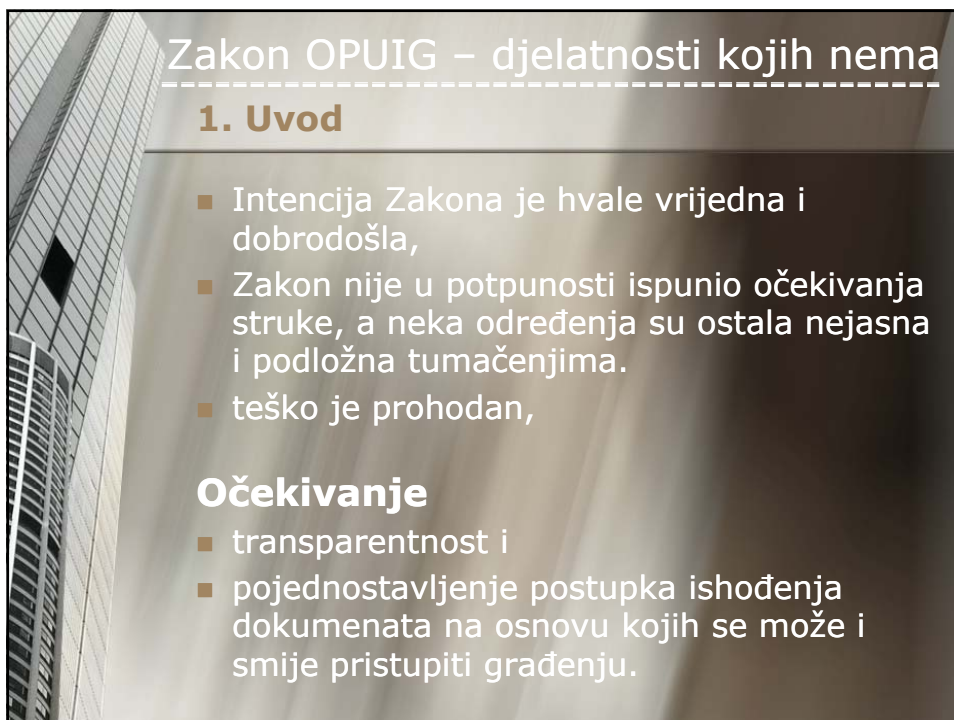




Zakon o prostornom uređenju i gradnji i djelatnosti kojih nema

dr.sc. Mirko Orešković, dipl.ing.građ.
Investinženjering d.o.o.
Zagreb, Trg žrtava fašizma 14

8.medunarodna konferencija za organizaciju,
tehnologiju i menadžment u graditeljstvu
Dani organizatora građenja
Umag, četvrtak, 18 rujna 2008.



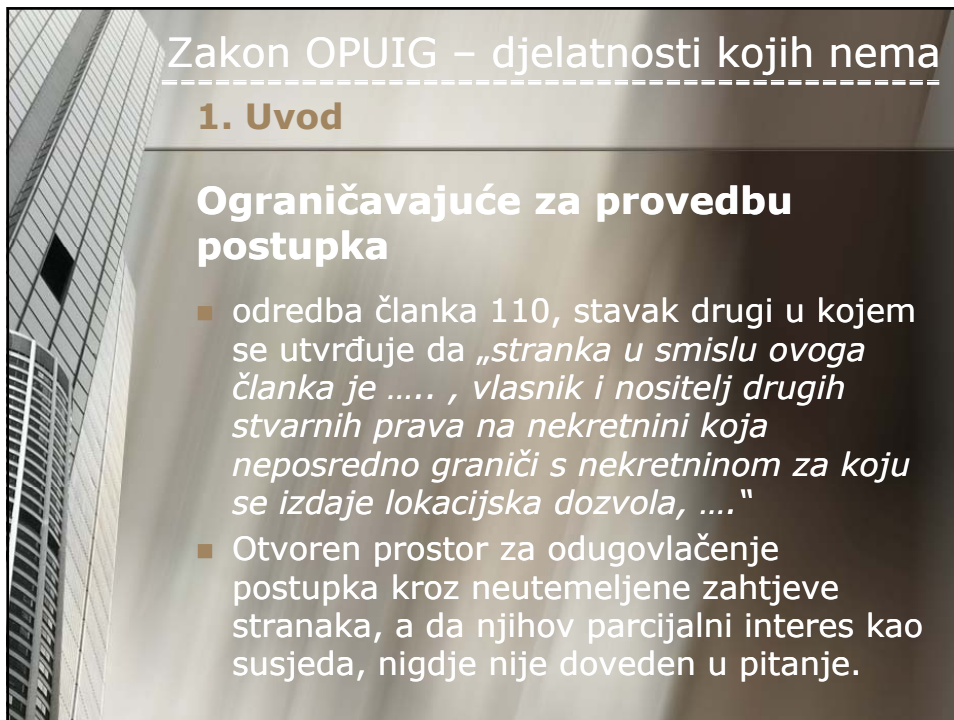
Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

1. Uvod

- Intencija Zakona je hvale vrijedna i dobrodošla,
- Zakon nije u potpunosti ispunio očekivanja struke, a neka određenja su ostala nejasna i podložna tumačenjima.
- teško je prohodan,

Očekivanje

- transparentnost i
- pojednostavljenje postupka ishođenja dokumenata na osnovu kojih se može i smije pristupiti građenju.

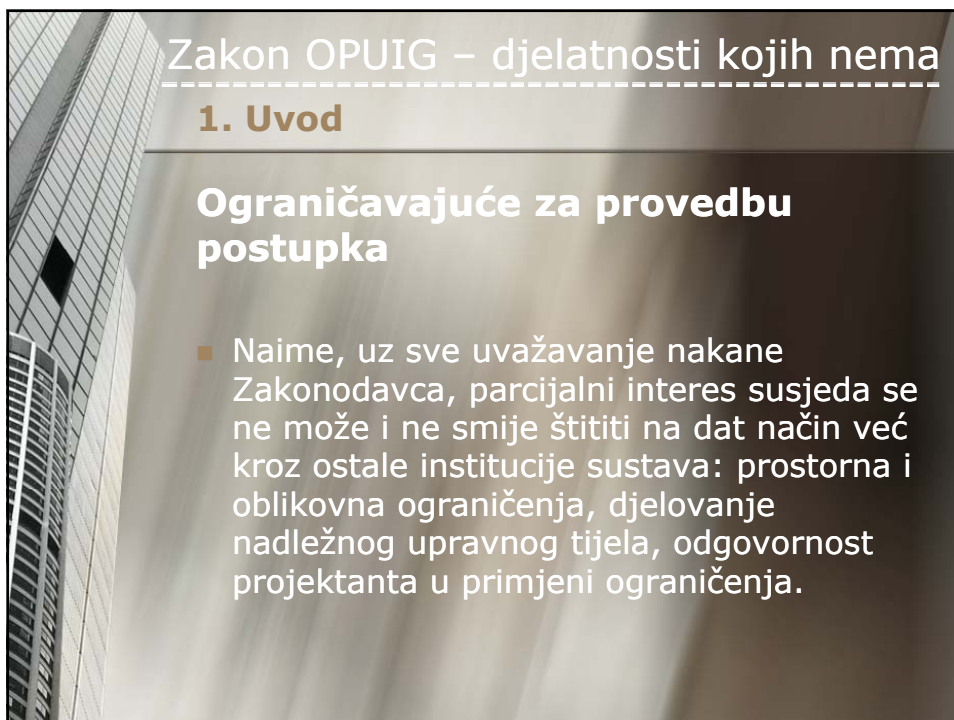


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

1. Uvod

Ograničavajuće za provedbu postupka

- odredba članka 110, stavak drugi u kojem se utvrđuje da „*stranka u smislu ovoga članka je , vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s nekretninom za koju se izdaje lokacijska dozvola,*”
- Otvoren prostor za odugovlačenje postupka kroz neutemeljene zahtjeve stranaka, a da njihov parcijalni interes kao susjeda, nigdje nije doveden u pitanje.

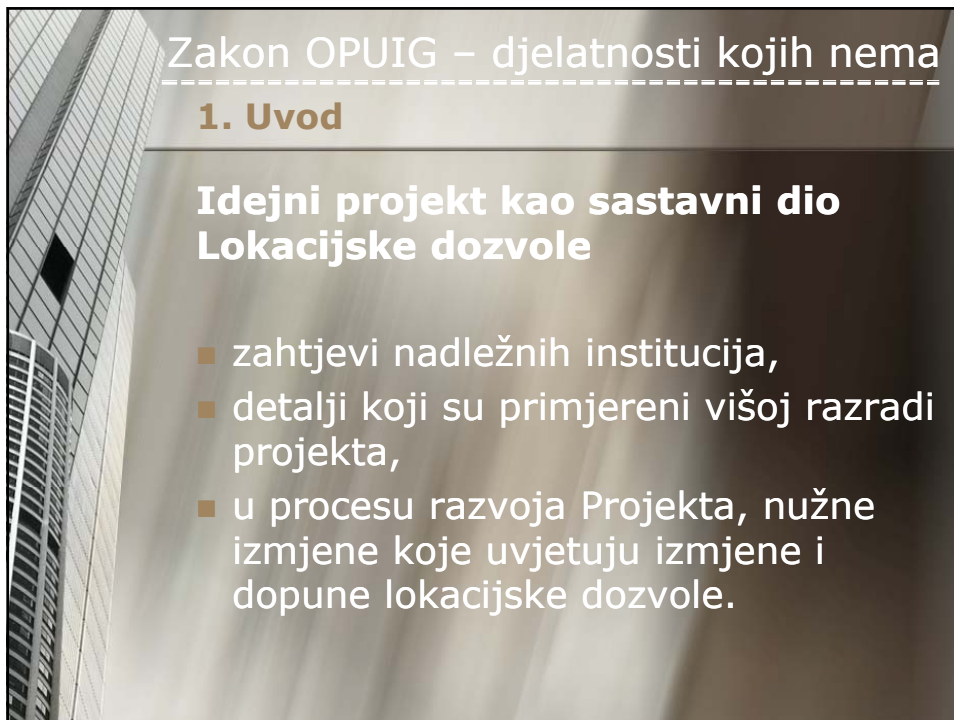


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

1. Uvod

Ograničavajuće za provedbu postupka

- Naime, uz sve uvažavanje nakane Zakonodavca, parcijalni interes susjeda se ne može i ne smije štiti na dat način već kroz ostale institucije sustava: prostorna i oblikovna ograničenja, djelovanje nadležnog upravnog tijela, odgovornost projektanta u primjeni ograničenja.

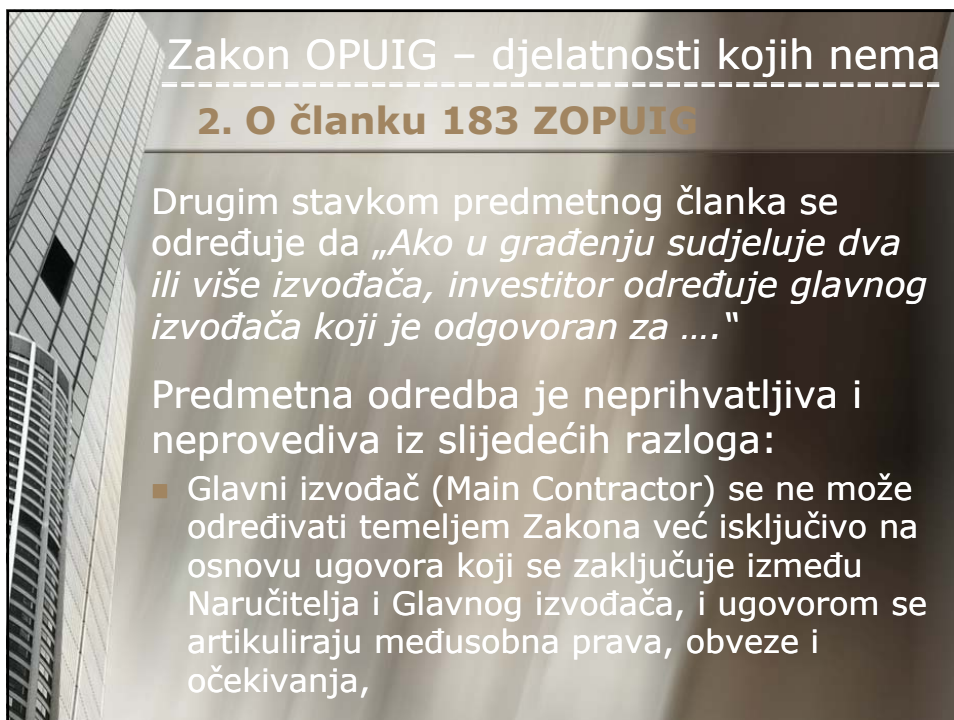


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

1. Uvod

Idejni projekt kao sastavni dio Lokacijske dozvole

- zahtjevi nadležnih institucija,
- detalji koji su primjereni višoj razradi projekta,
- u procesu razvoja Projekta, nužne izmjene koje uvjetuju izmjene i dopune lokacijske dozvole.




Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

Drugim stavkom predmetnog članka se određuje da „*Ako u građenju sudjeluje dva ili više izvođača, investitor određuje glavnog izvođača koji je odgovoran za*”

Predmetna odredba je neprihvatljiva i neprovediva iz slijedećih razloga:


- Glavni izvođač (Main Contractor) se ne može određivati temeljem Zakona već isključivo na osnovu ugovora koji se zaključuje između Naručitelja i Glavnog izvođača, i ugovorom se artikuliraju međusobna prava, obveze i očekivanja,



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

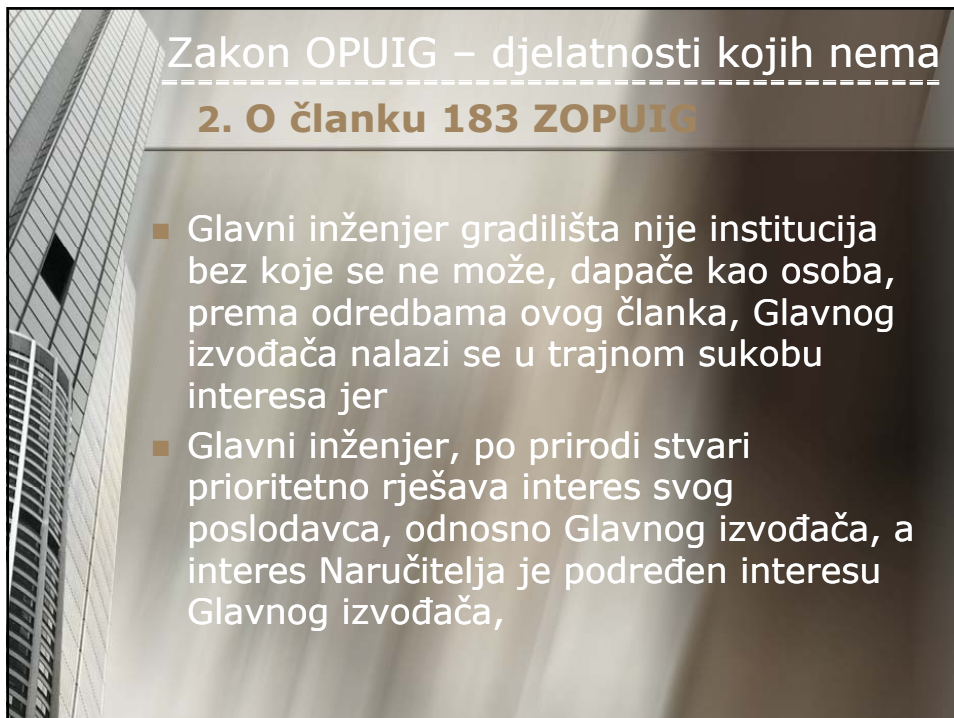
- Glavni izvođač, u skladu s domaćom i svjetskom praksom, je nosilac ugovora o građenje i slobodan je, na svoju odgovornost, zaključivati podugovore o izvođenju radova. Pri tome je moguća primjena institucije imenovanog (po Naručitelju) podizvođača, i ona utječe na stupanj odgovornosti Glavnog izvođača u odnosu na nepouzdanost podizvođača,
- To znači da je odredba kontradiktorna u sebi samoj, jer govori o istovremenoj mogućnosti da imamo i više izvođača i Glavnog izvođača, a te dvije mogućnosti se međusobno isključuju,



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

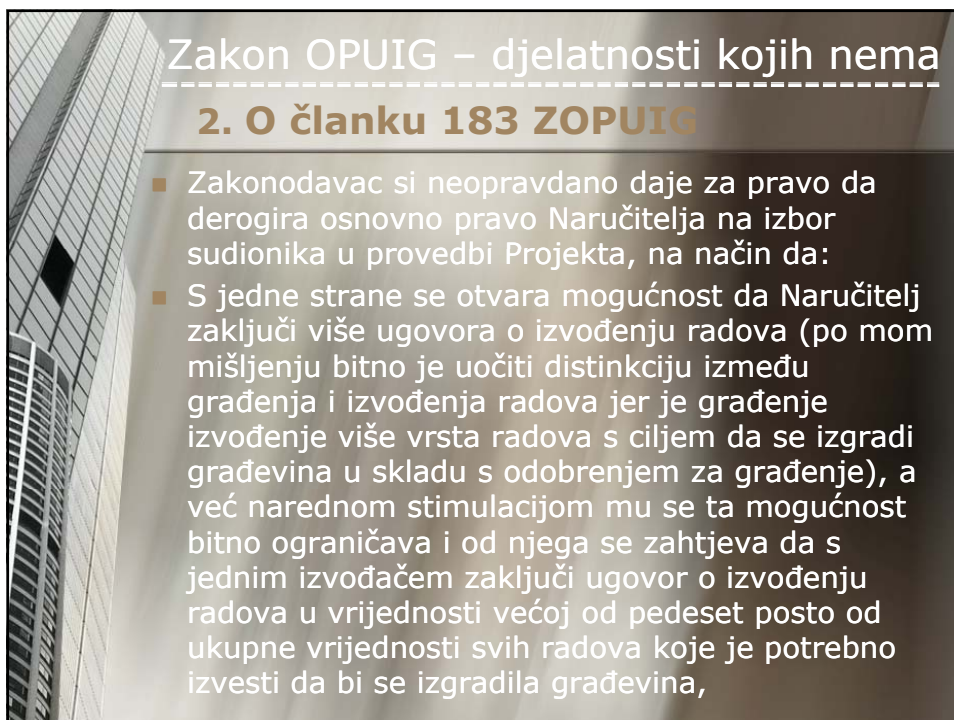
- Znači: moramo se odlučiti ili za instituciju više ravnopravnih izvođača radova ili jednog Glavnog izvođača,
- Ako se odlučimo, što je jedino ispravno, da Naručitelju ostavimo pravo izbora, onda nam preostaje samo da ga obvežemo da u slučaju kada se odluči za više izvođača odredi osobu koja će njemu biti odgovorna za „cjelovitost i međusobnu usklađenost radova, ...” jer
- Odgovornost mora biti posljedica ispunjavanja uvjeta koji proističu iz utvrđenog odnosa između dviju strana,



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

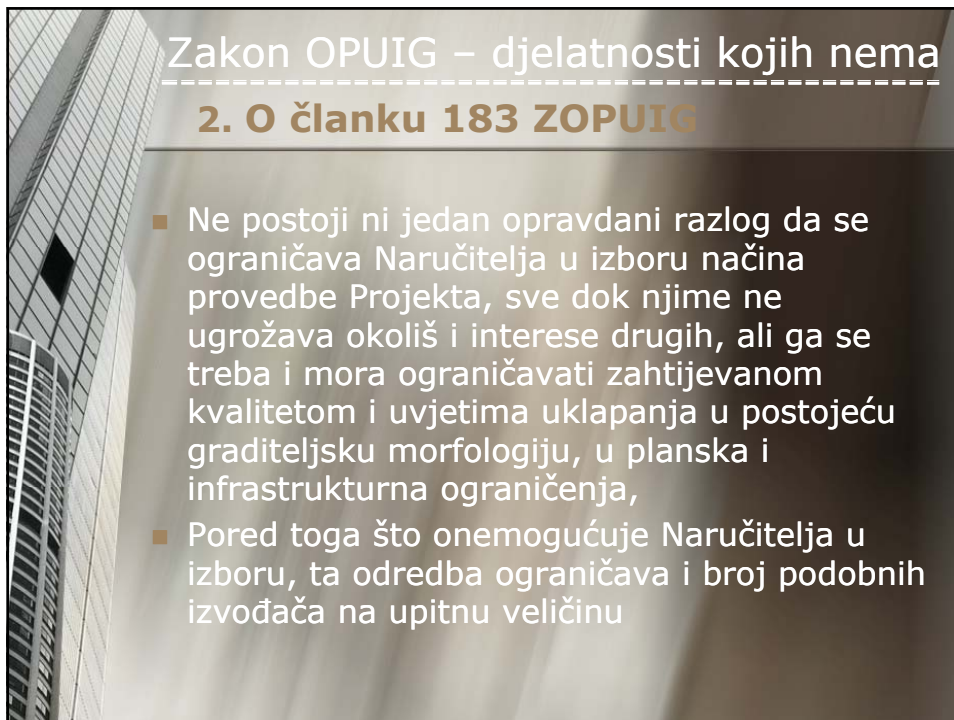
- Glavni inženjer gradilišta nije institucija bez koje se ne može, dapače kao osoba, prema odredbama ovog članka, Glavnog izvođača nalazi se u trajnom sukobu interesa jer
- Glavni inženjer, po prirodi stvari prioriteto rješava interes svog poslodavca, odnosno Glavnog izvođača, a interes Naručitelja je podređen interesu Glavnog izvođača,



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

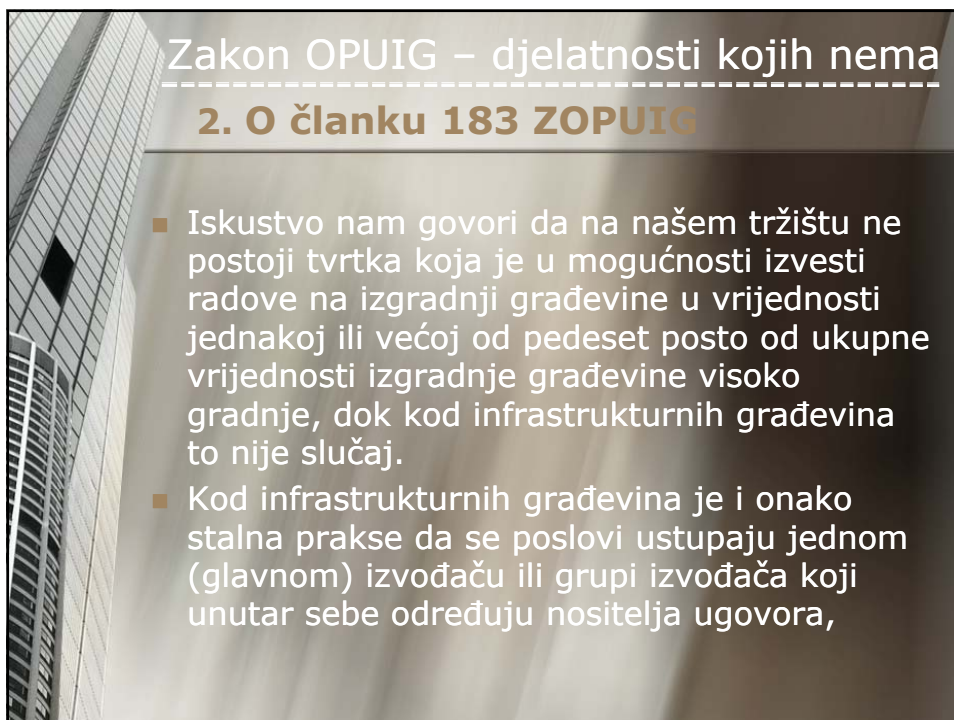
- Zakonodavac si neopravdano daje za pravo da derogira osnovno pravo Naručitelja na izbor sudionika u provedbi Projekta, na način da:
- S jedne strane se otvara mogućnost da Naručitelj zaključi više ugovora o izvođenju radova (po mom mišljenju bitno je uočiti distinkciju između građenja i izvođenja radova jer je građenje izvođenje više vrsta radova s ciljem da se izgradi građevina u skladu s odobrenjem za građenje), a već narednom stimulacijom mu se ta mogućnost bitno ograničava i od njega se zahtjeva da s jednim izvođačem zaključi ugovor o izvođenju radova u vrijednosti većoj od pedeset posto od ukupne vrijednosti svih radova koje je potrebno izvesti da bi se izgradila građevina,



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

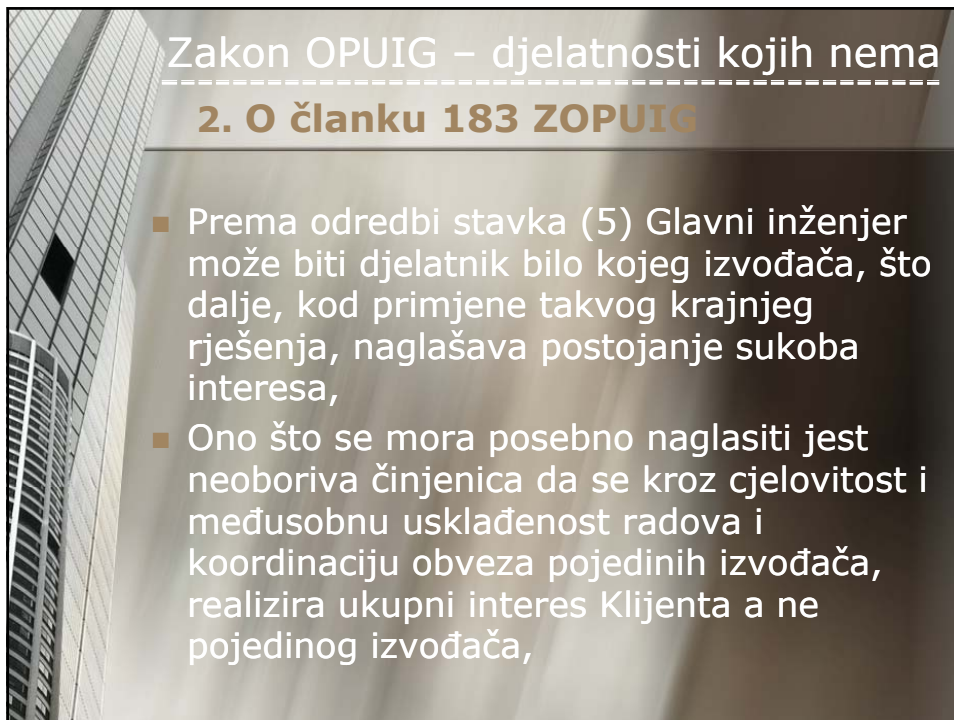
- Ne postoji ni jedan opravdani razlog da se ograničava Naručitelja u izboru načina provedbe Projekta, sve dok njime ne ugrožava okoliš i interese drugih, ali ga se treba i mora ograničavati zahtijevanom kvalitetom i uvjetima uklapanja u postojeću graditeljsku morfologiju, u planska i infrastrukturna ograničenja,
- Pored toga što onemogućuje Naručitelja u izboru, ta odredba ograničava i broj podobnih izvođača na upitnu veličinu



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

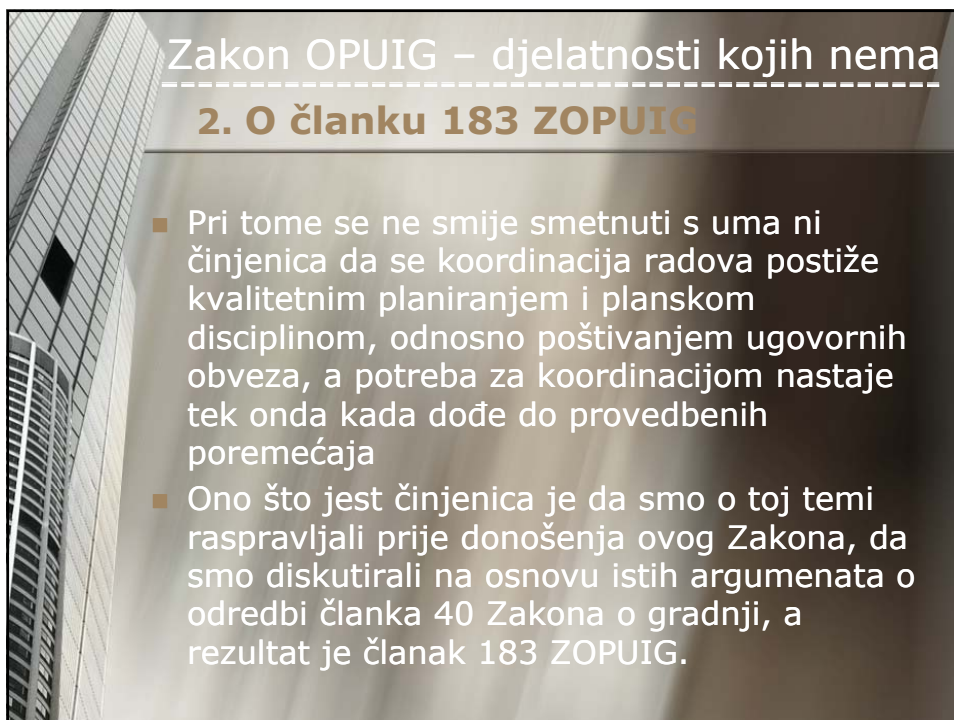
- Iskustvo nam govori da na našem tržištu ne postoji tvrtka koja je u mogućnosti izvesti radove na izgradnji građevine u vrijednosti jednakoj ili većoj od pedeset posto od ukupne vrijednosti izgradnje građevine visoko gradnje, dok kod infrastrukturnih građevina to nije slučaj.
- Kod infrastrukturnih građevina je i onako stalna prakse da se poslovi ustupaju jednom (glavnom) izvođaču ili grupi izvođača koji unutar sebe određuju nositelja ugovora,



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

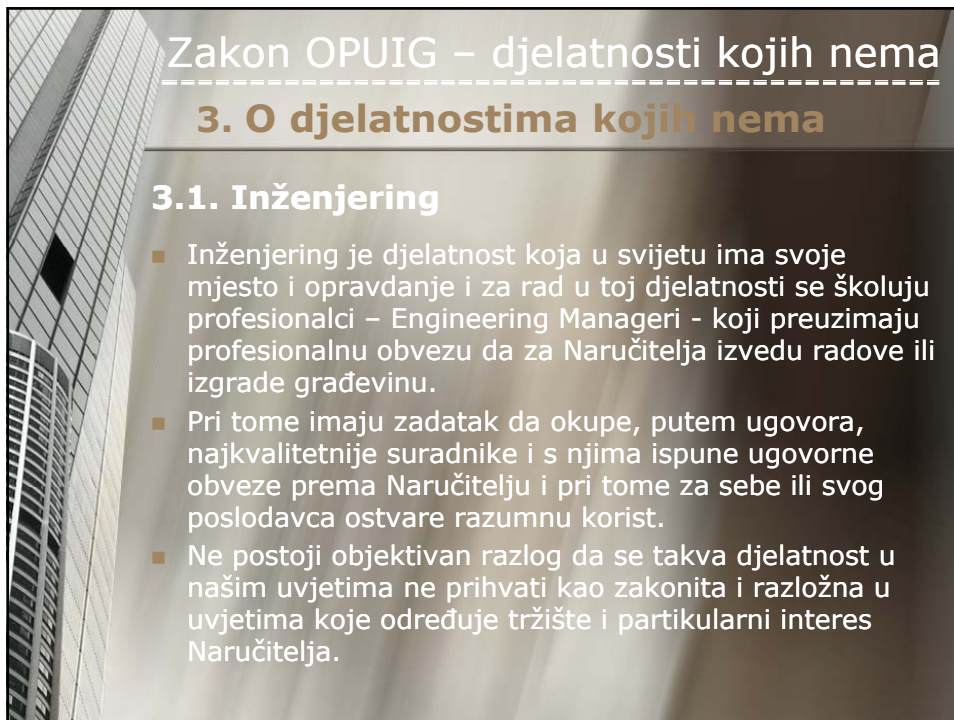
- Prema odredbi stavka (5) Glavni inženjer može biti djelatnik bilo kojeg izvođača, što dalje, kod primjene takvog krajnjeg rješenja, naglašava postojanje sukoba interesa,
- Ono što se mora posebno naglasiti jest neoboriva činjenica da se kroz cjelovitost i međusobnu usklađenost radova i koordinaciju obveza pojedinih izvođača, realizira ukupni interes Klijenta a ne pojedinog izvođača,



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

2. O članku 183 ZOPUIG

- Pri tome se ne smije smetnuti s uma ni činjenica da se koordinacija radova postigne kvalitetnim planiranjem i planskom disciplinom, odnosno poštivanjem ugovornih obveza, a potreba za koordinacijom nastaje tek onda kada dođe do provedbenih poremećaja
- Ono što jest činjenica je da smo o toj temi raspravljali prije donošenja ovog Zakona, da smo diskutirali na osnovu istih argumenata o odredbi članka 40 Zakona o gradnji, a rezultat je članak 183 ZOPUIG.

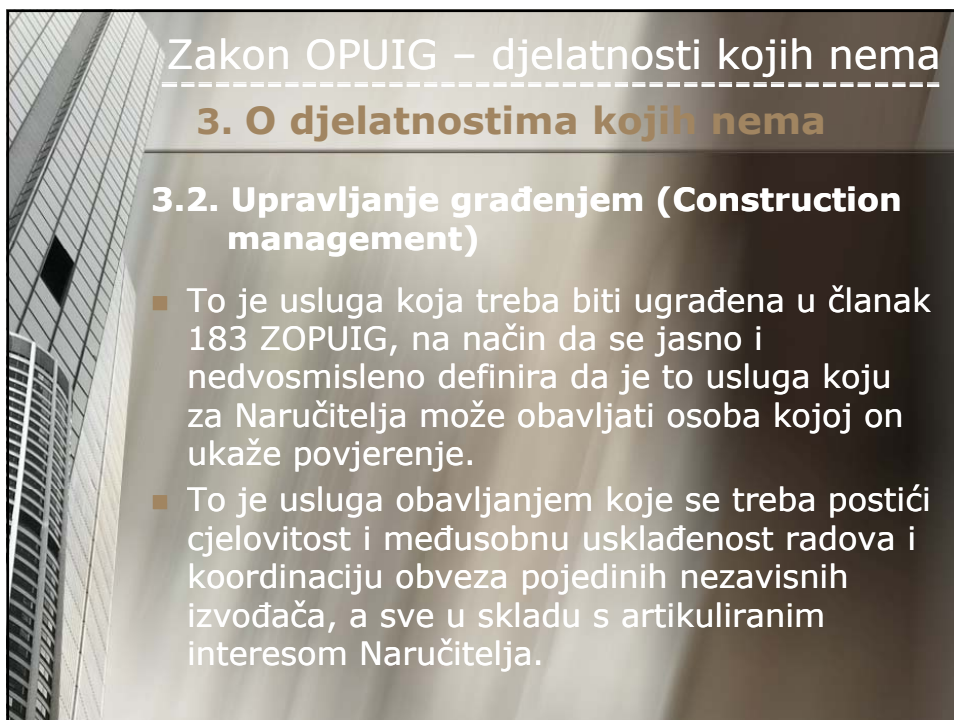


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

3. O djelatnostima kojih nema

3.1. Inženjering

- Inženjering je djelatnost koja u svijetu ima svoje mjesto i opravdanje i za rad u toj djelatnosti se školuju profesionalci – Engineering Manageri - koji preuzimaju profesionalnu obvezu da za Naručitelja izvedu radove ili izgrade građevinu.
- Pri tome imaju zadatak da okupe, putem ugovora, najkvalitetnije suradnike i s njima ispune ugovorne obveze prema Naručitelju i pri tome za sebe ili svog poslodavca ostvare razumnu korist.
- Ne postoji objektivan razlog da se takva djelatnost u našim uvjetima ne prihvati kao zakonita i razložna u uvjetima koje određuje tržište i partikularni interes Naručitelja.

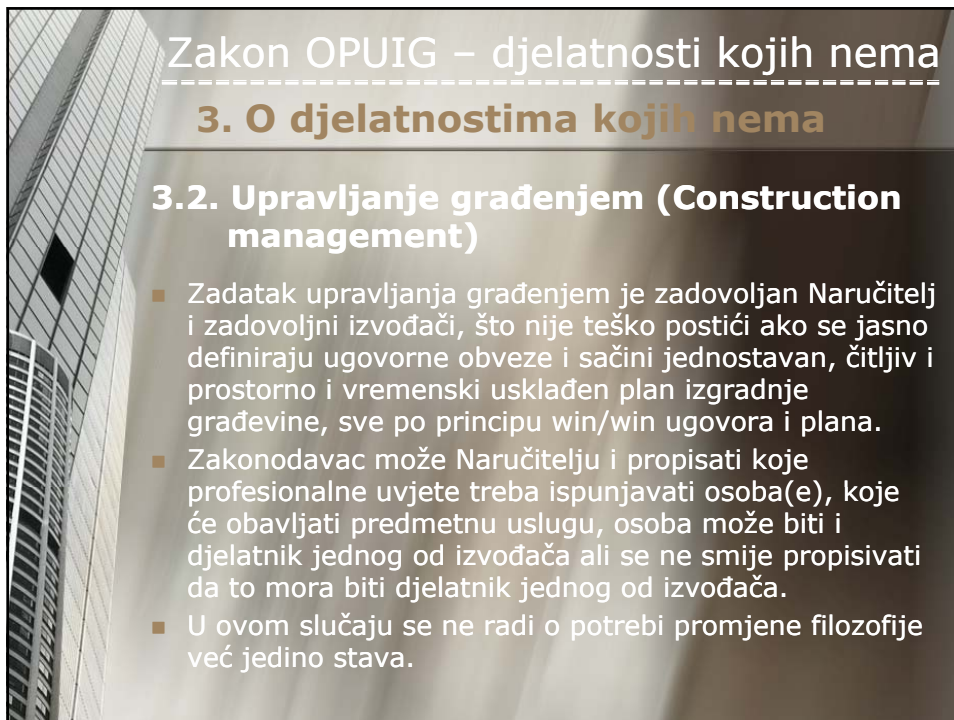


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

3. O djelatnostima kojih nema

3.2. Upravljanje građenjem (Construction management)

- To je usluga koja treba biti ugrađena u članak 183 ZOPUIG, na način da se jasno i nedvosmisleno definira da je to usluga koju za Naručitelja može obavljati osoba kojoj on ukaže povjerenje.
- To je usluga obavljanjem koje se treba postići cjelovitost i međusobnu usklađenost radova i koordinaciju obveza pojedinih nezavisnih izvođača, a sve u skladu s artikuliranim interesom Naručitelja.

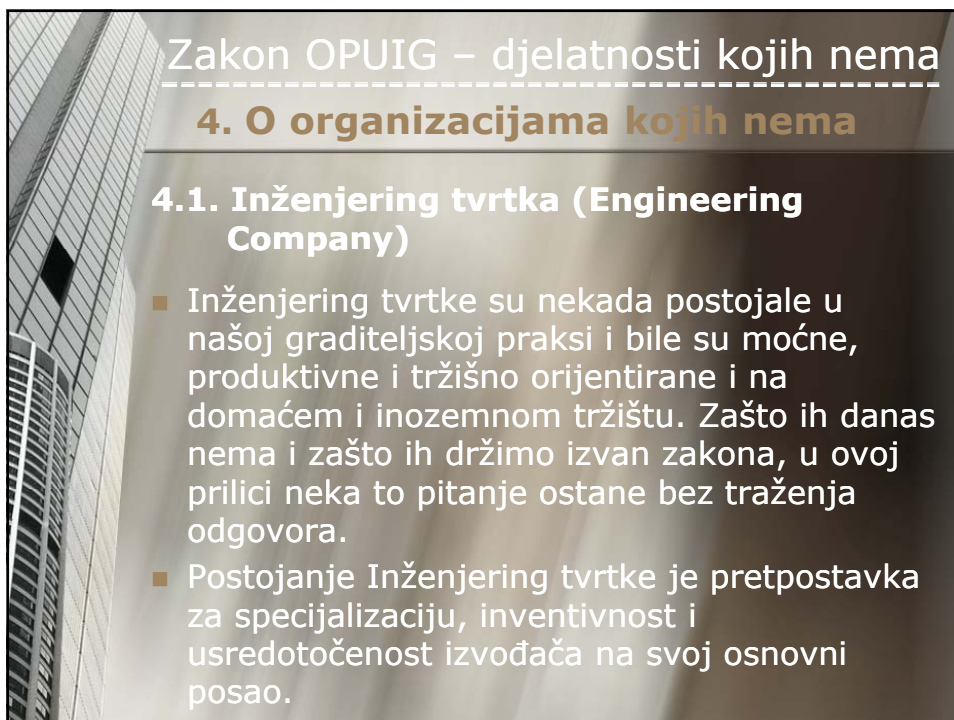


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

3. O djelatnostima kojih nema

3.2. Upravljanje građenjem (Construction management)

- Zadatak upravljanja građenjem je zadovoljan Naručitelj i zadovoljni izvođači, što nije teško postići ako se jasno definiraju ugovorne obveze i sačini jednostavan, čitljiv i prostorno i vremenski usklađen plan izgradnje građevine, sve po principu win/win ugovora i plana.
- Zakonodavac može Naručitelju i propisati koje profesionalne uvjete treba ispunjavati osoba(e), koje će obavljati predmetnu uslugu, osoba može biti i djelatnik jednog od izvođača ali se ne smije propisivati da to mora biti djelatnik jednog od izvođača.
- U ovom slučaju se ne radi o potrebi promjene filozofije već jedino stava.



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

4.1. Inženjering tvrtka (Engineering Company)

- Inženjering tvrtke su nekada postojale u našoj graditeljskoj praksi i bile su moćne, produktivne i tržišno orijentirane i na domaćem i inozemnom tržištu. Zašto ih danas nema i zašto ih držimo izvan zakona, u ovoj prilici neka to pitanje ostane bez traženja odgovora.
- Postojanje Inženjering tvrtke je pretpostavka za specijalizaciju, inventivnost i usredotočenost izvođača na svoj osnovni posao.



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

4.1. Inženjering tvrtka (Engineering Company)

- Inženjering tvrtka ima zadatak da istražuje tržište, lobira, kreira prijedloge projekata, osigurava financijska sredstva potrebna za financiranje prethodnih aktivnosti do zaključenja ugovora i za financiranje odgode naplate radova u tijeku i izvršenih radova.
- Inženjering tvrtka za kvalitetno poslovanje mora imati zaposlene djelatnike različitih profesija, no za samu provedbu građevinskih projekata zapošljava visoko kvalitetne i iskusne građevinske inženjere koji raspolažu sa sposobnostima i alatima uspješnih project managera.

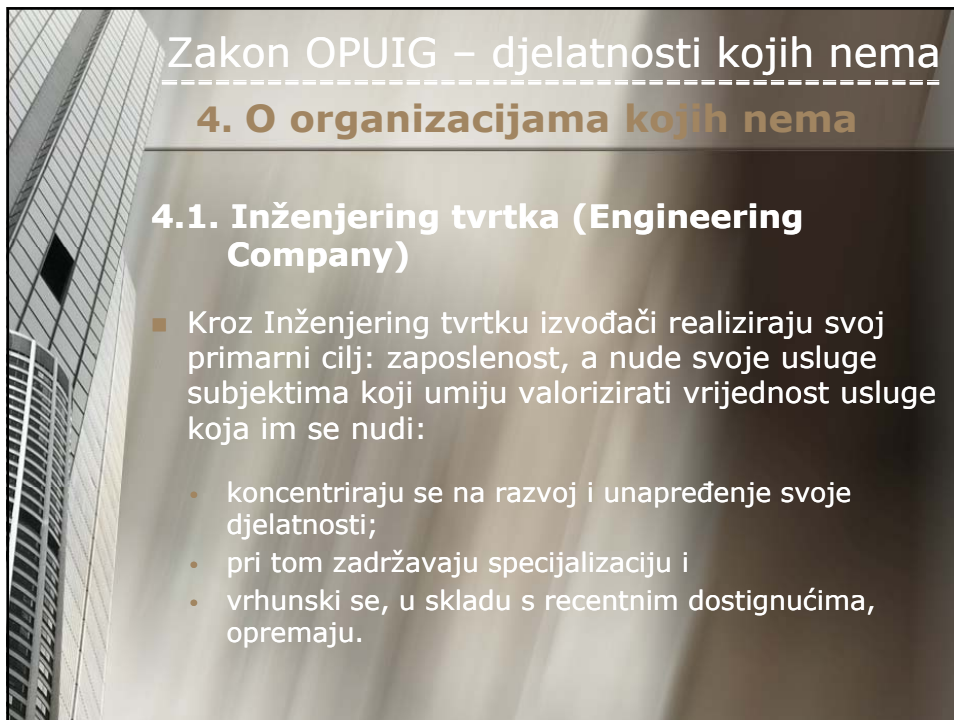


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

4.1. Inženjering tvrtka (Engineering Company)

- Da bi odgovorila na zahtjeve tržišta Inženjering tvrtka mora imati sposobne kadrove koji su u stanju kvalitetno i odgovorno:
 - Planirati izvođenje radova uz korištenje modernih alata na način da se osigura maksimalna efikasnosti i polučiti maksimalna dobit, uz postizanje zahtijevane kvalitete i roka
 - Organizirati izvođenje radova na način da optimizira resurse i ograničenja okoline
 - Koordinira izvođenje radova podizvođača/partnera
 - Predstavlja i štiti interese podizvođača
 - Brine o naplati izvedenih radova i plaćanju podizvođača
 - Brine o stabilnosti podizvođača.

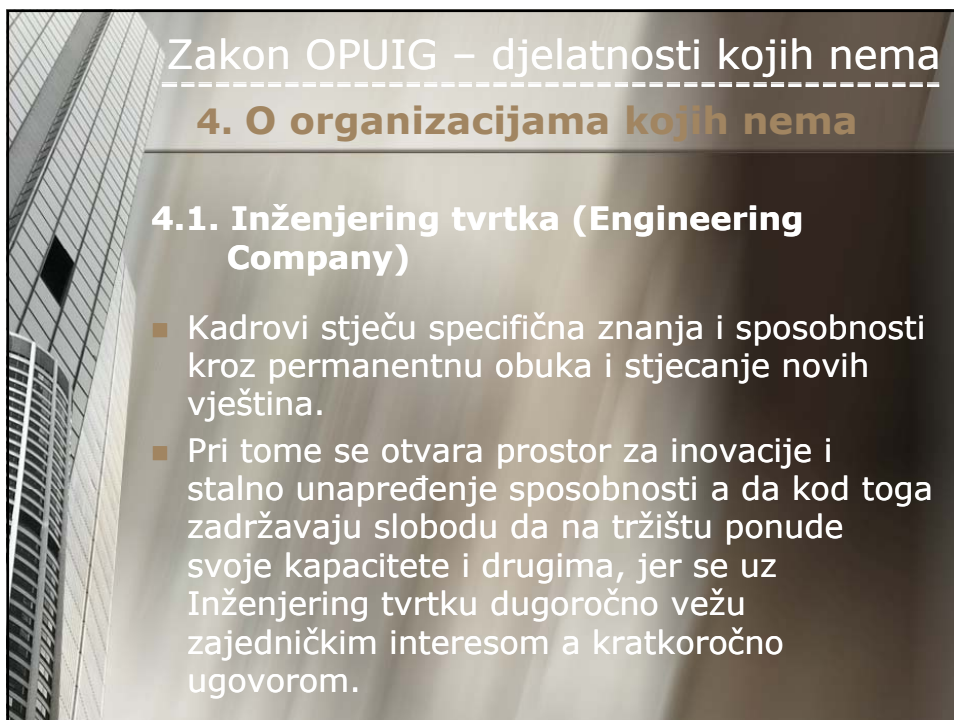


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

4.1. Inženjering tvrtka (Engineering Company)

- Kroz Inženjering tvrtku izvođači realiziraju svoj primarni cilj: zaposlenost, a nude svoje usluge subjektima koji umiju valorizirati vrijednost usluge koja im se nudi:
 - koncentriraju se na razvoj i unapređenje svoje djelatnosti;
 - pri tom zadržavaju specijalizaciju i
 - vrhunski se, u skladu s recentnim dostignućima, opremaju.

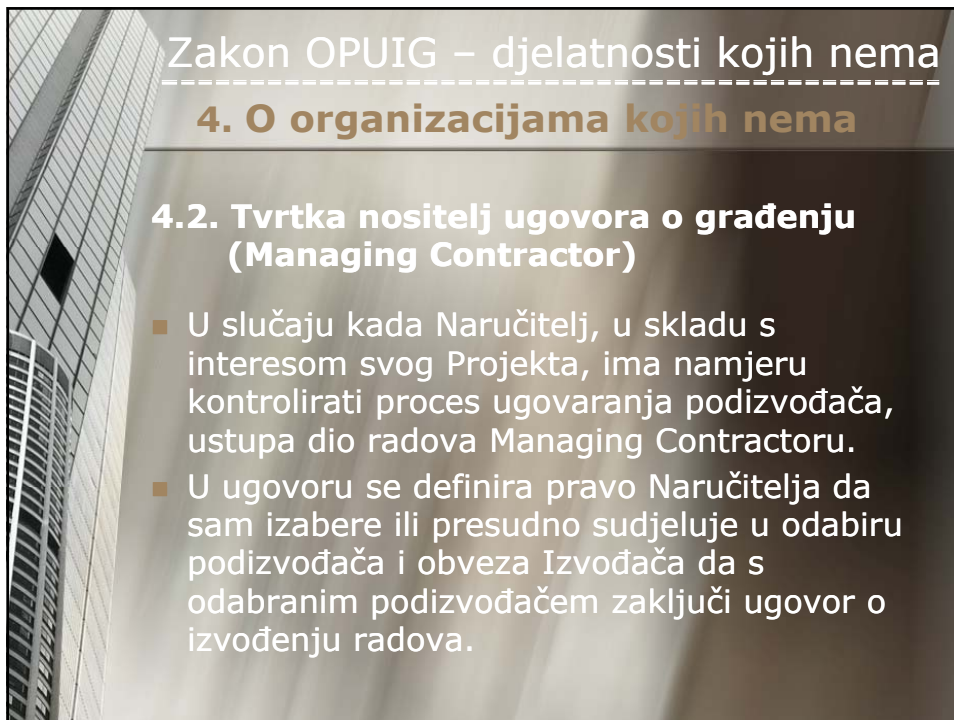


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

4.1. Inženjering tvrtka (Engineering Company)

- Kadrovi stječu specifična znanja i sposobnosti kroz permanentnu obuku i stjecanje novih vještina.
- Pri tome se otvara prostor za inovacije i stalno unapređenje sposobnosti a da kod toga zadržavaju slobodu da na tržištu ponude svoje kapacitete i drugima, jer se uz Inženjering tvrtku dugoročno vežu zajedničkim interesom a kratkoročno ugovorom.

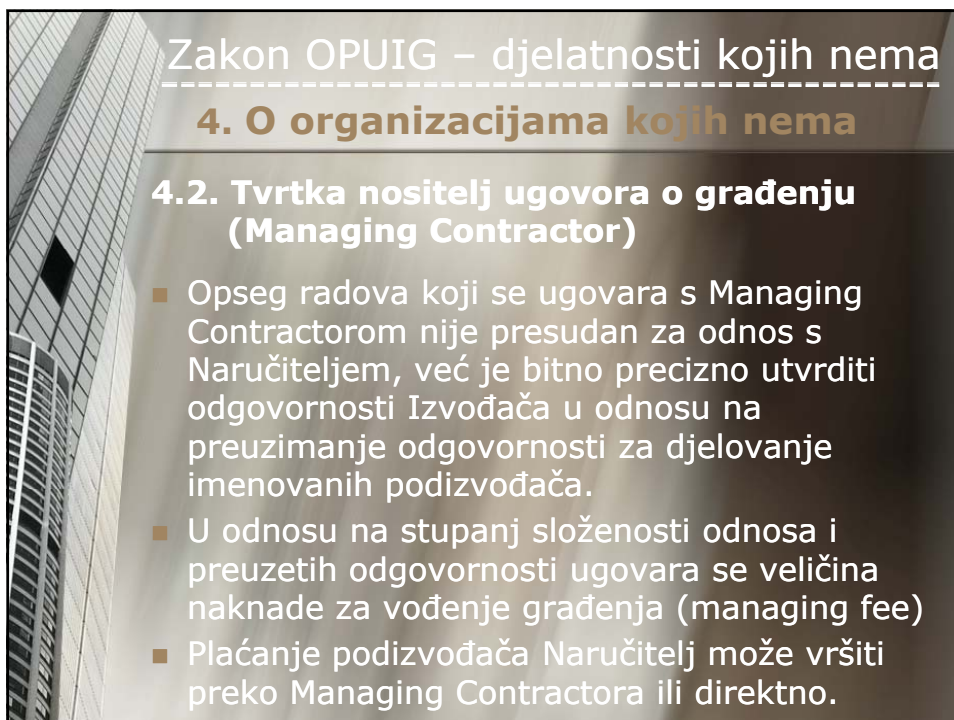


Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

4.2. Tvrtka nositelj ugovora o građenju (Managing Contractor)

- U slučaju kada Naručitelj, u skladu s interesom svog Projekta, ima namjeru kontrolirati proces ugovaranja podizvođača, ustupa dio radova Managing Contractoru.
- U ugovoru se definira pravo Naručitelja da sam izabere ili presudno sudjeluje u odabiru podizvođača i obveza Izvođača da s odabranim podizvođačem zaključi ugovor o izvođenju radova.



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

4.2. Tvrtka nositelj ugovora o građenju (Managing Contractor)

- Opseg radova koji se ugovara s Managing Contractorom nije presudan za odnos s Naručiteljem, već je bitno precizno utvrditi odgovornosti Izvođača u odnosu na preuzimanje odgovornosti za djelovanje imenovanih podizvođača.
- U odnosu na stupanj složenosti odnosa i preuzetih odgovornosti ugovara se veličina naknade za vođenje građenja (managing fee)
- Plaćanje podizvođača Naručitelj može vršiti preko Managing Contractoru ili direktno.



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

**4.2. Tvrtnka upravitelj građenja
(Construction Managing Company)**

- Kod ovog modela radi se o zaključenju ugovora o pružanju usluga upravljanja građenjem. Naručitelj direktno ugovara izvođenje radova s pojedinim neovisnim izvođačem ili s izvođačem ugovara izvođenje pojedinih paketa radova.
- S jednom tvrtkom, koja u principu može biti i jedan od izvođača, ali to u pravilu nije slučaj, Naručitelj zaključuje ugovor o pružanju usluge upravljanja građenjem.
- Na taj način na gradilištu radove izvodi više ugovorno nepovezanih izvođača radova s direktnim ugovorima i tvrtka koja je zadužena da u ime Naručitelja koordinira izvođenje radova odnosno uspješno organizira građenje građevine.



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

**4.2. Tvrtnka upravitelj građenja
(Construction Managing Company)**

- Tvrtnka za klijenta obavlja:
 - Svodno planiranje građenja građevine
 - S izvođačima provodi usuglašavanje operativnih planova izvođenja radova ili izvođenja pojedinih paketa radova,
 - Koordinira izvođenje radova u potrebnom opsegu,
 - Prati napredovanje radova i njihovu uravnoteženost s planom,
 - Odgovara za uspješnost odvijanja radova,
 - U svemu pred izvođačima zastupa interese Naručitelja,
 - Obavlja izvođački nadzor izvođenja radova,
 - Suraduje s Project Managerom i Glavnim nadzornim inženjerom i po potrebi s nadzornim inženjerima



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

**4.2. Tvrtka upravitelj građenja
(Construction Managing Company)**

- Tim za provedbu usluge upravljanja građenjem dimenzionira se u skladu s provedbenim zahtjevima izgradnje građevine, odnosno ugovornim uvjetima izvođenja pojedinih radova ili izvođenja pojedinih paketa radova.
- Na čelu tima je Construction Manager, a u timu je poželjno da budu zastupljeni inženjeri/arhitekti sa specifičnim znanjima o partikularnim radovima koji imaju zadatak da provedbeno-organizacijski nadziru i usmjeravaju napredovanje radova u skladu s operativnim planom i izdaju direktne naloge izvođačima radova za poduzimanje mjera za unapređenje stanja ili nužnu koordinaciju izvođenja radova s radovima drugih izvođača.



Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

4. O organizacijama kojih nema

**4.2. Tvrtka upravitelj građenja
(Construction Managing Company)**

- Provođenje mjera sigurnosti na radu se na gradilištu odvija u skladu s Programom sigurnosti na radu koji donosi Construction Manager, a s nepodijeljenom odgovornošću svoje planove donose, uz prethodno ishođenje odobrenja od CM, i provode pojedini izvođači.

Zakon OPUIG – djelatnosti kojih nema

5. Zaključak

- Nastojao sam ukazati na neke nedorečenosti Zakona i potrebu da se preispitaju poneka od postojećih rješenja.
- Pri tome sam smatrao važnim naglasiti potrebu da se ukaže na upitnost zaštite interesa susjeda na način kako je postavljena u Zakonu i
- Na neodrživost prakse ignoriranja interesa Naručiitelja u procesu građenja građevine, a naročito
- Onemogućavanja Naručiitelja da po svojoj slobodnoj volji, u skladu sa svojim interesom, odabere model građenja koji će njemu najbolje odgovarati, a
- Da pri tome ni na koji način nije ugrožen ili doveden u pitanje opći interes.

**HVALA NA
POZORNOSTI!**

OČEKUJEM, VIŠE NEGO BURNE,
REAKCIJE!