

## CIJENA KOD UGOVORA O GRAĐENJU

Prof. dr. sc. Saša Nikšić\*

UDK 347.441.64:349.442  
<https://doi.org/10.30925/zpfsr.45.1.1>  
Ur.: 23. prosinca 2023.  
Pr.: 9. veljače 2024.  
Izvorni znanstveni rad

### Sažetak

*Cijena je kod ugovora o građenju posebno važan sastojak, što proizlazi iz velikog broja pravila koja uređuju način određivanja cijene kao i izmjene cijene nakon sklapanja ugovora o građenju. Posebnu pažnju privlače pravila o izmjeni cijene koja odstupaju od općih instituta ugovornog prava (izmjene ili raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti), a koji su sami po sebi iznimka od osnovnih načela obveznog prava (lat. pacta sunt servanda). U pravnoj teoriji sporna je i pravna narav nekih od tih pravila. Otvoreno je pitanje je li riječ o dispozitivnom ili prisilnom pravilu koje uređuje izmjenu cijene kada je ugovorena fiksna cijena. U literaturi se također problematizira trenutak koji je relevantan za određivanje promjene cijene.*

**Ključne riječi:** *ugovor o građenju; cijena; izmjena cijena; klizna skala; promijenjene okolnosti.*

### 1. UVOD

Cijena kod ugovora o građenju sastojak je ugovora koji zasluđuje posebnu pažnju. Već sam način izražavanja i ugovaranja cijene kod ugovora o građenju složeniji je u usporedbi s drugim ugovorima, jer se kod njega često ugovora jedinična cijena, što znači da ju je potrebno izračunati tek nakon izvođenja radova, a ugovorni troškovnici koji su sastavni dio ugovora sastoje se od velikoga broja pojedinih stavki. Kod ugovora o građenju često se za izračunavanje cijene koriste i formule, posebno kod izmjena cijene. Niti kod jednoga drugog ugovora ne postoje posebna zakonska pravila o izmjeni cijene kakva su predviđena kod ugovora o građenju.<sup>1</sup> Kod drugih ugovora postoje jedino opća pravila o promijenjenim okolnostima, koja su iznimno stroga, pa kod drugih ugovora mnogo teže dolazi do promjena cijene u usporedbi s

\* Dr. sc. Saša Nikšić, redoviti profesor u trajnom zvanju, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet; [sniksic@pravo.unizg.hr](mailto:sniksic@pravo.unizg.hr). ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6170-1781>.

1 Kod ostalih ugovora se na promjenu cijene primjenjuju opća pravila o promijenjenim okolnostima. Čl. 369. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. (u daljnjem tekstu: ZOO), ali su ona mnogo restriktivnija u odnosu na pravila o promjeni cijene kod ugovora o građenju.

ugovorom o građenju.<sup>2</sup> Institut izmjene cijene kod ugovora o građenju posebno je važan u turbulentnim razdobljima u kojima živimo u posljednje vrijeme, u kojima ekonomske krize, prekidi i poremećaji opskrbnih lanaca, ratni sukobi te različite administrativne mjere prouzročene pandemijom bolesti COVID-19, klimatskim promjenama izravno utječu na ugovore o građenju.<sup>3</sup> Nužno je istaknuti da takva posebna pravila koja u ZOO-u postoje u vezi s promjenom cijena kod ugovora o građenju, a preuzeta su iz starog ZOO-a,<sup>4</sup> ne postoje u stranim pravnim poredcima.<sup>5</sup> Pritom treba dodati da ugovor o građenju u poredbenom pravu često i nije uređen kao poseban imenovani ugovor.

Kod ugovora s klauzulom *ključ u ruke* ugovorena cijena obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova radova, a isključuje utjecaj manjkova radova na ugovorenu cijenu, pod pretpostavkom da se opseg radova nije mijenjao sporazumno ili iz razloga za koje odgovara naručitelj.<sup>6</sup> Na kraju ono što dodatno komplicira primjenu pravila o cijeni kod ugovora o građenju jest primjena tih pravila kod ugovora o javnim nabavama.

## 2. OPĆE NAPOMENE O UGOVORU O GRAĐENJU

Ugovor o građenju uređen je ZOO-om kao imenovani ugovor. Riječ je o pravnom uređenju koje je u biti preuzeto iz staroga ZOO-a iz 1978. godine, uz određene izmjene.<sup>7</sup> Najveća izmjena odnosi se na proširenje odgovornosti koja je

2 Saša Nikšić, „Temeljna obilježja instituta izmjene ili raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti“, u: *Liber amicorum Nikola Gavella, Građansko pravo u razvoju*, ur. Igor Gliha (Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2007.), 563-605; Saša Nikšić, „Clausula rebus sic stantibus i ekonomska kriza“, u: *Zbornik 54. susreta pravnika*, ur. Miljenko Appio Giunio (Opatija: Hrvatski savez udruga pravnika u gospodarstvu, 2016.), 159-182.

3 Slično v. Hrvoje Markovinović, „Izmjena cijene u ugovoru o građenju“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu* 60, br. 2 (2023): 495.

4 Stari Zakon o obveznim odnosima, Službeni list SFRJ, br. 29/78., 39/85., 46/85., 57/89., Narodne novine, br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96., 112/99., 88/01.

5 Za opširniji poredbenopravni pristup, v. Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 501.

6 Čl. 630. st. 3. ZOO-a.

7 Stari ZOO iz 1978. godine bio je iznimka koji uređuje ugovor o građenju kao poseban imenovani ugovor. U poredbenom pravu na taj ugovor primjenjivala su se pravila ugovora o djelu te ono što su ugovorne strane ugovorile u konkretnom slučaju putem posebnih ugovornih odredaba, odnosno općih uvjeta ugovora te drugih izvora (običaji, praksa). Tek je nedavno u njemačkom Građanskom zakoniku (*Bürgerliches Gesetzbuch* od 18. kolovoza 1896., s posljednjim izmjenama od 22. prosinca 2023., BGBl. 2023 I br. 41.) (u daljnjem tekstu: BGB) uređen ugovor o građenju kao imenovani ugovor i to u više različitih varijanti: ugovor o građenju (*Bauvertrag*, §§ 650a – 650h BGB), potrošački ugovor o građenju (*Verbraucherbauvertrag*, §§ 650i – 650n BGB), a postoji i mješoviti ugovor o građenju s elementima ugovora o kupoprodaji (*Bauträgervertrag*, §§ 650u – 650v BGB). U većini drugih pravnih poredaka taj ugovor ostao je neimenovani ugovor. Tako i u francuskom pravu, iako u njemu postoje posebna pravila koja uređuju dio materije koja u režimu ZOO-a čini dio uređenja ugovora o građenju. Riječ je o, tzv. desetogodišnjoj odgovornosti (fr. *garantie décennale*; *Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction*, Journal Officiel de la

u starom ZOO-u bila uređena pod nazivom odgovornost za solidnost građevine, a u aktualnom tekstu zakona nosi naziv bitni zahtjevi za građevinu, pri čemu ti bitni zahtjevi nisu uređeni ZOO-om, već Zakonom o gradnji<sup>8</sup> (u aktualnom Zakonu o gradnji, umjesto ranije korištenog naziva bitni zahtjevi za građevinu u primjeni je naziv temeljni zahtjevi za građevinu<sup>9</sup>).

Ugovor o građenju definiran je kao ugovor kojim se izvođač obvezuje prema određenom projektu izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili na takvom zemljištu, odnosno na postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, a naručitelj mu se obvezuje za to isplatiti određenu cijenu.<sup>10</sup>

Ugovor o građenju formalan je pravni posao, koji da bi bio valjan mora biti sklopljen u pisanom obliku.<sup>11</sup> Povreda pravila o obliku ugovora dovodi do njegove ništetnosti,<sup>12</sup> pri čemu ZOO predviđa i mogućnost konvalidacije ugovora koji nisu sklopljeni u propisanom obliku, ako je ugovor ispunjen u cijelosti ili pretežnom dijelu, a iz cilja zbog kojega je propisan oblik, očito ne proizlazi nešto drugo.<sup>13</sup> Sudska praksa prihvaća konvalidaciju ispunjenih ugovora, ako je riječ o tzv. običnom pisanom obliku (pisani tekst potpisan vlastoručnim ili naprednim elektroničkim potpisom).<sup>14</sup> Ako je riječ o tzv. kvalificiranom obliku, tj. o ugovorima koji moraju biti ne samo sastavljeni u pisanom obliku, već ih mora ovjeriti sudac, ispunjenjem ugovora prema shvaćanju sudske prakse ne dolazi do konvalidacije.<sup>15</sup> Isto je shvaćanje zauzela i novija praksa u primjeni novog ZOO-a ako je za valjanost ugovora propisana ovjera potpisa.<sup>16</sup> Za ugovor o građenju propisan je samo običan pisani oblik, bez ovjere sudca (ili npr. javnog bilježnika), odnosno ovjere potpisa, pa takvi ugovori mogu konvalidirati ako su ispunjeni u cijelosti ili pretežnom dijelu, što je potvrđeno i u praksi.<sup>17</sup> Mogućnost konvalidacije formalno neurednih ugovora o građenju spominje i pravna teorija.<sup>18</sup>

---

République Française, br. 4 od 5. siječnja 1978., s posljednjim izmjenama br. 158 od 9. srpnja 1996.) koja je u ZOO 1978. uređena kao odgovornost za solidnost, a u novom ZOO-u kao odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu.

8 Zakon o gradnji, Narodne novine, br. 153/13., 20/17., 39/19., 125/19.

9 Čl. 1. st. 1. i čl. 8. Zakona o gradnji.

10 Čl. 620. st. 1. ZOO-a.

11 Čl. 620. st. 2. ZOO-a.

12 Čl. 290. st. 1. ZOO-a.

13 Čl. 294. ZOO-a.

14 Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2937/16-2 od 18. lipnja 2019; Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1985/12-2 od 6. rujna 2019; Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 174/98-2 od 30. siječnja 2002.

15 Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2567/00-2 od 7. siječnja 2004.

16 Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2238/16-2 od 19. listopada 2021.

17 Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1701/01-2 od 17. travnja 2003; Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 234/00-2 od 19. studenoga 2003; Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 696/00-2 od 17. prosinca 2003; Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2358/11-3 od 6. ožujka 2013. i Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 466/13-2 od 13. prosinca 2017. Budući da u vezi s konvalidacijom formalno neurednih ugovora nema razlike između starog i novoga ZOO-a relevantna je i starija sudska praksa.

18 Ivan Bukljaš i Boris Vizner, *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, Knjiga*

Zbog mogućeg utjecaja građenja na treće osobe, u ZOO-u postoje posebna pravila koja uređuju hitne nepredviđene radove, na način da ih se može izvesti i bez prethodne suglasnosti naručitelja, ako tu suglasnost nije moguće pribaviti zbog hitne potrebe izvođenja radova.<sup>19</sup> To su hitni nepredviđeni radovi. S tim u vezi treba voditi računa da su ranije Posebne uzance o građenju iz 1977. godine (u daljnjem tekstu: Uzance ‘77)<sup>20</sup> nepredviđene radove definirale kao radove koji ugovorom nisu obuhvaćeni, a koji se moraju izvesti, što znači da nisu svi nepredviđeni radovi ujedno i hitne naravi.<sup>21</sup> Pravi smisao toga pojma vidljiv je iz definicije pojma naknadni radovi prema Uzancama ‘77, a to su takvi radovi koji nisu ugovoreni i nisu nužni za ispunjenje ugovora, a naručitelj zahtijeva da se izvedu.<sup>22</sup> Prema tome, u režimu Uzanci ‘77 nepredviđeni radovi su oni koji moraju biti izvedeni radi ispunjenja ugovora, iako nisu ugovoreni, a ne ulaze uvijek u kategoriju hitnih radova, jer nisu potrebni radi osiguranja stabilnosti, sprječavanja opasnosti i šteta, niti ih je potrebno provesti po naredbi mjerodavnog tijela javne vlasti. Prema novim Posebnim uzancama o građenju<sup>23</sup> (u daljnjem tekstu: Uzance ‘21) nepredviđeni radovi, zajedno s naknadnim radovima ulaze u širi pojam izvantržovničkih radova.<sup>24</sup> U tom pravnom režimu nepredviđeni radovi su hitni radovi koje je izvođač dužan izvesti s odobrenjem ili bez odobrenja naručitelja radi očuvanja stabilnosti i sigurnosti građevine, susjednih građevina i osoba te ostali radovi koje je nužno *hitno* (naglasio S.N.) izvesti zbog tehnoloških i/ili funkcionalnih razloga.<sup>25</sup> To znači da su prema novim Posebnim uzancama nepredviđeni radovi isključivo hitni radovi, a prema starim Uzancama ‘77 to mogu biti i drugi radovi, pri čemu stare Uzance ‘77 određuju da su to radovi potrebni za ispunjenje ugovora (završetak građevine). ZOO spominje nepredviđene radove u kontekstu hitnih radova.

Pravno uređenje ugovora o građenju specifično je i u vezi s odgovornošću izvođača. Pored podredne primjene pravila ugovora o djelu,<sup>26</sup> u okviru ugovora o građenju predviđena je posebna vrsta odgovornosti – odgovornost za bitne zahtjeve za građevinu.<sup>27</sup> Izričito je propisano da prava naručitelja prema stjecatelju za takve nedostatke prelaze i na sve kasnije stjecatelje građevine ili njezina dijela, ali kasnijim stjecateljima ne teku novi rokovi za obavijest i tužbu, već im se umjesto toga računa rok prednika.<sup>28</sup> Odgovara se ne samo prema naručitelju, već i prema svakom drugom stjecatelju građevine.<sup>29</sup>

I na kraju je nužno spomenuti još jedan važan element općeg uređenja ugovora

---

III. (Zagreb: vlastito izdanje, 1979.), 1960.

19 Čl. 624. ZOO-a.

20 Posebne uzance o građenju, Službeni list SFRJ, br. 18/77.

21 Uzanca br. 9/7. Uzanci ‘77.

22 Uzanca br. 9/8. Uzanci ‘77.

23 Posebne uzance o građenju, Narodne novine, br. 137/21.

24 Uzanca br. 6/7. Uzanci ‘21.

25 Uzanca br. 6/8. Uzanci ‘21.

26 Čl. 631. ZOO-a.

27 Čl. 633.-636. ZOO-a.

28 Čl. 632. ZOO-a.

29 Čl. 633. st. 5. ZOO-a.

o građenju prema ZOO-u, a to je podredna primjena pravila ugovora o djelu i na druga pitanja koja nisu uređena u okviru ugovora o građenju. ZOO podrednu primjenu izričito predviđa jedino u vezi s odgovornosti za nedostatke građevine. U literaturi se smatra da se pravila ugovora o djelu podredno primjenjuju na ugovor o građenju i u svim drugim slučajevima kada za tim postoji potreba.<sup>30</sup> Pri tome se naglašava da mogućnost podredne primjene svih pravila ugovora o djelu, a ne samo onih o nedostacima, postoji i nakon stupanja na snagu ZOO-a iz kojeg je brisan dio odredbe koji definira ugovor o građenju kao vrstu ugovora o djelu.<sup>31</sup> To je logično kada se uzme u obzir da neovisno o tome je li to izričito propisano, ugovor o građenju jest podvrsta ugovora o djelu. Naime, pojam ugovora o građenju razlikuje se od ugovora o djelu *samo* po vrsti posla izvođača.<sup>32</sup> Kod ugovora o građenju to su veći i složeniji građevinski radovi, a kod ugovora o djelu bilo koji faktični posao koji ima za činiđu rezultat rada.<sup>33</sup> Ugovor o građenju razvio se u samostalni imenovani ugovor iz ugovora o djelu zbog razvoja pravila koja uređuju ugovor o građenju, koja su jednim dijelom i međunarodnog karaktera.<sup>34</sup> Ugovor o građenju podvrsta je ugovora o djelu i u drugim pravnim sustavima. U njemačkom je pravu kao imenovani ugovor uređen tek od nedavno, u poglavlju BGB-a koje uređuje ugovor o djelu.<sup>35</sup>

### 3. NAČINI UGOVARANJA CIJENE

Ugovaranje cijene kod ugovora o građenju ima posebno značenje s jedne strane zbog toga što je riječ o visokim cijenama zbog velike vrijednosti građevina, a s druge zbog toga što izgradnja i bez zakašnjenja izvođača može trajati nekoliko godina, pa se po prirodi stvari otvara pitanje odgovara li inicijalno ugovorena cijena troškovima izgradnje.<sup>36</sup>

Odredbe ZOO-a predviđaju dva načina ugovaranja cijene – jedinično ugovorenu cijenu i ugovaranje u ukupnom iznosu.<sup>37</sup> U praksi se primjenjuju uz određene

30 Vilim Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima* (Zagreb: Narodne novine, 2014.), 1007.

31 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 1007. Usp. čl. 630. st. 1. staroga ZOO-a. U tom smislu uređenje prema ZOO-u bilo je jasnije. Brisanje dijela odredbe iz definicije ugovora o građenju kojom se taj ugovor klasificira kao podvrsta ugovora o djelu, najvjerojatnije je poduzeto radi rasterećenja zakonskoga teksta, a ne zbog ukidanja povezanosti ugovora o djelu i ugovora o građenju.

32 Jan Busche, § 650a BGB, *Münchener Kommentar zum BGB* (München: Beck, 2023.), rb. 11. (mrežno izdanje nema broja stranice, pa se umjesto toga citira rubni broj odlomka u vezi s pojedinim paragrafom).

33 Zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunari i *ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove* (čl. 621. ZOO-a).

34 Stojan Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij, Veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerjih, Knjiga III.* (Ljubljana: Časopisni zavod Uradni list SR Slovenije, 1985.), 1822.

35 Busche, § 650a BGB, *Münchener Kommentar zum BGB*, rb. 11.

36 Slično Borislav T. Blagojević i Vrleta Krulj, *Komentar Zakona o obligacijskim odnosima, II.* (Beograd: Savremena administracija, 1980.), 114.

37 Čl. 625. ZOO-a. Oba načina ugovaranja cijene postoje i u uzancama (uzanca br. 22. Uzance '77; uzanca br. 17. Uzance '21).

modifikacije. Da bi se umanjio rizik kod ugovaranja jedinične cijene ugovara se najviši iznos troškova koje snosi naručitelj.<sup>38</sup> U slučaju ugovaranja cijene u ukupnom iznosu riječ je o paušalno ugovorenoj cijeni, a treba ju razlikovati od cijene koja se ugovara kod ugovora o građenju s klauzulom *ključ u ruke*.<sup>39</sup> To ne znači da se kod ugovora s klauzulom *ključ u ruke* ne može ugovoriti i paušalna cijena, ali samo ugovaranje paušalne cijene ne znači da je ugovor o građenju sklopljen u režimu *ključ u ruke*, jer ugovaranje paušalne cijene ne uključuje odgovornost za funkcionalnost građevine u cjelini (obveza izvođača samostalno izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine), koja je tipična za ugovore s klauzulom *ključ u ruke*.<sup>40</sup> Postoje i drugi načini ugovaranja cijene, kao što je to npr. cijena na temelju stvarnih troškova, kod kojeg naručitelj duguje izvođaču onoliko koliko je izvođač zaista potrošio na izvođenje radova, pri čemu naručitelj snosi rizik u slučaju povećanja troškova izvođenja radova.<sup>41</sup> To nije u koliziji s odredbom koja predviđa samo dva načina ugovaranja cijene, jer je riječ o dispozitivnom pravilu.<sup>42</sup> Način ugovaranja cijene može biti relevantan i za izmjenu cijena kod ugovora o građenju, jer se barem prema pojedinim shvaćanjima u literaturi pravila ZOO-a o izmjeni cijene mogu primijeniti samo na one ugovore o građenju u kojima je ugovorena jedinična cijena, o čemu će više riječi biti kasnije.<sup>43</sup>

## 4. IZMJENA CIJENE

### 4.1. Općenito

Pravila ZOO-a izričito propisuju izmjenu cijene u smislu povećanja ili sniženja ugovorne cijene zbog povećanja ili sniženja cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova do koje je došlo nakon sklapanja ugovora. Iako je u biti riječ o primjeni instituta promijenjenih okolnosti, ZOO u okviru izmjena cijene ugovora o građenju predviđa daleko blaži režim izmjene cijene u odnosu na opća pravila o promijenjenim okolnostima (čl. 369.-372. ZOO-a). Za razliku od općeg uređenja promijenjenih okolnosti, posebna pravila o izmjeni cijena kod ugovora o građenju ne zahtijevaju izvanrednost i nepredvidivost.<sup>44</sup> Izmjena cijena elemenata koji utječu na cijenu radova ako prijeđe zakonom određene pragove praktički automatizmom dovodi do povećanja cijene koju naručitelj mora platiti izvođaču. Posebna pravila o izmjeni cijena kod ugovora o građenju iz čl. 626.-629. ZOO-a imaju prednost u

38 Slobodan Perović i Dragoljub Stojanović, ur., *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Knjiga II.* (Gornji Milanovac i Kragujevac: Kulturni centar i Pravni fakultet, 1980.), 341.

39 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 991. i 1005.

40 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 1005.

41 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 993.

42 U vezi s odredbom čl. 635. staroga ZOO-a koja je sadržajno istovjetna odredbi čl. 625. novoga ZOO-a, takvo je stajalište zauzeto u literaturi – Perović i Stojanović, ur., *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Knjiga II.*, 341; Blagojević i Krulj, *Komentar Zakona o obligacijskim odnosima*, 112.

43 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 997.

44 Usp. čl. 369. st. 1. ZOO-a. Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1847.

odnosu na opća pravila o promijenjenim okolnostima iz čl. 369.-372. ZOO-a, ali to ne znači da se opća pravila o promijenjenim okolnostima uopće ne primjenjuju na ugovore o građenju. Posebna pravila o promijenjenim okolnostima iz čl. 626.-629. ZOO-a odnose se isključivo na izmjene cijena elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, a promijenjene okolnosti mogu se odraziti i na druge načine (npr. zabrane uvoza i/ili izvoza, *lockdown* epidemiološke mjere, promjene propisa, administrativne mjere koje mogu utjecati na rokove izgradnje, izmjene projekta zbog novih zahtjeva koji proizlaze iz javnopravnih građevinskih propisa). Stoga ako se promijenjene okolnosti manifestiraju na drugi način ima mjesta za primjenu općeg pravila iz odredaba čl. 369.-372. ZOO-a i kod ugovora o građenju.<sup>45</sup> Najvažniji slučaj promijenjenih okolnosti osim izmjene cijene, na koju se primjenjuju opća pravila iz čl. 369.-372. ZOO-a, je produljenje roka za završetak građevinskih radova ili završetak pojedinog stadija.

Kod instituta izmjene cijena kod ugovora o građenju ZOO slično kao i kod promijenjenih okolnosti propisuje mogućnost izmjene ugovora,<sup>46</sup> ali i raskid ugovora i to ako bi ugovorena cijena morala biti znatno povećana, pa je u tom slučaju naručitelj ovlašten raskinuti ugovor.<sup>47</sup> I kod ugovora o građenju i kod općeg pravila o promijenjenim okolnostima, zakonodavac se opredijelio za načelo *in favorem negotii*, prema kojem je raskid ugovora krajnja posljedica.<sup>48, 49</sup> Kod instituta promijenjenih okolnosti u režimu općeg pravila (čl. 369. ZOO-a) za izmjenu ili raskid ugovora zahtijeva se konstitutivna odluka suda, za razliku od izmjene cijene ili raskida ugovora o građenju (čl. 626.-629. ZOO-a) kod koje se izmjena cijene ili raskid ugovora događaju izvansudski, na temelju očitovanja volje ugovornih strana.

Povezanost između promijenjenih okolnosti i posebnih pravila o izmjeni cijene kod ugovora o građenju osobito je vidljiva u uzancama. Stare Uzance '77 uređivale su izmjene cijena kod ugovora o građenju u okviru instituta promijenjenih okolnosti,<sup>50</sup> a isti je pristup zadržan i u novima Uzancama '21.<sup>51</sup> U pravnoj teoriji postoji i drukčiji pristup prema kojem se pravila o promjeni cijena kod ugovora o građenju iz odredbi čl. 626.-629. ZOO-a kvalificiralo kao zakonska klizna skala te ju se dovodilo u vezu s odstupanjem od načela monetarnog nominalizma.<sup>52</sup> To gledište u biti nije drukčije od kvalifikacije prema kojoj je riječ o promijenjenim okolnostima, jer su oba instituta odstupanje od načela monetarnog nominalizma. Doduše, institut promijenjenih okolnosti prirodni je sastojak ugovora, za razliku od klizne skale koju

45 Blagojević i Krulj, *Komentar Zakona o obligacijskim odnosima*, 115.

46 Prema starom ZOO-u nije postojala mogućnost izmjene ugovora kod promijenjenih okolnosti (Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revr 371/14-2 od 13. svibnja 2015.).

47 Čl. 628. st. 1. ZOO-a.

48 Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1848.

49 To je ujedno i jedan od rijetkih primjera u ZOO-u kada se koristi kriterij pravičnosti. Naime, kod raskida ugovora zbog povećanja cijene naručitelj je dužan isplatiti izvođaču odgovarajući dio ugovorene cijene za do tada izvedene radove te pravičnu naknadu za učinjene troškove (čl. 628. st. 2. ZOO-a).

50 Uzance br. 23.-26. Uzanci '77.

51 Uzance br. 18.-20. Uzanci '21.

52 Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 496-504.

je potrebno ugovarati, ali izmjena cijene kod ugovora o građenju događa se mnogo jednostavnije negoli što dolazi do primjene općeg instituta promijenjenih okolnosti, praktički automatizmom kao što je to kod klizne skale. Za razliku od klizne skale da bi se aktivirala pravila o izmjeni cijena kod ugovora o građenju cijena elemenata koji utječu na ugovorenu cijenu mora prijeći određene pragove (2%, 5% i 10% po ZOO-u). Iako se pragovi mogu ugovarati i kod klizne skale, klizna skala može se aktivirati kod svake, pa i najmanje izmjene cijene elemenata koji utječu na cijenu građevinskih radova. Inače se smatra da su instituti klizne skale, indeksne klauzule te valutne klauzule pogodniji za uređivanje pravnih odnosa u vezi s promjenom cijena u odnosu na izmjenu cijene u skladu s odredbama čl. 626.-629. ZOO-a.<sup>53</sup>

#### **4.2. Povećanje cijene ako je izvođač ispunio obvezu u roku**

Prema odredbi čl. 626. st. 1. ZOO-a: *[a]ko ugovorom glede izmjene cijene nije predviđeno što drugo, izvođač koji je svoju obvezu ispunio u predviđenom roku može zahtijevati povećanje cijene radova ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i njegova ispunjenja, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka.* Očito je riječ o dispozitivnom propisu, jer to proizlazi već iz jezičnog tumačenja početka navedene odredbe (*ako ugovorom glede izmjene cijene nije predviđeno što drugo*).<sup>54</sup> Ugovorne strane mogu ugovoriti druge kriterije za promjenu cijena pri sklapanju ugovora, a i kasnije.<sup>55</sup> U literaturi je izneseno shvaćanje prema kojem je citirana odredba ograničena u svojoj primjeni samo na one ugovore o građenju u kojima je ugovorena jedinična cijena, jer u slučaju ugovaranja paušalne cijene izvođačeva kalkulacija po pojedinim stavkama njegova je interna stvar.<sup>56</sup> Načelno takvo rješenje nije prihvatljivo, jer nije predviđeno Zakonom, pa bi izvođač mogao zahtijevati povećanje cijene i kod paušalno ugovorene cijene, ali bi morao dokazati kako je formirao cijene i povećanje cijena za propisani postotak. Praktično će to biti iznimno teško izvesti, osobito ako ne može vjerodostojno dokumentirati kalkulacije pojedinih stavaka, pa će konačni ishod često biti isti kao da se navedeno pravilo uopće ne može primijeniti na paušalno ugovorenu cijenu.

Pravilo o izmjeni cijene kakvo postoji u ZOO-u predviđeno je i uzanom br. 19/1 Uzanci '21, ali uz određene bitne razlike. Kao prvo, razlikuje se trenutak koji je mjerodavan za povećanje cijene. To prema Uzancama '21 nije trenutak sklapanja ugovora, nego trenutak davanja ponude. Između davanja ponude i trenutka sklapanja ugovora može proći prilično vremena, posebno kada se ugovor sklapa u režimu javne nabave, ako se nakon izjavljivanja ponuda i/ili odabira najpovoljnijega ponuditelja vode žalbeni postupci. U ZOO-u je mjerodavan period za povećanje cijena i period između sklapanja ugovora i njegova ispunjenja, iako o tome postoje i drukčija mišljenja prema kojima teleološko tumačenje upućuje na zaključak da je i režimu

53 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 997.

54 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 997.

55 Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1847.

56 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 997.



ZOO-a mjerodavan trenutak stavljanja ponude.<sup>57</sup>

Osim toga, Uzancama '21 određeno je i koje su cijene mjerodavne za procjenu i jesu li ispunjene pretpostavke za promjenu cijena. Promjena cijene građevnih proizvoda/opreme/usluga utvrđuje se prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku ili analizi HGK-a, uspoređujući podatke o cijenama (indekse) za razdoblje između datuma podnošenja ponude ili ako nije podnesena ponuda datuma sklapanja ugovora u odnosu na podatke koji se odnose na vrijeme izvođenja radova.<sup>58</sup>

U svakom slučaju pretpostavka za primjenu pravila o izmjeni cijene stvarna je promjena cijena, koja je dovela do povećanja izdataka izvođača radova.<sup>59</sup>

Ako su nastupile okolnosti zbog kojih je došlo do promjene cijena na način da bi cijena građevinskih radova premašila 2% izvođač je ovlašten zahtijevati povećanu isplatu. Ugovorne strane mogu, ali i ne moraju sklopiti dodatak (aneks) ugovora kojim će potvrditi da je cijena povećana.<sup>60</sup>

Iz jezičnog tumačenja citiranog pravila iz odredbe čl. 626. ZOO-a o izmjeni cijene proizlazi da se ono primjenjuje isključivo kada povećanje cijena pojedinih elemenata dovodi do povećanja ukupne cijene za više od 2%.<sup>61</sup> Naime, to pravilo govori o cijenama pojedinih elemenata (u množini) i njihovu utjecaju na ukupnu cijenu (u jednini) te propisuje pravo na povećanje jedino: *tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka*.

Stare Uzance '77 prihvaćaju drukčije rješenje, jer određuju: *Zbog promjena cijena materijala i usluga trećih osoba na tržištu ugovarač može tražiti izmjenu cijene:*

1) *ako se cijene pojedinih materijala odnosno usluga promijene za više od 5%, ili*

2) *ako ukupna promjena cijene svih materijala i usluga iznosi više od 3%, ili*

3) *ako ukupna promjena cijena materijala i usluga mijenja cijenu ugovorenih radova za više od 2%.*<sup>62</sup> Iz citirane odredbe proizlazi da je izvođač ovlašten zahtijevati promjenu cijena i kada se za navedene postotke (3% i 5%) promjene cijene pojedinih elemenata, kao i kod promjene ukupne cijene materijala i usluga za više od 2%. Kada je udovoljeno pretpostavkama za povećanje razlika u cijeni obuhvaća iznos koji prelazi odgovarajuće postotke i polovinu iznosa koji je u okviru tih postotaka.<sup>63</sup>

Nove Uzance '21 slijede formulaciju ZOO-a: *Izvođač može zahtijevati povećanje jedinične cijene izvođenja pojedinih radova, u slučaju da je izveo radove u roku predviđenom ugovorom, ako su se u vremenu između davanja ponude i ispunjenja ugovora, a bez njegovog utjecaja, povećale cijene pojedinih elemenata na temelju kojih je određena jedinična cijena pojedine stavke troškovnika, tako da bi ta cijena trebala biti veća za više od dva postotka.*<sup>64</sup> To znači da ovisno o tome koje

57 Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 510.

58 Uzanca br. 19/2. Uzanci '21.

59 Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1848.

60 Isto Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 504-505.

61 Do istoga zaključka dolazi i Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 1000.

62 Uzanca br. 24. Uzance '77.

63 Uzanca br. 26. Uzance '77.

64 Uzanca br. 19. Uzance '21.

se uzance primjenjuju (ako se uopće primjenjuju) do povećanja cijene može doći u različitim okolnostima i za različite iznose.

### **4.3. Povećanje cijene ako izvođač kasni svojom krivnjom**

Ako izvođač svojom krivnjom nije izveo radove u roku predviđenom ugovorom, on može zahtijevati povećanje cijene radova ako su se u vremenu između sklapanja ugovora i dana kad su radovi prema ugovoru trebali biti završeni, a bez njegova utjecaja, povećale cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, tako da bi ona, prema novim cijenama tih elemenata, trebala biti veća za više od pet postotaka.<sup>65</sup> Izvođač može zahtijevati povišenje jedino za postotak koji prelazi pet postotaka.<sup>66</sup>

Pri tome se izvođač uopće ne može pozivati na povećanje cijena elemenata na temelju kojih je određena cijena radova, ako je do povećanja cijene došlo nakon njegova dolaska u zakašnjenje.<sup>67</sup> To je zakonsko rješenje u skladu s općim pravilom o promijenjenim okolnostima, jer se ugovorna strana koja zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora ne može pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile nakon isteka roka određenog za ispunjenje njezine obveze.<sup>68</sup> Pravilo o izmjeni cijene kada izvođač kasni vlastitom krivnjom dispozitivne je naravi.<sup>69</sup>

U pravnoj se teoriji smatra da su pravila o promjeni cijena u slučaju skrivljenoga kašnjenja izvođača neopravdano stroga.<sup>70</sup> Naime, granica povećanja cijene koju se tolerira pomiče se s 2% na 5% u slučaju zakašnjenja izvođača, neovisno o tome koliko izvođač kasni. To znači da se može pomaknuti za znatan postotak za svako pa čak i najmanje zakašnjenje izvođača, a izvođač ionako nema pravo na nikakvo povećanje cijene elemenata koje je nastupilo nakon što je pao u zakašnjenje.<sup>71</sup>

Prema Uzancama '77 izvođač ne može zahtijevati izmjenu cijene zbog promijenjenih okolnosti koje su nastupile nakon proteka roka određenog za ispunjenje njegove obveze, osim ako je za zakašnjenje kriva druga ugovorna strana.<sup>72</sup> Uzance '77 ne vežu pravo izvođača na povećanje cijene uz poseban uvećani prag povećanja kao ZOO (5%). Isto pravilo sadrže i nove Uzance '21.<sup>73</sup>

### **4.4. Povećanje cijene kada je ugovorena fiksna cijena**

#### **4.4.1. Općenito**

Pravila o povećanju cijene primjenjuju se i na ugovore kod kojih je ugovorena nepromjenjiva (fiksna) cijena, ali izvođač ipak može zahtijevati izmjenu cijene

65 Čl. 626. st. 2. ZOO-a.

66 Čl. 626. st. 3. ZOO-a.

67 Čl. 626. st. 4. ZOO-a.

68 Čl. 369. st. 3. ZOO-a.

69 Blagojević i Krulj, *Komentar Zakona o obligacijskim odnosima*, 115.

70 Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 505.

71 Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 505.

72 Uzanca br. 27/1. Uzanci '77.

73 Uzanca br. 21/1. Uzanci '21.

radova ako su se cijene elemenata bez njegova utjecaja, povećale toliko da bi cijena radova trebala biti veća za više od deset postotaka.<sup>74</sup> Izvođač ima pravo na povećanje samo za iznos koji prelazi 10 postotnih bodova, osim ako je do povećanja cijene elemenata došlo nakon što je izvođač pao u zakašnjenje, u kojem slučaju uopće nema pravo na povećanje.<sup>75, 76</sup>

Još se u vezi s primjenom staroga ZOO-a, koji je sadržavao isto pravilo,<sup>77</sup> postavilo pitanje je li riječ o prisilnom ili dispozitivnom propisu. Mišljenja u pravnoj teoriji o tom su pitanju podijeljena. Autori koji su smatrali da je riječ o prisilnoj odredbi argumentirali su to zaštitom izvođača od inferiornog položaja na tržištu, mogućeg nerazmjera između vrijednosti građevine i nepromjenjive cijene te zahtjevom pravičnosti.<sup>78</sup> Autori koji su smatrali da se ugovorom može isključiti primjenu odredbe čl. 637. staroga ZOO-a argumentirali su da su ugovorne strane ovlaštene odreći se pozivanja na promijenjene okolnosti, osim ako bi to bilo suprotno načelu savjesnosti i poštenja.<sup>79</sup> Budući da su odredbe o izmjeni cijena kod ugovora o građenju u biti posebna pravila o promijenjenim okolnostima logično je da se i kod ugovora o građenju može isključiti primjena pravila o promjeni cijena, čak i kod promjene koja prelazi granicu 10%, što je i stajalište autora ovoga rada. Razlike u mišljenjima u vezi s pitanjem je li riječ o prisilnoj ili dispozitivnoj odredbi postoje i danas.<sup>80</sup>

Pitanje je li riječ o prisilnoj ili dispozitivnoj odredbi postalo je posebno aktualno nakon što su objavljene nove Uzance '21, koje određuje da se zbog nastupanja promijenjenih okolnosti izmjena ugovorene cijene može zahtijevati ako se cijena zbog promijenjenih okolnosti poveća ili smanji za više od tri posto.<sup>81</sup> Naime, prema starim Uzancama '77 bio je određen isti postotak kao i u ZOO-u,<sup>82</sup> pa barem kada

74 Čl. 627. st. 1. ZOO-a.

75 Čl. 627. st. 2. ZOO-a.

76 O tome koliko je navedena ugovorna klauzula rasprostranjena govori i Zaključak Vlade Republike Hrvatske kl. 022-03/22-07/228, ur. br. 50301-05/16-22-9 od 21. lipnja 2022. o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda, Narodne novine, br. 71/22.

77 Odredba čl. 637. staroga ZOO-a glasila je: (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, unatoč ovakvoj odredbi ugovora, zahtijevati izmjenu cijene radova ako su se cijene elemenata povećale u tolikoj mjeri da bi cijena radova trebalo da bude 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.*

78 Blagojević i Krulj, *Komentar Zakona o obligacijskim odnosima*, 115-116; Bukljaš, Vizner, *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima*, 1974; Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 999-1000.

79 Perović i Stojanović, ur., *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Knjiga II.*, 348-349; Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1854-1855.

80 Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 508-509; Mičo Ljubenko i Tena Nagy, „Kako primjenjivati odredbu ZOO-a o nepromjenjivosti cijena?“, *Informator* 70, br. 6800 (2023): 1-5.

81 Uzanca br. 22. Uzanci '21.

82 Uzanca br. 28/1. Uzanci '77.

je riječ o visini postotka izmjene kod fiksne cijene nije bilo razlike između ta dva pravna izvora.

Pitanje je li riječ o prisilnom propisu može se postaviti i u vezi s ugovaranjem fiksne cijene uz mogućnost izmjene ugovora, ako se cijena elemenata izmijeni za manje od 10%. Ako pravilo o izmjeni fiksno ugovorene cijene služi zaštiti izvođača,<sup>83</sup> tada se nameće zaključak da je dopušteno ugovoriti niži postotak od zakonskih 10%. U tom bi slučaju odredba o izmjeni fiksno ugovorene cijene bila prisilna samo u smislu da ju se ne može isključiti ili ugovoriti viši postotak. Ako se uzme u obzir da je fiksna cijena kao takva rezultat ugovorne dispozicije ugovornih strana, a ne zakonske odredbe, tada nema smisla zabraniti ugovornim stranama da odrede mogućnost izmjena cijena za neki postotak koji je niži od 10%.

No, čak i ako je riječ o prisilnom propisu, s čime se autor ovoga rada ne slaže, postoji mogućnost odstupanja od ovoga rješenja naknadnom izmjenom ugovora. Naime, odredba čl. 627. ZOO-a, kao i odredbe čl. 626. ZOO-a uređuju pravo na jednostranu izmjenu cijene na temelju zahtjeva izvođača. Te odredbe uopće ne uređuju mogućnost da se ugovor izmijeni sporazumom ugovornih strana, pa ako ugovorne strane postignu sporazum o povećanju cijene, takav je sporazum načelno dopušten.<sup>84</sup>

#### 4.4.2. Proračun s izričitim jamstvom za njegovu točnost

S obzirom na to da je ugovor o građenju podvrsta ugovora o djelu, na cijenu ugovora o građenju može utjecati još jedna ugovorna klauzula, koja je uređena kod ugovora o djelu. Ako je naknada ugovorena na temelju proračuna s izričitim jamstvom izvođača za njegovu točnost, on ne može zahtijevati povećanje naknade, čak i ako je u posao uložio više rada i ako je obavljanje posla zahtijevalo veće troškove negoli što je bilo predviđeno.<sup>85</sup> Prema shvaćanjima iznesenim u literaturi bitno je da se izvođač izričito izjasnio kako neće zahtijevati povećanje naknade, bez obzira na to je li rabio sintagmu *proračun s izričitim jamstvom* ili neki drugi izraz, npr. *utvrđena naknada se neće povećavati ni u slučaju povećanja opsega radova* i sl., a prema nekim mišljenjima nije potrebno izričito ugovaranje.<sup>86</sup> Riječ je o još jednom načinu ugovaranja fiksne cijene.<sup>87</sup>

Institut proračuna s izričitim jamstvom kod ugovora o djelu poznat je u austrijskom<sup>88</sup> i u švicarskom pravu.<sup>89</sup> U austrijskom pravu proračun troškova s

83 Blagojević i Krulj, *Komentar Zakona o obligacijskim odnosima*, 115-116; Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 503.

84 Prema shvaćanjima u pravnoj teoriji promjena kvantitete činidbe nema značenje novacije obveznopravnog odnosa. Slobodan Perović i Dragoljub Stojanović, ur., *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Knjiga I.* (Gornji Milanovac i Kragujevac: Kulturni centar i Pravni fakultet, 1980.), 889.

85 Čl. 614. st. 1. ZOO-a.

86 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 966; Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1812.

87 Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1812.

88 § 1170.a austrijskog Općeg građanskog zakonika (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, Justizgesetzsammlung, br. 946/1811.).

89 V., npr. čl. 373. st. 1. švicarskog Obveznog prava (*Obligationenrecht*, od 30. ožujka 1911., BBl

jamstvom proračun je naknade kod ugovora o djelu koju naručitelj duguje izvođaču.<sup>90</sup> Obuhvaća detaljnu specifikaciju troškova materijala i rada.<sup>91</sup> U austrijskoj pravnoj literaturi također se ističe da proračun s izričitim jamstvom za njegovu točnost treba razlikovati u odnosu na paušalne cijene i orijentacijske cijene.<sup>92</sup> Za proračun s izričitim jamstvom za njegovu točnost karakteristično je da su troškovi rada i materijala utvrđeni i procijenjeni s obzirom na vrstu, broj, mjeru itd.<sup>93</sup> Izvođač preuzima obvezu da će obaviti posao (postići rezultat) za ugovorenu naknadu, pri čemu je ugovorena naknada maksimalni iznos koji je potreban za obavljanje preuzetoga posla.<sup>94</sup> Ako je za obavljanje posla potrebno više rada ili više troškova te troškove snosi izvođač, a za više obavljenih radova ne može tražiti povećanu naknadu.<sup>95</sup> Osim rizika koji u tom smislu snosi izvođač kod proračuna s jamstvom za točnost ima i određene koristi, kada je za obavljanje posla potrebno manje rada i materijala, jer se ni tada visina naknade ne mijenja.<sup>96</sup> U našoj je pravnoj literaturi izneseno mišljenje prema kojem kod proračuna s izričitim jamstvom za njegovu točnost ako izvođač mora uložiti manje materijala i rada u odnosu na ono što je navedeno u proračunu, naručitelj ipak može tražiti smanjenje naknade.<sup>97</sup> U prilog takvom shvaćanju navodi se da odredba čl. 614. st. 1. ZOO-a jedino isključuje mogućnost da se traži povećanje naknade, ali ne isključuje mogućnost smanjenja naknade.<sup>98</sup> Upitno je, je li to mišljenje ispravno, ako se uzme u obzir da je kod proračuna s izričitim jamstvom naknada ugovorena u fiksnom iznosu, te da izvođač snosi rizik, jer će u slučaju da mora uložiti više rada i potrošiti veću količinu materijala, možda raditi i s gubitkom. Stoga se čini ispravnim rizik ravnomjerno podijeliti na obje ugovorne strane, što znači da naručitelj mora platiti ugovorenu naknadu neovisno o tome je li izvođač potrošio manje materijala i rada za izvršenje posla. Naravno, to se ne odnosi na situacije u kojima su pri sastavljanju proračuna svjesno unesene ili povećane pojedine stavke, da bi cijena bila veća, jer je u tom slučaju riječ o prijevari, koja će prouzročiti poboynost ugovora.<sup>99</sup>

Kod ugovora o djelu kod kojega je naknada ugovorena na temelju proračuna s izričitim jamstvom, ipak može iznimno doći do promjene cijene. To se odnosi na situacije kada izvođač mora uložiti više rada i materijala zbog okolnosti u sferi naručitelja, odnosno zbog toga što je naručitelj nakon sklapanja ugovora zatražio dodatne radove.<sup>100</sup> Pritom treba spomenuti da je u austrijskom pravu sporno pripada

1911 I 845., s posljednjim izmjenama od 9. veljače 2023. BBI 2017 399).

90 Michael Schwimann, Hrsg., *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen, Band 6* (Wien: Orac, 1997.), 486.

91 Schwimann, *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen*, 486.

92 Peter Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Band* (Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 1984.), 1959.

93 Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 1958.

94 Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 1959.

95 Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 1960.

96 Schwimann, *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen*, 487.

97 Branko Vukmir, *Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera* (Zagreb: RRiF, 2009.), 544.

98 Vukmir, *Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera*, 544.

99 Čl. 284. i 330. ZOO-a.

100 Schwimann, *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen*, 488.

li izvođaču pravo na povišenje naknade u svakom slučaju kada je riječ o okolnostima u sferi naručitelja.<sup>101</sup> Kod dodatnih radova treba voditi računa o određivanju naknade za dodatne radove, kao i o činjenici da je zahtjev naručitelja i pristanak izvođača da izvede dodatne radove ili dopuna ranijeg ugovora o djelu ili čak može imati karakter sklapanja novog ugovora.

Teret dokaza da je ugovoren proračun s izričitim jamstvom za njegovu točnost je na naručitelju.<sup>102</sup> Ako kalkulacija proračuna počiva na specifikaciji naručitelja u pravilu se ne podrazumijeva da je izvođač dao proračun s izričitim jamstvom za njegovu točnost.<sup>103</sup>

Kada se proračun s izričitim jamstvom izvođača za njegovu točnost ugovara kod ugovora o građenju odredbu čl. 614. st. 1. ZOO-a, potrebno je razgraničiti od odredbe čl. 626. i 627. ZOO-a. Odredba o ugovaranju naknade na temelju proračuna s izričitim jamstvom fiksira vrstu i kvantitetu radova i druge troškove, a tek posredno fiksira cijenu. Ako se kod ugovaranja na temelju proračuna s izričitim jamstvom za njegovu točnost isključivo povećaju cijene elemenata, klauzula o proračunu s izričitim jamstvom za točnost ne isključuje primjenu odredaba čl. 626. i 627. ZOO-a. S druge strane, ako se u tom slučaju pokaže da je za izvođenje radova potrebno više radova i više troškova, koji nisu posljedica porasta cijena, to ne daje izvođaču pravo na povišenje cijena prema čl. 626. i 627. ZOO-a.

#### 4.5. Umanjenje cijene

Iako je to u praksi mnogo rjeđi slučaj, ZOO uređuje utjecaj sniženja cijena na ugovorenu cijenu kod ugovora o građenju, pa: *[a]ko su se u vremenu između sklapanja ugovora i ispunjenja obveze izvođača cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena radova snizile za više od dva postotka, a radovi su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo tražiti odgovarajuće sniženje ugovorene cijene radova iznad toga postotka.*<sup>104</sup> Riječ je o pokušaju zakonodavca da uspostavi simetriju s povećanjem cijene ugovorenih radova, zbog povećanja cijene elemenata na temelju kojih je ta cijena određena. Pri tome se u slučaju sniženja cijene uzima u obzir i razdoblje nakon što je izvođač pao u zakašnjenje.<sup>105</sup> U okviru pravila o umanjenju cijene postoji i pravilo ako je ugovorena fiksna cijena: *Ako je ugovorena nepromjenljivost cijene radova, a oni su izvedeni u ugovorenom roku, naručitelj ima pravo na sniženje ugovorene cijene u slučaju da su se cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena smanjile za toliko da bi cijena bila niža za više od deset postotaka, i to za razliku u cijeni preko deset postotaka.*<sup>106</sup>

Naručitelj ima pravo na sniženje cijene i kada sam nije ispunio svoju obvezu.

101 Helmut Koziol i Rudolf Welser, *Bürgerliches Recht, Band II* (Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2001.), 246.

102 Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 1960; Koziol i Welser, *Bürgerliches Recht*, 247.

103 Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 1960.

104 Čl. 629. st. 1. ZOO-a.

105 Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 507.

106 Čl. 629. st. 2. ZOO-a.

Ako je izvođač radova pao u zakašnjenje, naručitelj ima pravo na razmjerno sniženje cijene radova za svako sniženje cijene elemenata na temelju kojih je cijena radova određena.<sup>107</sup> Oba su rješenja kritizirana u pravnoj teoriji.<sup>108</sup>

Umanjenje cijena spominje se implicitno i u uzancama u općoj odredbi prema kojoj svaki suugovaratelj ima pravo zahtijevati izmjenu ugovorne cijene<sup>109</sup> te u odredbi o fiksnoj cijeni.<sup>110</sup>

#### **4.6. Utjecaj isplaćenog predujma na izmjenu cijene**

ZOO nema izričite odredbe o utjecaju isplaćenog predujma na primjenu pravila o izmjenama cijena kod ugovora o građenju. Prema uzanci br. 29. Uzanci '77 predujam utječe na ugovorenu cijenu, ali uz pretpostavku da je ugovoreno da se predujam ili dio predujma daje izvođaču radi nabave materijala. Izvođač ne može zahtijevati izmjenu cijene zbog izmjene cijene materijala ako je primljenim predujmom mogao isključiti utjecaj izmjena cijena materijala na ugovorenu cijenu. To znači da mora biti ugovoreno da se predujam daje za nabavu materijala te da je ujedno primljenim predujmom izvođač mogao isključiti utjecaj izmjena cijene materijala na ugovorenu cijenu. Ako nije ugovorena svrha za koju izvođač mora iskoristiti predujam, a u konkretnom slučaju ga izvođač nije iskoristio za nabavu materijala prije porasta cijena, tada se izvođač ima pravo pozivati na povećanja cijena, a naručitelj mu nije ovlašten prigovoriti da mu je isplatio predujam. Isto rješenje zadržano je i novim Uzancama '21, uz određene izmjene u pravnom nazivlju: *Ako je ugovoreno da se predujam ili dio predujma daje izvođaču radi nabave građevnih proizvoda/opreme/usluga, izvođač ne može zahtijevati izmjenu cijene zbog izmjene cijene predujmljenih građevnih proizvoda/opreme/usluga.* U literaturi se smatra da isto vrijedi i u režimu ZOO-a, dakle, neovisno o tome primjenjuju li se uzance.<sup>111</sup>

U pravnoj literaturi također se posebno ističe da se predujam koristi za: *mobilizaciju (pripremi radovi na radilištu, seljenje osoblja na radilište, priprema nastambi, kupnja građevinske mehanizacije i sl.) i druge pripreme radove.*<sup>112</sup> Drugim riječima, predujam se ne mora koristiti za nabavu materijala, pa činjenica da je izvođaču isplaćen predujam ne mora utjecati na primjenu pravila o kasnijem povećanju cijene radova te se cijena može povećati.

#### **4.7. Izmjena cijene u režimu Zakona o javnoj nabavi**

Veliki broj ugovora o građenju sklapa se u režimu Zakona o javnoj nabavi<sup>113</sup> (u daljnjem tekstu: ZJN). Posebna pravila ZJN-a o izmjenama ugovora relevantna su i za izmjene cijene kod ugovora o građenju sklopljenih u režimu javnih nabava. Prema

107 Čl. 629. st. 3. ZOO-a.

108 Markovinović, „Izmjena cijene kod ugovora o građenju“, 508.

109 Uzanca br. 23. Uzanci '77; uzanca br. 18. Uzanci br. '21.

110 Uzanca br. 28. Uzanci '77; uzanca br. 22. Uzanci br. '21.

111 Cigoj, *Komentar obligacijskih razmerij*, 1851.

112 Gorenc, ur., *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, 994.

113 Zakon o javnoj nabavi, Narodne novine, br. 120/16., 114/22.

odredbi čl. 315. st. 1. ZJN-a javni naručitelj smije izmijeniti ugovor o javnoj nabavi tijekom njegova trajanja bez provođenja novog postupka javne nabave ako su izmjene, neovisno o njihovoj novčanoj vrijednosti, bile na jasan, precizan i nedvosmislen način predviđene u dokumentaciji o nabavi u obliku odredaba o izmjenama ugovora, a koje mogu uključivati odredbe o promjeni cijene ili opcija. Navedena odredba ZJN-a nespretno je formulirana, jer ako su ispunjene pretpostavke za njezinu primjenu u biti uopće ne dolazi do izmjene ugovora. Naime, ako je zakonom ili ugovorom unaprijed predviđena mogućnost izmjene cijene, pa se ta mogućnost ostvari, tada nije riječ o izmjeni ugovora, već o promjeni ugovorene činidbe (povećanje ili sniženje cijene). Ugovor u tom slučaju nije izmijenjen, jer je on od početka sadržavao odredbu o promjeni činidbe ili je izmjena posljedica primjene zakonskih pravila (kao kod promijenjenih okolnosti iz čl. 369.-372. ZOO-a). Čim su nastupile okolnosti zbog kojih se činidba izmijenila, nastupile su promjene u pravnom odnosu bez potrebe za ikakvom intervencijom javnoga naručitelja. Stoga nema potrebe niti za sklapanjem dodatka (aneksa) ugovoru, jedino je potrebno dokumentirati da su nastupile okolnosti koje su dovele do promjene činidbe. Naravno, nema zapreke da ugovorne strane u vezi s tim sklope i dodatak ugovoru, ali jedino u svrhu potvrđivanja da je činidba jedne od ugovornih strana izmijenjena. No, bez obzira na sve budući da je ZJN ovu promjenu kvalificirao kao izmjenu ugovora ne može se očekivati da će drukčija shvaćanja biti prihvaćena u praksi.

ZJN obuhvaća još dvije odredbe koje su relevantne za temu ovog rada. Odredba čl. 317. st. 1. ZJN-a određuje da javni naručitelj smije izmijeniti ugovor o javnoj nabavi, u smislu povećanja cijene, tijekom njegova trajanja bez provođenja novog postupka javne nabave ako su kumulativno ispunjene određene pretpostavke (*uvjeti*): 1. do potrebe za izmjenom došlo je zbog okolnosti koje pažljiv javni naručitelj nije mogao predvidjeti, 2. izmjenom se ne mijenja cjelokupna priroda ugovora te 3. svako povećanje cijene nije veće od 30% vrijednosti prvotnog ugovora. Ovdje je riječ o varijanti promijenjenih okolnosti, ali je bitno istaknuti da se prema njoj promjene u ugovornom odnosu događaju na temelju sporazuma između izvođača i javnog naručitelja, a ne na temelju odluke suda, kao što je to u slučaju promijenjenih okolnosti iz čl. 369. ZOO-a. Ako se izmjene ugovora događaju kao posljedica primjene općih pravila o promijenjenim okolnostima, tada se ugovor izmijenio na temelju odluke suda, pa se ne primjenjuju pravila o izmjenama ugovora iz ZJN-a, jer se sva ona primjenjuju isključivo kada javni naručitelj provodi izmjenu ugovora. U slučaju promjene cijena elemenata koja za sobom povlači primjenu odredaba čl. 626.-629. ZOO-a izvođač ima pravo zahtijevati isplatu povećanog iznosa. Ako su ispunjene pretpostavke za smanjenje cijena izvođač ima pravo zahtijevati isplatu umanjenog iznosa, već zbog same činjenice da je došlo do promjene cijena, neovisno o tome jesu li ugovorne strane sklopile aneks ugovora. I kod općeg pravila o promijenjenim okolnostima i kod pravila o izmjeni cijene kod ugovora o građenju riječ je o ostvarivanju prava bez suglasnosti druge strane (preobražajna prava).

I na kraju, prema odredbi čl. 320. ZJN-a javni naručitelj smije izmijeniti ugovor o javnoj nabavi bez provođenja novoga postupka ako su kumulativno ispunjene sljedeće pretpostavke: 1. vrijednost izmjene je manja od europskih pragova, 2.



vrijednost izmjene je manja od 10% prvotne vrijednosti ugovora o javnoj nabavi roba ili usluga, odnosno manja je od 15% prvotne vrijednosti ugovora o javnoj nabavi radova te 3. izmjena ne mijenja cjelokupnu prirodu ugovora.

## 5. CIJENA NEPREDVIĐENIH RADOVA

Cijena nepredviđenih radova u pravilu nije obuhvaćena ugovorenom cijenom osim ako nije drukčije ugovoreno. U režimu Uzanci '77 nepredviđeni radovi obuhvaćeni su ugovorenom cijenom ako je cijena ugovorena u paušalnom iznosu ako je izvođač za njih znao ili morao znati u vrijeme sklapanja ugovora (uzanca br. 33.). To znači da nepredviđeni radovi nisu obuhvaćeni ugovorenom cijenom ako ih izvođač nije uzeo u obzir u vrijeme sklapanja ugovora zbog obične nepažnje. Formulacija *morao znati* označuje krajnju nepažnju za razliku od izraza *mogao znati* koji označava običnu nepažnju. Budući da se Uzance služe izrazom *morao znati*, znači da nepredviđeni radovi padaju na teret izvođača jedino ako je postupao s krajnjom nepažnjom ili je za njih znao, a u slučaju obične nepažnje snosi ih naručitelj. Nove Uzance '21 sadrže drukčije rješenje, prema kojem u slučaju ugovaranja cijene u paušalnom iznosu ta cijena ne obuhvaća izvantržovničke radove, drugim riječima ni nepredviđene ni naknadne radove.<sup>114</sup>

Kod ugovora o građenju s klauzulom *ključ u ruke* ugovorena cijena obuhvaća i nepredviđene radove.<sup>115</sup> Isto je rješenje prihvaćeno i u Uzancama '77,<sup>116</sup> a Uzance '21 određuju da kod ugovora s klauzulom *ključ u ruke* ugovorena cijena radova predviđenih projektom obuhvaća i vrijednost onih radova koji nisu predviđeni troškovnikom, ali su predviđeni grafičkim dijelovima projekta te da na promjenu cijene ne utječu više radnje / manje radnje (izvedenih radova/usluga), sve pod pretpostavkom da naručitelj osigurava glavni i izvedbeni projekt.<sup>117</sup>

## 6. ZAKLJUČNE NAPOMENE

U okviru pravnog uređenja ugovora o građenju pravila o cijeni zauzimaju istaknuto mjesto. Veliki broj pravila uređuje institut cijene i u ZOO-u i u uzancama. Ta se pravila najvećim dijelom odnose na izmjene ugovorene cijene zbog izmjene cijene elemenata koji utječu na formiranje cijene radova. Pravila o izmjeni cijena veliko su odstupanje od načela monetarnoga nominalizma. Iako to nije jedini primjer za odstupanje od načela monetarnoga nominalizma u drugim primjerima to je posljedica izričitih ugovornih uglavaka, kao što su to indeksne i valutne klauzule te klizna skala, ili zakonska pravila kod instituta izmjene i raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti, koja prilično restriktivno uređuju mogućnost izmjene ili raskida ugovora. Kod izmjene cijene na temelju odredaba čl. 626.-629. ZOO-a ugovorena cijena se mijenja na temelju zahtjeva ugovornih strana (u najvećem broju

114 Uzanca br. 25. Uzanci '21.

115 Čl. 630. st. 3. ZOO-a.

116 Uzanca br. 34. Uzanci '77.

117 Uzanca br. 26/1 Uzanci '21.

slučajeva izvođača, jer su slučajevi smanjenja cijena u praksi rijetki) automatizmom bez posebnih pretpostavki, osim postotka izmjene cijena, što je u poredbenom pravu potpuno nepoznato rješenje (takvo rješenje sadrže jedino pravni poredci koji slijede tradiciju ZOO 1978.).

Iako ZOO i obje inačice uzanci u osnovi sadrže slična rješenja o izmjeni cijena, uočavaju se velike razlike u detaljima. One se odnose na visine postotaka za koji se cijena mora izmijeniti te je položaj izvođača povoljniji prema uzancama, jer prema njima lakše dolazi do izmjene cijene. Složenosti materije cijene kod ugovora o građenju dodatno pridonose neka otvorena pitanja u vezi s tumačenjem ostalih pravila o ugovoru o građenju, kao što je pitanje je li pravilo o izmjeni fiksne cijene iz čl. 627. ZOO-a prisilne ili dispozitivne naravi. To je pitanje u pravnoj literaturi postavljeno još u vezi s istom takvom odredbom u starom ZOO-u, ali je ono danas za praksu daleko važnije zbog znatne razlike u postotku koji je prag za izmjenu cijena u ZOO-u i Uzancama '21 (10% prema ZOO-u i 3% prema Uzancama '21), a koja nije postojala između ZOO-a i Uzanci '77.

Kod ugovora o građenju sklopljenih u režimu javnih nabava primjenjuju se i posebna pravila o izmjeni ugovora iz ZJN-a. Ona se odnose na situacije kada se ugovor o građenju mijenja sporazumno, ali se ne primjenjuju kada do promjena dolazi primjenom odredaba čl. 369.-372. i čl. 626.-629. ZOO-a.

I na kraju je nužno ponoviti preporuku pravne teorije u vezi s ugovaranjem mehanizma izmjene cijene kroz kliznu skalu, indeksnu klauzulu i druga rješenja koja postoje u ugovornom pravu, a koja su manje problematična u praktičnoj primjeni od pravila ZOO-a o izmjenama cijene kod ugovora o građenju.

#### LITERATURA

##### *Knjige i članci:*

1. Blagojević, Borislav T. i Vrleta Krulj. *Komentar Zakona o obligacijskim odnosima, II*. Beograd: Savremena administracija, 1980.
2. Bukljaš, Ivan i Boris Vizner. *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, Knjiga III*. Zagreb: vlastito izdanje, 1979.
3. Busche, Jan. § 650a-v BGB, *Münchener Kommentar zum BGB*. München: Beck, 2023.
4. Cigoj, Stojan. *Komentar obligacijskih razmerij, Veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerjih, Knjiga III*. Ljubljana: Časopisni zavod Uradni list SR Slovenije, 1985.
5. Gorenc, Vilim, ur. *Komentar Zakona o obveznim odnosima*. Zagreb: Narodne novine, 2014.
6. Ljubenko, Mićo i Tena Nagy. „Kako primjenjivati odredbu ZOO-a o nepromjenjivosti cijena?“ *Informator* 70, br. 6800 (2023): 1-5.
7. Koziol, Helmut i Rudolf Welser. *Bürgerliches Recht, Band II*. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2001.
8. Markovinović, Hrvoje. „Izmjena cijene u ugovoru o građenju“. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu* 60, br. 2 (2023): 495-512.
9. Nikšić, Saša. „Clausula rebus sic stantibus i ekonomska kriza“. U: *Zbornik 54. susreta pravnika*, ur. Miljenko Appio Giunio, 159-182. Opatija: Hrvatski savez udruga pravnika u gospodarstvu, 2016.
10. Nikšić, Saša. „Temeljna obilježja instituta izmjene ili raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti“. U: *Liber amicorum Nikola Gavella, Građansko pravo u razvoju*, ur. Igor

- Gliha, 563-605. Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2007.
11. Perović, Slobodan i Dragoljub Stojanović, ur. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Knjiga I*. Gornji Milanovac i Kragujevac: Kulturni centar i Pravni fakultet, 1980.
  12. Perović, Slobodan i Dragoljub Stojanović, ur. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Knjiga II*. Gornji Milanovac i Kragujevac: Kulturni centar i Pravni fakultet, 1980.
  13. Rummel, Peter. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Band*. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 1984.
  14. Schwimann, Michael, ur. *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen, Band 6*. Wien: Orac, 1997.
  15. Vukmir, Branko. *Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera*. Zagreb: RRiF, 2009.

*Pravni propisi:*

1. *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, Justizgesetzsammlung, br. 946/1811.
2. *Bürgerliches Gesetzbuch* od 18. kolovoza 1896., s posljednjim izmjenama od 22. prosinca 2023., BGBl. 2023 I br. 41.
3. *Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction*, Journal Officiel de la République Française, br. 4 od 5. siječnja 1978., s posljednjim izmjenama br. 158 od 9. srpnja 1996.
4. *Obligationenrecht*, od 30. ožujka 1911., BBl 1911 I 845., s posljednjim izmjenama od 9. veljače 2023., BBl 2017 399.
5. Posebne uzance o građenju, Narodne novine, br. 137/21.
6. Posebne uzance o građenju, Službeni list SFRJ, br. 18/77.
7. Zaključak Vlade Republike Hrvatske kl. 022-03/22-07/228, ur. br. 50301-05/16-22-9 od 21. lipnja 2022. o ublažavanju posljedica globalnog poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda, Narodne novine, br. 71/22.
8. Zakon o gradnji, Narodne novine, br. 153/13., 20/17., 39/19., 125/19.
9. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22.
10. Zakon o obveznim odnosima, Službeni list SFRJ, br. 29/78., 39/85., 46/85., 57/89., Narodne novine, br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96., 112/99., 88/01.

*Sudska praksa:*

1. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 174/98-2 od 30. siječnja 2002.
2. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 234/00-2 od 19. studenoga 2003.
3. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 466/13-2 od 13. prosinca 2017.
4. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 696/00-2 od 17. prosinca 2003.
5. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1701/01-2 od 17. travnja 2003.
6. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1985/12-2 od 6. rujna 2016.
7. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2238/16-2 od 19. listopada 2021.
8. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2358/11-3 od 6. ožujka 2013.
9. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2567/00-2 od 7. siječnja 2004.
10. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2937/16-2 od 18. lipnja 2019.
11. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revr 371/14-2 od 13. svibnja 2015.

**Saša Nikšić\***

Summary

## **A CONSTRUCTION CONTRACT PRICING**

The price is a particularly important element in a construction contract, which results from a large number of rules that regulate the way the price is determined, as well as price changes after the conclusion of a construction contract. Special attention is drawn to the rules regarding price adjustments that deviate from the general institutes of contract law (amendments or termination of contracts due to changed circumstances), which themselves are exceptions to the basic principles of law of obligations (*pacta sunt servanda*). In legal theory, the legal nature of some of these rules is disputed. The question remains open as to whether it is a dispositive or mandatory rule that governs price adjustments in the case when a fixed price has been agreed. Literature also examines the relevant moment of determining the price change.

**Keywords:** *construction contract; price; price adjustment; sliding scale; changed circumstances.*

---

\* Saša Nikšić, Ph.D., Full Professor, University of Zagreb, Faculty of Law; sniksic@pravo.unizg.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6170-1781>.