prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji NN 109/01, 82/04 i 76/07, (dalje u tekstu: Program) koji je utvrdila Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN).

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Predmet ovog Ugovora je izvođenje građevinskih i drugih radova na građevini koja će se graditi u _____, na građevnoj čestici zemljišta označenoj kao k.č.br. _____, upisanoj u z.k.u.l. _____, k.o. _____, prema Rješenju o uvjetima građenja/Građevnoj dozvoli/Potvrde glavnog projekta Klasa: UP/I-____-____-____, Urbroj: ____-____-____-____ od ____ . ____ . 200__ i Ponudi Izvoditelja od ____ . 200__, koju je dao Naručitelju na temelju ukupnog troškovnika svih radova iz glavnog projekta i uvida u glavni projekt koji je izradila tvrtka _____, iz _____. prema kojem će se graditi građevina iz ovog Ugovora

Izvoditelj se obvezuje obaviti radove koji su predmet ovog Ugovora, stručno i solidno, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, pravilima struke, tehničkim rješenjima i uputama iz glavnog projekta iz stavka 1. ovog članka Ugovora u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora.

CIJENA I NAČIN FORMIRANJA CIJENE

Članak 3.

Cijena izvođenja gradnje na građevini iz članka 2. ovog Ugovora, prethodno potvrđena od strane Nadzora iz članka 11. ovog Ugovora (dalje u tekstu Nadzor), utvrđena u ukupnom iznosu sukladno članku 625. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05), fiksna je i nepromjenjiva, s odredbom "ključ u ruke" u netto iznosu:

_____ kn
(slovima: _____),

PDV iznosi:

_____ kn
(slovima: _____),

a sveukupna cijena izvođenja gradnje s PDV-om iznosi:

_____ kn
(slovima: _____),

U navedenu cijenu uključeni su svi troškovi rada, materijala, rada strojeva, transporta, povećani troškovi za prekomjerno korištenje prometnica, pristojbe, porezi, plaće, režijski troškovi, osiguranje, ispitivanje i dokazivanje kvalitete, pripremni radovi, korištenje zemljišta za organizaciju gradilišta, privremeni priključci građevine na komunalnu infrastrukturu i izvedba privremenih priključaka, pomoćni poslovi i usluge kod izrade elaborata iskolčenja građevine i geodetskog snimanja izvedene građevine te svi drugi izdaci Izvoditelja za dovršenje radova do potpune funkcionalnosti građevine i primopredaje izgrađene građevine Naručitelju na uporabu.

ROK IZVOĐENJA RADOVA

Članak 4.

Izvoditelj se obvezuje sve radove na izgradnji građevine iz članka 2. ovog Ugovora izvesti i predati Naručitelju u roku od _____ mjeseci (najviše 12 mjeseci) od dana uvođenja u posao koji se utvrđuje upisom u građevinski dnevnik.

Danom uvođenja u posao smatra se dan kad je Izvoditelj primio od Naručitelja dokumentaciju iz članka 254. Zakona o prostornom uređenju i gradnji koju Izvoditelj mora imati na gradilištu i Potvrdu da je Naručitelj uredno prijavio nadležnom upravnom tijelu početak građenja.

NAČIN IZVOĐENJA RADOVA

Članak 5.

Poslovi izvođenja gradnje iz ovog Ugovora dijele se prema dinamici izvođenja pojedinih faza građenja na više strukovno, terminski i cjenovno zaokruženih cjelina. Opseg svake pojedine, tako utvrđene faze građenja, utvrđuje se operativno terminsko financijskim planom građenja:

OPERATIVNI TERMINSKO FINACIJSKI PLAN GRAĐENJA (Minimalno u tri faze)

I faza 33 % ukupne cijene, Obračunska cijena I faze: _____, __ kn, Rok izvođenja ____ dana (najviše 3 mjeseca)

Opis radova I faze- grubi radovi, izgradnja i pokrivanje građevine: pripremni radovi, izgradnja konstrukcije građevine i krovništva s pokrovom

II faza 31 % ukupne cijene, Obračunska cijena II faze: _____, __ kn, Rok izvođenja ____ dana (najviše 3 mjeseca)

Opis radova II faze- unutarnji zidarski i instalaterski radovi: zidanje pregrada, razvod i ugradnja instalacija bez fine montaže opreme, vanjska limarija, stolarija i bravarija

III faza 31 % ukupne cijene, Obračunska cijena III faze: _____, __ kn, Rok izvođenja ____ dana (najviše 4 mjeseca)

Opis radova III faze- završni zidarski, obrtnički i instalaterski radovi: izrada žbuka, izrada podloga i obloga, svi završni obrtnički radovi, fina montaža opreme (instalacijske, sanitarne), fasaderski radovi i radovi na uređenju okoliša.

Zadnja faza 5 % ukupne cijene. Obračunska cijena zadnje faze/okonačane situacije _____, __ kn, Rok izvođenja mjesec dana (najviše do 2 mjeseca).

Opis radova zadnje faze:

- Izjava Izvoditelja o završetku ugovorenih radova s uvjetima održavanja građevine.
- Završno izvješće Nadzora da su radovi na izgradnji građevine iz ovog Ugovora uredno završeni te da izgrađena građevina nema nedostataka koji bi priječili redovnu uporabu građevine u skladu s projektiranom namjenom.

- Primopredaja građevine Naručiitelju, sudjelovanje u izradi Primopredajnog zapisnika između Izvoditelja i Naručiitelja kojeg ovjerava Nadzorni inženjer. Ukoliko su kod primopredaje uočeni bilo kakvi nedostaci izvođenja, ti se nedostaci moraju opisati i nabrojiti u primopredajnom zapisniku s upisom primjerenog roka za otklanjanje tih nedostataka. Otklanjanje nedostataka iz primopredajnog zapisnika uvijek je za pristupanje izradi konačnog obračuna izvedenih radova.
- Izrada konačnog obračuna izvedenih radova po otklanjanju svih nedostataka iz Primopredajnog zapisnika i predaji Naručiitelju bankovnog jamstva za otklanjanje eventualnih skrivenih nedostataka u jamstvenom roku od dvije godine.

Opis radova zadnje faze izvođenja bez iznimaka sadrži naprijed navedene radove i iznosi 5% ukupne cijene iz članka 3. ovog Ugovora.

PLAĆANJE I NAČIN PLAĆANJA

Članak 6.

Sva plaćanja po ovom Ugovoru izvršit će se na žiro račun Izvoditelja broj: _____ - _____ koji se vodi kod banke _____ iz _____.

Izvoditelj vrši naplatu izvedenih radova na predmetnoj građevini temeljem privremenih situacija koje ispostavlja Naručiitelju nakon potpunog završetka svake pojedine faze iz operativno terminsko financijskog plana građenja iz članka 3. ovog Ugovora i to u punom iznosu ovjerene mjesečne situacije kad je Izvoditelj dao Naručiitelju bankovno jamstvo za dobro izvršenje ugovora, odnosno do ___% ovjerenog iznosa svake situacije (max 95%), ako Izvoditelj nije dostavio Naručiitelju bankovno Jamstvo za dobro izvršenje ugovora.

Ukupnu vrijednost radova iz ovog Ugovora u ime Naručiitelja plaća Agencija iz sredstava Naručiitelja koja su osigurana u Banci na podračunu Agencije. Izvoditelj dostavlja po Naručiitelju i Nadzornom inženjeru ovjerenu situaciju na naplatu u Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama, 10000 Zagreb, Savska cesta 41/VI, a koju je Agencija dužna platiti u roku 30 dana od primitka situacije.

Članak 7.

Izvoditelj se obvezuje dati Naručiitelju policu osiguranja građevine od požara i drugih uobičajenih rizika vinkuliranu u korist Naručiitelja i Kreditora (Banke i APN-a) izdanu na rok od početka gradnje do primopredaje izgrađene građevine Naručiitelju.

PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN

Članak 8.

Primopredaju izvedenih radova izvršit će ovlašteni predstavnici obiju ugovornih strana uz predočenje ovlaštenja po ishodu Završnog izvješća nadzornog inženjera o izvedbi građevine prema kojem se ta građevina može početi koristiti.

Prilikom primopredaje Naručiitelj i Nadzor, dužni su sastaviti s Izvoditeljem Primopredajni zapisnik u kojem će navesti sve prigovore na nedostatke gradnje i/ili ugrađene opreme.

Izvoditelj se obvezuje utvrđene nedostatke otkloniti u primjerenom, zajednički utvrđenom roku.

Primopredajnim zapisnikom koji su stranke obvezne sačiniti kod primopredaje naročito treba utvrditi:

- jesu li radovi izvedeni u skladu s dokumentacijom prema kojoj je nadležnom upravnom tijelu prijavljen početak izvođenja radova iz ovog Ugovora,

- jesu li radovi izvedeni u cijelosti po Ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji i troškovniku iz ovog Ugovora, odnosno po 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 mora Izvoditelj o svom trošku dovršiti, popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba učiniti,
- konstatirati primopredaju jamstvenih listova i atesta za izvedene radove, materijal i opremu koju je Izvoditelj ugradio u građevinu, a za koju jamstvo daje proizvođač tih proizvoda,
- konstatirati eventualna, od strane Naručitelja, odnosno Nadzora odobrena odstupanja od projekta, s priloženom dokumentacijom po kojoj su izvedene izmjene,
- konstatirati da je Izvoditelj dao Naručitelju Izjavu o izvedenim radovima s uputom za održavanje građevine koja je obvezni prilog Primopredajnog zapisnika
- konstatirati datum od kojeg se građevina može početi redovno koristiti u skladu s namjenom.

Članak 9.

Ugovorne strane izvršit će konačni obračun po uspješno provedenoj primopredaji građevine na korištenje Naručitelju, otklanjanju zapisnički utvrđenih nedostataka kod primopredaje za koje je odgovoran Izvoditelj i po predaji Naručitelju jamstva Izvoditelja za kvalitetu izvedenih radova u jamstvenom roku od dvije godine od početka korištenja građevine.

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

- ukupnu vrijednost izvedenih radova u odnosu na vrijednost ugovorenih radova;
- visinu isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna;
- konačni iznos koji Izvoditelj treba 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, odnosno naknadu štete, u kojem iznosu i po kojoj osnovi;
- jesu li nedostaci koje je Izvoditelj obavezan otkloniti u roku od primopredaje građevine do okončanog obračuna otklonjeni u primjerenom roku;
- vrstu i iznos jamstva za kvalitetu izvedenih radova izdanog na rok od dvije godine po primopredaji građevine Naručitelju.

UGOVORNA KAZNA

Članak 10.

U slučaju prekoračenja roka za dovršenje izgradnje i primopredaju građevine iz ovog Ugovora Naručitelju, Izvoditelj se obvezuje platiti Naručitelju ugovornu kaznu u visini 2‰ (dva promila) od ukupne vrijednosti ugovorenih poslova za svaki kalendarski dan prekoračenja roka iz članka 4. stavka 1. ovog Ugovora.

Ukupni iznos ugovorne kazne iznosi ___% (najmanje 5%), sveukupno ugovorene vrijednosti radova iz članka 3. ovog Ugovora.

NADZOR

Članak 11.

Naručitelj se obvezuje osigurati stručni nadzor nad izgradnjom građevine iz članka 2. ovog Ugovora.

Odluke, nalozi i primjedbe Nadzora iz stavka 1. ovog članka Ugovora, obvezuju Izvoditelja.

JAMSTVA

Članak 12.

Izvoditelj je obvezan dati Naručitelju dva jamstva i to:

- Jamstvo za dobro izvršenje ugovora.
- Jamstvo za kvalitetu izvedenih radova.

Izvoditelj se obvezuje dati Naručitelju u roku od 5 (pet) dana po potpisu ovog Ugovora jamstvo poslovne banke za dobro izvršenje ugovora, na iznos od ___% (minimalno 5%) sveukupnog iznosa ugovorene cijene i s rokom važnosti do izvršenja ugovora. Jamstvo za dobro izvršenje ugovora vraća se Izvoditelju po završetku svih ugovorenih radova, primopredaji izgrađene građevine na korištenje Naručitelju i dostavi jamstva za kvalitetu izvedenih radova.

Za kvalitetu izvedenih radova u jamstvenom roku, Izvoditelj se obvezuje dati Naručitelju jamstvo poslovne banke na iznos od ___% (minimalno 5%) ukupne vrijednosti izvedenih radova po okončanom obračunu, a izdaje se na rok od dvije godine po primopredaji izgrađene građevine Naručitelju na korištenje.

Navedena jamstva poslovne banke (bankarske garancije) moraju biti samostalna , odnosno sadržavati klauzulu *na prvi poziv* i ista moraju biti prenosiva. Prava iz jamstava (garancija) Naručitelj će prenijeti, odnosno ustupiti kreditoru (odabranoj Banci i APN-u) – kao sredstvo osiguranja njenih potraživanja.

Banka - izdavatelj jamstava mora biti prihvatljiva za kreditore (Banku i APN).

Ako Izvoditelj ne dostavi jamstvo banke za dobro izvršenje ugovora i jamstvo banke za kvalitetu izvršenog posla u rokovima iz ovog članka Ugovora, Naručitelj i Kreditor će kod plaćanja svake privremene situacije zadržati ___% (minimalno 5%) ovjerenog iznosa svake privremene situacije. Preostali iznos platit će se po otklanjanju nedostataka na građevini iz ovog Ugovora po isteku jamstvenog roka od dvije godine.

Kad je Ugovorom o građenju ugovorena isplata avansa ___% (max 25%), Izvoditelj je obvezan dati prije isplate avansa i dodatno Jamstvo poslovne banke za izvršenje ugovorenih radova minimalno u vrijednosti avansa.

Jamstvo za avans izdaje se na ukupni iznos avansa i na rok koji premašuje zbroj rokova utvrđenih po fazama građenja čija je vrijednost najmanje jednaka ili veća od iznosa avansa.

Naručitelj se obvezuje vratiti Izvoditelju Jamstvo za izvršenje avansiranih radova kad Nadzor ovjeri situaciju Izvoditelja ispostavljenu na vrijednost završenih faza građenja čija vrijednost premašuje iznos isplaćenog avansa.

Članak 13.

Ovaj Ugovor se počinje primjenjivati od dana dostave dokaza o dobivenom kreditu Naručitelja od strane Kreditora (Banke i APN-a).

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor smatra raskinutim, ukoliko Naručitelj ne osigura sredstva za plaćanje ukupne cijene građenja, odnosno ako ne zaključi Ugovor o kreditu s kreditorima (Banka i APN). U navedenom slučaju Naručitelj nema nikakvih daljnjih obveza prema Izvoditelju s naslova ovog Ugovora.

Članak 14.

Ugovorna strana koja odustane od provedbe ovog Ugovora dužna je obešteti oštećenu stranu, osim u slučaju iz članka 13. Ugovora. Naknada štete nastale odustankom jedne od ugovornih strana od provedbe ovog Ugovora, odredit će se sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05).

Izvoditelj se obvezuje podmiriti Naručitelju i Kreditoru sve troškove nastale radi prekoračenja ugovorenog roka izgradnje krivnjom Izvoditelja, što uključuje podmirenje troškova produženog stručnog nadzora nad izgradnjom građevine koja je predmet ovog Ugovora.

RASKID UGOVORA O GRAĐENJU I OTKAZNI ROKOVI

Članak 15.

Naručitelj ima pravo raskinuti Ugovor o građenju u slučaju da Izvoditelj prekorači rokove po pojedinim fazama iz ugovorenog terminsko-operativnog i financijskog plana građenja za više od 20 (dvadeset) dana.

Otkazni rok u slučaju nastupa okolnosti iz stavka 1. ovog članka, iznosi 15 (petnaest) dana.

Izvoditelj se obvezuje, u slučaju raskida ovog Ugovora, izvesti do isteka otkaznog roka poslove do faze u kojoj ih može preuzeti Naručitelj i predati drugom izvoditelju na izvođenje.

U slučaju prekida izvršavanja poslova u otkaznom roku, Naručitelj ima pravo na teret Izvoditelja ustupiti dovršenje započete faze gradnje drugom izvoditelju.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Sastavnim dijelom ovog Ugovora smatraju se :

1. Akt nadležnog upravnog tijela Klasa: _____, Urbroj: _____, od ___.__.200__ kojim se dozvoljava izgradnja građevine iz članka 2. ovog Ugovora,
2. Glavni projekt prema kojem se gradi građevina iz članka 2. ovog Ugovora, koji je izradila tvrtka _____, iz _____.
3. Ponuda iz članka 2. ovog Ugovora s Ponudbenim troškovnikom Izvoditelja na temelju kojeg je Izvoditelj dao ukupnu cijenu izvođenja po sustavu „ključ u ruke“ iz članka 3. ovog Ugovora.

4. Elaborat iskolčenja građevine iz ovog Ugovora koji je izradila osoba ovlaštena za poslove državne izmjere i katastra,

Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da za sve što u ovom Ugovoru nije precizirano vrijede odredbe Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05).

Članak 18.

U slučaju spora po ovom Ugovoru stranke će se prvenstveno pokušati sporazumjeti.
U slučaju spora koji se ne može sporazumno riješiti ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda.

Članak 19.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih jedan primjerak zadržava javni bilježnik, a drugi primjerak Naručitelj, dok će ostali za svoje potrebe izraditi odgovarajući broj ovjerenih preslika.

U _____, _____ 200_ . godine.

**ZA IZVODITELJA:
NARUČITELJA:**

ZA
