

# **POSLOVNA ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST V GRADBENI STROKI**

---

**Mojca FURLAN**  
odvetnica

# VSEBINA

- Kdaj gre za gradbeno in kdaj za podjemno pogodbo
- Na kratko o odgovornosti za stvarne napake
- Izročitev in prevzem del
  - Pomen pisnosti - Poziv izvajalca
  - Načini prevzema in izročitve - primopredaje
- Zamuda z izpolnitvijo obveznosti
  - Pogodbena kazen
  - Odškodnina

# KDAJ GRE ZA GRADBENO IN KDAJ ZA PODJEMNO POGODBO

## GRADBENA POGODBA

Predmet obveznosti - Gradba, ki postane del naročnikove nepremičnine trajna dobrina ali večja gradbena dela

Izvedba del po naročnikovem načrtu na določenem zemljišču

Pogodbena cena

## PODJEMNA POGODBA

Za različne vrste izpolnitvenih ravnanj - umsko kot fizično delo.

# RAZLIKE MED GRADBENO IN PODJEMNO POGODBO

- **OBLIČNOST** – predpisana pisnost;
- **PREDMET** - "**gradba**", s katero so mišljene stavbe, jezovi, mostovi, predori, vodovodi, kanalizacije, ceste, železniške proge, vodnjaki in drugi gradbeni objekti, katerih izdelava terja večja in zahtevnejša dela ter druga gradbena dela;
- **NAČRT** (praviloma naročnikov) =(projektna dokumentacija);
- **CENA** – mora biti določena ali določljiva.

**PARTNERJA IN NE NASPROTNIKA!!!**





# LAIK - STROKOVNJAK



# (PRIČAKOVANA) SKRBNOST – 6. ČLEN OZ

- Udeleženci v obligacijskem razmerju morajo pri izpolnjevanju svoje obveznosti ravnati s skrbnostjo, ki se v pravnem prometu zahteva pri ustrezni vrsti obligacijskih razmerij (skrbnost dobrega gospodarstvenika oziroma skrbnost dobrega gospodarja).
- Udeleženci v obligacijskem razmerju morajo pri izpolnjevanju obveznosti iz svoje poklicne dejavnosti ravnati z večjo skrbnostjo, po pravilih stroke in po običajih (skrbnost dobrega strokovnjaka).

# POSLOVNA ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST

Poslovna odškodninska odgovornost je dškodninska odgovornost znotraj pogodbenega razmerja oz. odgovornost za škodo, ki **nastane zaradi kršitve pogodbenih obveznosti**.

Če sta stranki sklenili pogodbo in ena od njiju:

- pogodbe ne izpolni,
- jo izpolni nepravilno
- jo izpolni z zamudo

in zaradi tega drugi stranki nastane škoda, nastopi poslovna (pogodbena) odškodninska odgovornost.



# KAJ JE ODGOVORNOST ZA STVARNE NAPAKE

Posebna vrsta poslovne odškodninske odgovornosti

**Predpostavke** podjetniške odgovornosti za stvarne napake:

- Opravljen posel ima napako
- Vzrok na napako izvira iz podjetniške sfere
- Pravočasno obvestilo o napaki (nemudoma!)
- Skrite napake- dvoletni jamčevalni rok
- Tožba v enoletnem prekluzivnem roku

# IZPOLNITEV POGODBENE OBVEZNOSTI IZVAJALCA

Gradba/gradbena dela morajo biti v skladu s:

- Predmetom pogodbe
- Projektno dokumentacijo
- Predpisi
- Standardi
- Pravili stroke



STVARNA NAPAKA

Kadar je v  
nasprotju



# VRSTE STVARNIH NAPAK PRI GRADBENI POGODBI

**Očitne napake**

**Skrite napake**

**Napake, ki  
zadevajo  
solidnost gradbe**

**PRI PODJEMNI POGODBI SAMO OČITNE NAPAKE IN  
SKRITE NAPAKE !!!!**

# OČITNE NAPAKE

Očitne napake so tiste, ki jih je mogoče **ugotoviti z običajnim pregledom.**

Opazi jih človek s **povprečno skrbnostjo** pri običajnem pregledu.

# SKRITE NAPAKE

**Skrite napake so tiste, ki jih ni mogoče opaziti pri običajnem pregledu in se pojavijo kasneje, po prevzemu objekta.**



# NAPAKE, KI ZADEVAJO SOLIDNOST

- ❑ Posebna vrsta odgovornosti za napake – odgovornost za solidnost gradbe;
- ❑ Določilo OZ velja tudi za projektanta;
- ❑ **Kogentno določilo** – jamčevalnega roka ni mogoče skrajšati;
- ❑ OZ nima definicije solidnosti gradbe;
- ❑ PGU – odgovornost za pomanjkljivosti objekta glede njegove **trdnosti in varnosti**;
- ❑ Hrvati „bistvene lastnosti“.

# ODGOVORNOST ZA POMANJKLJIVOSTI ZEMLJIŠČA

- ☐ 2. odstavek 662. člena OZ
- ☐ Izvajalec odgovarja tudi za morebitne pomanjkljivosti zemljišča (napake na gradbi - posledica);
- ☐ Razen če je specializirana organizacija podala mnenje, da je zemljišče primerno za gradnjo;
- ☐ Se niso pojavile okoliščine, ki bi vzbujale **dvom**;
- ☐ Odgovarja tudi projektant (na Hrvaškem tudi nadzor).

# NAROČNIKOVA NAVODILA

## 664. člen OZ

Izvajalec ni prost odgovornosti, če je nastala napaka zato, ker je pri izvajanju posameznih del ravnal po zahtevah naročnika.

Vendar je v primeru, če je **pred izvršitvijo** posameznega dela po zahtevi naročnika tega **opozoril** na nevarnost nastanka napak, njegova **odgovornost zmanjšana**, v okoliščinah danega primera pa lahko tudi **izključena**.

IZVAJALEC NAJ NAROČNIKU PRED  
IZVAJANJEM KONKRETNIH DEL,  
POŠLJE PISNO OPOZORILO !

# VRSTE JAMČEVALNIH ZAHTEVKOV

- Primarni zahtevek za odpravo napake v primernem roku (**kaj je primeren rok?**)
- Znižanje plačila (kdaj in kako se postavi zahtevek?)
- Odprava napake preko tretjega izvajalca
- Odstop od pogodbe

# JAMČEVALNI ZAHTEVEK IN ODŠKODNINA

- Odškodnino lahko naročnik zahteva v vsakem primeru poleg jamčevalnega zahtevka;
- Škoda na stvari sami – se odpravi z jamčevalnim zahtevkom;
- Škoda zaradi zaupanja – posredna škoda tesno povezana z napako (najemnina, skladiščenje opreme...);
- Posredna ali refleksna škoda – na drugih dobrinah, ni tesne povezave z napako;
- Za škodo na stvari sami in škodo zaradi zaupanja 1 letni rok.



# ODPRAVA NAPAK

- **Primarni zahtevek naročnika in pravica izvajalca;**
- **Naročnik mora določiti primeren rok za odpravo;** *(PGU:»Za primeren rok se šteje rok, v katerem je mogoče po rednem poteku stvari izpolniti obveznost, za katero gre v konkretnem primeru«.)*
- **Naročnik je dolžan dopustiti odpravo napak;**
- **Izvajalec lahko odpravo izjemoma zavrne (pretirani stroški).**

# ZMANJŠANJE PLAČILA

Če izvajalec ne odpravi napak;

Z oblikovalno tožbo – sprememba pogodbene cene;

Lahko v končnem obračunu;

V primeru zahtevka izvajalca – z ugovorom.

# ODPRAVA NAPAK NA RAČUN IZVAJALCA

3. odst. 639. člena OZ - med drugim „odprava napak na račun izvajalca“

*»Ker je toženec tožnico pravočasno obvestil o napakah in da tožnica ni pravočasno, to je v postavljenem roku do 17. 2. 2008 oziroma ponujenem roku do 29. 2. 2008, pristopila k odpravi pomanjkljivosti, spričo česar je toženec upravičeno zaupal odpravo pomanjkljivosti novemu izvajalcu na tožničine stroške«. VSL Sodba I Cpg 377/2012, z dne 29.5.2013*

POSLEDICE – **izvajalec ne odgovarja za kvaliteto izvršenih del.**

# ODSTOP OD POGODBE

- **Izjemoma, če je gradba neuporabna;**
- **Če gre za neznatno napako naročnik ne more odstopiti od pogodbe.**

# PREHOD PRAVIC NA PRIDOBITELJA GRADBE

- Pravice naročnika nasproti izvajalcu preidejo na vse kasnejše pridobitelje gradbe;
- Enako določilo za solidnost gradbe;
- Kasnejšim pridobiteljem ne teče nov rok;
- Enako velja po PGU - za solidnost.



# ROKI JAMČEVANJE

VRSTA NAPAKE	ROK V KATEREM SE MORA NAPAKA POJAVITI	ROK V KATEREM MORA NAROČNIK NAPAKO GRAJATI (obvestilo)	ROK ZA SODNO UVELJAVLJAVNJE ZAHTEVKA
Očitna napaka	Ob pregledu oziroma prevzemu	Nemudoma ob pregledu oz. prevzemu	V roku 1 leta od pravočasnega grajanja
Skrita napaka	V 2 letih od izročitve in prevzema	V roku 1 meseca od ugotovitve napake	V roku 1 leta od pravočasnega grajanja
Napake, ki zadevajo solidnost	V 10 letih od izročitve in prevzema	V roku 6 mesecev od dneva ugotovitve napake	V roku 1 leta od pravočasnega grajanja

# KAKO MORA RAVNATI IZVAJALEC, KO KONČA Z DELI

- Običajno pogodbeni rok teče od uvedbe v delo dalje;
- Ko izvajalec konča z deli, pisno obvestiti naročnika, da je z deli zaključil in ga povabiti na prevzem (109. uzanca PGU)
- Naročnik in izvajalec sta se dolžna brez odlašanja lotiti sprejema in izročitve ter končnega obračuna.

# TRIJE NAČINI SPREJEMA IN IZROČITVE (PRIMOPREDAJE)

Obojestranska  
izročitev in prevzem

Enostranska izročitev  
in prevzem

Konkludentno  
ravnanje naročnika –  
pričetek uporabe

# ZAPISNIK O SPREJEMU IN IZROČITVI: 112. UZANCA PGU

## PRIMEROMA:

1. ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke;
2. ali kakovost izvedenih del ustreza pogodbeni kakovosti oziroma katera dela je izvajalec dolžan na svoj strošek dopolniti, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti;
3. o katerih vprašanjih tehnične narave ni bilo doseženo soglasje med pooblaščenimi predstavniki pogodbenikov;
4. ugotovitev o sprejemu in izročitvi garancijskih listov in izjave o lastnostih v skladu z uzanco 86;
5. datum zaključka del in datum sprejema in izročitve;
6. podatek, ali je objekt izvršen v pogodbenem roku, in če ni, za koliko in zakaj je bil rok prekoračen, ter podatek o tem, ali naročnik uveljavlja pravico do pogodbene kazni;
7. podatek, ali je predana vsa zahtevana dokumentacija po pogodbi, predpisih in pravilih stroke.

# DELNA PRIMOPREDAJA

- Naročnik ni zavezan sprejeti delne izpolnitve;
- Ekonomsko zaokrožen del objekta;
- Zaključen del;
- Primopredaja oziroma uporaba;
- Posledice enake kot pri „celotni“ primopred



# ENOSTRANSKA IZROČITEV IN PREVZEM 113 UZANCA PGU

Zapisnik sestavi en  
pogodbenik brez  
drugega

Kdaj?



**neopravičeno odkloni sodelovanje**  
v sprejemu in izročitvi ali se  
neopravičeno **ne odzove vabilu**, da  
sodeluje pri prevzemu in izročitvi

posledice nastopijo z  
**dnem, ko je zapisnik**  
**poslan**

# PRIČETEK UPORABE

Pričetek uporabe – prevzem in izročitev (111. uzanca PGU)



Naročnik pošlje izvajalcu pisno:

- **Grajanje očitnih napak, ki jih je lahko zaznal**
- **Izjavo, da si pridržuje pravico do pogodbene kazni**

# RAZLOGI ZA PODALJŠANJE POGODBENEGA ROKA

Izvajalec se razbremeni svoje odgovornosti za zamudo, če dokaže, da vzrok ne izvira iz njegove notranje sfere.

**NOTRANJA SFERA izvajalca:** vsa tveganja iz njegovega poslovanja ;

**IZVEN SFERE IZVAJALCA:**

A.) Razlogi **na naročnikovi strani** (prepozna uvedba v delo, sprememba projektov, nepravočasna dobava materiala, odredba gr. Inšpektorja, presežna dela, ki presega 10% pogodbene vrednosti...

B.) Razlogi **izven izvajalčeve in naročnikove sfere:** naravni dogodki (41. PGU), nepredvidena dela, vojna, pandemija...

# POGODBENA KAZEN

Če je pogodbena kazen dogovorjena zaradi NEIZPOLNITVE:

Upnik lahko zahteva **PLAČILO PK ali IZPOLNITEV.**

Če je PK dogovorjena za primer ZAMUDE:

Upnik lahko zahteva **PLAČILO PK in IZPOLNITEV.**

- Pri gradbenih pogodbah je pogodbena kazen običajno dogovorjena zaradi zamude.
- Če ni mogoče razbrati za kak namen je dogovorjena se šteje, da je dogovorjena zaradi zamude.
- Dogovorjena mora biti v enaki obliki, kot velja za pogodbo

# VIŠINA POGODBENE KAZNI

## 52. PGU 1977

Pogodbena kazen znaša **1 promila** skupne dogovorjene cene del za vsak dan zamude, če se dela ne dovršijo v predvidenem roku, z omejitvijo, da tako določena pogodbena kazen **ne sme presegati 5%** skupne cene del.

## 51. PGU 2020

Pogodbena kazen znaša **en promil končne vrednosti izvedenih del** za vsak dan zamude, če se dela ne dovršijo v dogovorjenem roku, z omejitvijo, da tako določena pogodbena kazen **ne sme presegati 5 % končne vrednosti izvedenih del**.



# ŠKODA ZARADI ZAMUDE PRESEGA POGODBENO KAZEN

## 253. člen OZ

*“Upnik ima pravico zahtevati PK, tudi če presega škodo, ki mu je nastala, in celo če mu ni nastala nobena škoda.*

*Če je škoda, ki je upniku nastala, večja od pogodbene kazni, ima pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.”*

## PGU tč. 56

*“Če škoda, ki jo je utrpel pogodbenik – upnik zaradi kršitve pogodbenih obveznosti po pogodbeniku – dolžniku, presega znesek pogodbene kazni, lahko pogodbenik – upnik poleg pogodbene kazni zahteva povračilo škode, kolikor presega pogodeno kazen. Pogodbenik – upnik ne more zahtevati povračila celotne škode in pogodbene kazni. „*

**KUMULIRANJE PK IN ODŠKODNINE JE MOŽNO NA PODLAGI DOGOVORA.**



# UVELJAVLJANJE PRAVICE DO POGODBENE KAZNI

➤ 55. uzanca PGU 1977 – Uveljavitev pravice do pogodbene kazni se lahko zahteva najpozneje do konca dokončnega obračuna.

➤ Izjava naročnika – 5.odst. 251. člena OZ :

Upnik ne more zahtevati pogodbene kazni zaradi zamude, **če je sprejel izpolnitev obveznosti, pa ni nemudoma sporočil dolžniku, da si pridržuje pravico do pogodbene kazni.**

## 52. UZANCA PGU

# OSNOVA ZA IZRAČUN POGODBENE KAZNI

- del objekta končan (dovršen),
- predstavlja ekonomsko celoto,
- je s strani naročnika prevzet.

V primeru, da dogovora med izvajalcem in naročnikom o tem, da se prevzame le del objekta ni, naročnik delne izpolnitve ni dolžan sprejeti. Izvajalec se namreč s pogodbo zaveže, da bo dosegel določen rezultat, da bo zgradil objekt (v celoti) in če ni drugače dogovorjeno, naročnik delne izpolnitve, ni dolžan sprejeti.

V končno vrednost izvedenih del se ne všteva vrednost prej dokončanega in izročenega dela objekta, ki pomeni funkcionalno celoto in se lahko kot takšna samostojno uporablja. Na vrednost takega dela objekta se pogodbena kazen obračunava posebej, sorazmerno od vrednosti del za del objekta, z izvedbo katerega je izvajalec v zamudi.

# ŠKODA IN POGODBENA KAZEN

## 56. PGU 1977

Če presega škoda, ki jo je utrpel pogodbenik-upnik zaradi neredne izpolnitve pogodbenih obveznosti po pogodbeniku-dolžniku, znesek pogodbene kazni, lahko zahteva upnik poleg pogodbene kazni povračilo škode, kolikor presega pogodbeno kazen. Pač pa upnik ne more zahtevati povračila škode in pogodbene kazni, razen če je tako določeno v pogodbi.

## 55. PGU 2020

Če škoda, ki jo je utrpel pogodbenik – upnik zaradi kršitve pogodbenih obveznosti po pogodbeniku – dolžniku, presega znesek pogodbene kazni, lahko pogodbenik – upnik poleg pogodbene kazni zahteva povračilo škode, kolikor presega pogodeno kazen. Pogodbenik – upnik ne more zahtevati povračila celotne škode in pogodbene kazni

# **KAKŠNE SO POSLEDICE, ČE GLAVNI IZVAJALEC PLAČA NAROČNIKU POGODBENO KAZEN ZARADI ZAMUDE PODIZVAJALCA**

Če je glavni izvajalec plačal pogodbeno kazen za zamudo naročniku, zamuda pa izvira iz sfere podizvajalca



**Odškodninski zahtevek za navadno škodo.**

# HVALA ZA POZORNOST !

**ODVETNICA IN MEDIATORKA**

**Mojca Furlan**

Kolodvorska ulica 7

1000 Ljubljana

Telefon: 01/231-20-26

Fax: 01/231-20-27

