

**UGOVOR
O OBAVLJANJU POSLOVA
TEHNIČKOG SAVJETOVANJA I
STRUČNOG NADZORA**

Naručitelj: _____

Izvršitelj: _____

_____, _____ god.

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

i

_____, (MB: _____), iz _____,
br. _____, zastupana po _____, (dalje u tekstu:
Izvršitelj), s druge strane

sklapaju slijedeći

UGOVOR O OBAVLJANJU POSLOVA TEHNIČKOG SAVJETOVANJA I STRUČNOG NADZORA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Naručitelj naručuje, a Izvršitelj preuzima obavljanje poslova tehničkog savjetovanja Naručitelja i stručnog nadzora građenja građevine iz ovog Ugovora u skladu s odredbama Drugog provedbenog programa kreditiranja fizičkih osoba koje grade novi stambeni prostor izgradnjom, nadogradnjom i dogradnjom zgrada i obiteljskih kuća prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji NN 109/01, NN 82/04 i NN 76/07 (dalje u tekstu: Program) i Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) te drugim posebnim propisima koji se odnose na obavljanje usluga tehničkog savjetovanja i stručnog nadzora građenja.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Naručitelj naručuje, a Izvršitelj se obvezuje obavljati poslove tehničkog savjetovanja u pripremi izgradnje i stručnog nadzora građenja stambene građevine, koja će se graditi u _____, _____ br. _____, na k.č.br. _____, k.o. _____, ukupne netto stambene površine cca _____ m², u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora.

OPSEG POSLOVA

Članak 3.

Poslovi iz ovog Ugovora dijele se na poslove tehničkog savjetovanja Naručitelja u pripremi izgradnje i na poslove stručnog nadzora izvođenja gradnje.

I GRUPA POSLOVA - POSLOVI TEHNIČKOG SAVJETOVANJA U PRIPREMI IZGRADNJE:

- 1) Izvršitelj daje stručnu pomoć Naručitelju vezano na pripremu projektne dokumentacije, izradu projektnog zadatka i ugovaranja izrade projekta za izgradnju prema Programu iz članka 1. ovog Ugovora. Izvršitelj vodi računa da projekt prema kojem će se graditi građevina iz ovog Ugovora obvezno sadrži cjelovit troškovnik s projektantskim cijenama i ostalu dokumentaciju koja je prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji potrebna za prijavu početka građenja i građenje projektirane građevine. Ukoliko se radi o projektu za nadogradnju ili dogradnju još jednog stana na postojećoj građevini ili građevini s više posebnih vlasničkih cjelina, Izvršitelj je obavezan upozoriti Naručitelja da projekt dogradnje ili nadogradnje nove vlasničke cjeline na postojećoj građevini obvezno sadrži i elaborat etažiranja.
- 2) Izvršitelj se obvezuje utvrditi da li su troškovnikom iz Glavnog projekta za gradnju građevine iz članka 2. ovog Ugovora obuhvaćeni svi radovi koji su potrebni za izgradnju iste do potpune funkcionalne uporabljivosti, te po potrebi taj troškovnik dopuniti. Na troškovnika čiju je cjelovitost ovjerio Izvršitelj daje Naručitelju osnovnu informaciju o ukupnoj cijeni izgradnje građevine čiju izgradnju priprema,
- 3) Izvršitelj se obvezuje pružiti svu potrebnu pomoć Naručitelju vezano na pripremu tehničke dokumentacije koja je potrebna za prikupljanje ponuda i odabir najpovoljnijeg izvoditelja gradnje građevine iz ovog Ugovora. Izvršitelj se obvezuje utvrditi je li Ponuda odabranog Izvoditelja izrađena na temelju troškovnika iz Glavnog projekta koji sadrži sve projektirane radove i suglasno s Izvoditeljem konstatirati da je Izvoditelj prije izrade Ponude detaljno pregledao projektnu dokumentaciju i lokaciju na kojoj se gradi građevina iz Ponude te dopunio eventualne manjkavosti u troškovniku i tako utvrdio ukupnu cijenu građenja s odredbom „ključ u ruke“ do pune uporabljivosti građevine.
- 4) **Izvršitelj se obvezuje utvrditi je li izvoditelj ovlašten izvoditi radove koje je ponudio i ima li Izvoditelj pozitivne reference prema Programu iz članka 1. ovog Ugovora. Izvršitelj je dužan utvrditi je li ponuda odabranog Izvoditelja cjelovita i je li ukupna cijena građenja utvrđena prema troškovniku svih projektiranih radova, po sustavu „ključ u ruke“ s odredbom o nepromjenjivosti ukupne cijene.**
- 5) **Izvršitelj se osobito obvezuje provjeriti i po potrebi uskladiti s odabranim izvoditeljem** radova vjerodostojnost tehnoloških i troškovnih cjelina faza izvođenja gradnje u operativno terminsko financijskom planu građenja iz Ponude Izvoditelja i utvrditi **ukupni rok građenja prema konačnom prijedlogu tog plana koji je sastavni dio Ugovora o građenju.** Kod izrade konačnog prijedloga terminsko-operativnog i financijskog plana građenja, Izvršitelj je naročito dužan potvrditi da iznosi vezani uz pojedine faze za svaki mjesec izvođenja odgovaraju stvarnoj vrijednosti tom fazom predviđenih radova.
- 6) **Izvršitelj se obvezuje dati Izjavu** kojom u skladu s preuzetim obvezama iz ove grupe poslova potvrđuje ukupnu cijenu građenja, odgovarajuće reference i ovlaštenja Izvoditelja, netto korisnu površinu građevine i vjerodostojnost terminsko-operativnog plana građenja iz Ugovora o građenju koji je sklopljen između Naručitelja i Izvoditelja. **Izvršitelj daje Izjavu iz ove točke obvezno na obrascu koji je sastavni dio ovog tipskog Ugovora.**

II GRUPA POSLOVA - POSLOVI STRUČNOG NADZORA IZVOĐENJA GRADNJE

Ovom grupom poslova Izvršitelj se obvezuje obavljati slijedeće poslove:

- 1) Utvrđuje da su osigurani svi Zakonom o prostornom uređenju i gradnji propisani uvjeti za početak građenja, otvara građevinski dnevnik, uvodi Izvoditelja gradnje u posao, upisuje datum prijave početka građenja nadležnoj inspekciji, utvrđuje da Izvoditelj ima odgovarajuće Rješenje o upisu u sudski registar ili Obrtnicu, odnosno da Izvoditelj ispunjava uvjete za obavljanje poslova građenja i konstatira zajedno s Izvoditeljem da Izvoditelj ima na gradilištu svu dokumentaciju koju prema članku 254. Zakona o prostornom uređenju i gradnji mora imati prije početka građenja te upisuje u Građevinski dnevnik datum početka građenja.
- 2) Utvrđuje je li Glavni projekt u pogledu vertikalnih i horizontalnih gabarita i namjene građevine izrađen u skladu s pravomoćnim Rješenjem o uvjetima građenja ili važećom Lokacijskom dozvolom.
- 3) Utvrđuje je li osoba ovlaštena za poslove državne izmjere i katastar nekretnina potvrdila upisom u Građevinski dnevnik ispravnost iskolčenja građevine. Odobrava iskop temelja nakon ishoda potvrde ispravnosti iskolčenja građevine.
- 4) Određuje provedbu kontrolnih postupaka u pogledu ocjenjivanja sukladnosti, odnosno dokazivanja kvalitete određenih dijelova građevine u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, posebnim propisom donesenim na temelju tog Zakona i Projektom građevine čiju gradnju nadzire u skladu s obveznim kontrolnim postupcima iz Projekta.
- 5) Organizira/koordinira rad: projektanta, izvoditelja gradnje i izvoditelja komunalne infrastrukture i ostalih sudionika izgradnje.
- 6) Nadzire provedbu izgradnje građevine iz ovog Ugovora sukladno ugovorenim rokovima, prema tehničkim rješenjima, tehničkim opisima i uputama iz projektne dokumentacije, u svemu prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, pravilima struke, posebnom zakonu i propisima koji reguliraju poslove stručnog nadzora građenja na temelju tog zakona.
- 7) Bez odlaganja upoznaje Naručitelja sa svim nedostacima i nepravilnostima koje uoči tijekom građenja, a građevinsku inspekciju i druge inspekcije o poduzetim mjerama ukoliko se radi o nedostacima koji zahtjevaju poduzimanje hitnih mjera u okviru nadležnosti tih inspekcija. Način otklanjanja uočenih nepravilnosti i nedostataka i poduzetih mjera radi otklanjanja propusta određuje odmah po saznanju upisom u Građevinski dnevnik.
- 8) **Situacije Izvoditelja gradnje ovjerava i dostavlja Naručitelju u roku od najviše 5 (pet) dana** po primitku situacije.
- 9) Izvršitelj **jamči svojim potpisom i pečatom ovlaštenog komorskog inženjera** na svakoj ovjerenj situaciji potpunost izvršenih radova svake pojedine faze izgradnje u rokovima i iznosima utvrđenim u operativno terminsko financijskom planu građenja iz Ugovora o građenju,
- 10) S odgovornom osobom Izvoditelja radova, a uz suglasnost Naručitelja, rješava sve eventualne nejasnoće iz projekta i razrađuje detalje izvedbe.
- 11) Po završetku izgradnje koju nadzire po ovom Ugovoru, Izvršitelj sastavlja u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji završno izvješće o izvedbi

CIJENA I NAČIN FORMIRANJA CIJENE

Članak 5.

Ukupna cijena obavljanja poslova koji su predmet ovog Ugovora sastoji se s obzirom na način formiranja cijene i način plaćanja, od dva dijela, a utvrđuje se u iznosima:

I) Cijena obavljanja I grupe poslova iz članka 3. ovog Ugovora vezanih na tehničko savjetovanje Naručitelja i pripremu izgradnje, utvrđuje se u ukupnom iznosu i iznosi:

_____ ,__ **kn**
(slovima: _____),

a porez na dodanu vrijednost (PDV) iznosi:

_____ ,__ **kn**
(slovima: _____),

Ukupna cijena I grupe poslova s uključenim porezom na dodanu vrijednost iznosi:

_____ ,__ **kn**
(slovima: _____),

Cijena I grupe poslova je konačna i nepromjenjiva

Obveze ugovornih strana po ovom Ugovoru prestaju po završetku i isplati I grupe poslova ako Naručitelj ne ostvari kredit prema uvjetima Programa iz članka 1. ovog Ugovora, odnosno ne ugovori građenje koje Izvršitelj nadzire u okviru II grupe poslova iz ovog Ugovora.

II) Cijena obavljanja stručnog nadzora izvođenja gradnje iz II grupe poslova, utvrđuje se za ovaj Ugovor u iznosu:

_____ ,__ **kn**
(slovima: _____),

porez na dodanu vrijednost iznosi:

_____ ,__ **kn**
(slovima: _____),

Cijena II grupe poslova s uključenim porezom na dodanu vrijednost iznosi:

_____ ,__ **kn**
(slovima: _____),

PLAĆANJE I NAČIN PLAĆANJA

Članak 6.

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

Za I grupu poslova Izvršitelj ispostavlja Naručitelju situaciju po izvršenju svih usluga iz I grupe poslova, na iznos utvrđen člankom 5. ovog Ugovora za I grupu poslova. Poslovi I grupe smatraju se završenim po dostavi Naručitelju Izjave iz točke 6. članka 3. ovog Ugovora.

Naručitelj se obvezuje situaciju Izvršitelja ispostavljenju za I grupu poslova platiti iz vlastitog izvora sredstava, u roku od 10 (deset) dana po primitku navedene Izjave.

Po sklapanju Ugovora o kreditu Naručitelj će moći ostvariti povrat plaćenog iznosa te cijene u dijelu koji će biti definiran Ugovorom o kreditu.

Za II grupu poslova Izvršitelj ispostavlja Naručitelju privremene situacije na iznose utvrđene primjenom postotka na ovjereni iznos realizirane faze građenja iz situacije Izvoditelja ispostavljenju za tu fazu građenja. Postotak se utvrđuje kao omjer ugovorene cijene II grupe poslova iz ovog Ugovora i ukupne vrijednosti građenja iz Ugovora o građenju s Izvoditeljem, prije početka izvođenja radova.

Ukupnu cijenu poslova iz ovog Ugovora u ime Naručitelja plaća Agencija iz sredstava Naručitelja koja su osigurana u Banci na podračun Agencije.

Izvršitelj dostavlja po Naručitelju ovjerenu situaciju na naplatu u Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama, 10000 Zagreb, Savska cesta 41/VI, a koju je Agencija dužna platiti u roku 30 dana od primitka ovjerene situacije.

ROKOVI

Članak 7.

Izvršitelj se obvezuje započeti s obavljanjem poslova iz ovog Ugovora odmah po potpisu Ugovora, a I grupu poslova završiti u roku od 7 (sedam) dana po izboru Izvoditelja gradnje od strane Naručitelja.

Izvršitelj se obvezuje izvršavati II grupu poslova iz ovog Ugovora od datuma uvođenja Izvoditelja gradnje u posao do isteka dvogodišnjeg jamstvenog roka za otklanjanje nedostataka izvedene gradnje.

JAMSTVA

Članak 8.

Izvršitelj je dužan priložiti jamstvo ovlaštenog inženjera za profesionalnu odgovornost u obavljanju usluga iz ovog Ugovora i jamstvo za dobro izvršenje ugovora:

A) Jamstvo ovlaštenog inženjera za profesionalnu odgovornost u obavljanju poslova iz ovog Ugovora, u naravi Potvrdu koju izdaje osiguravatelj s kojim je Hrvatska komora

arhitekata i inženjera u graditeljstvu (HKAIG) sklopila ugovor o osiguranju od odgovornosti ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu za štete koje mogu učiniti trećim osobama.

Izvršitelj je dužan dati Naručitelju Potvrde osiguravatelja koje pokrivaju cijelo razdoblje izvršenja ovog Ugovora (najmanje 3 godine), obzirom na to da je obračunsko razdoblje police osiguranja po kojoj se izdaje Potvrda samo godinu dana i svake godine se obnavlja.

B) Jamstvo za dobro izvršenje Ugovora:

Zadužnica ovjerena po javnom bilježniku na iznos _____kn (___%) ukupne cijene iz ovog Ugovora) i na rok od _____ (najmanji rok je 3 godine od dana sklapanja ovog Ugovora).

* Jamstvo pod B) upisuje se samo u slučaju ako ga ugovorne strane žele ugovoriti.

RASKID UGOVORA

Članak 9.

Naručitelj ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u slučaju neizvršenja obveza Izvršitelja iz članka 3. ovog Ugovora sukladno odredbama ovog Ugovora.

Izvršitelj ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ako Naručitelj ne ispunjava financijske obveze sukladno Ugovorom utvrđenim obvezama.

Otkazni rok u slučajevima iz stavka 1. i 2. ovog članka iznosi 30 (trideset) dana, od dana dostave obavijesti Izvršitelju. Ugovorna strana koja raskida Ugovor dužna je pisanim putem o tome obavijestiti drugu stranu i navesti s kojim danom smatra Ugovor raskinutim.

Izvršitelj se obvezuje u slučaju raskida ovog Ugovora izvršiti poslove do faze u kojoj ih Naručitelj može preuzeti od Izvršitelja radi predaje drugom izvršitelju na izvršenje. U slučaju neizvršenja poslova do završetka faze poslova i u roku kako je navedeno u ovom članku Ugovora, Naručitelj ima pravo na teret Izvršitelja ustupiti dovršenje preuzetih poslova drugom izvršitelju, a stvarni iznos tako nastalih troškova naplatiti iz police osiguranja i bankovnog jamstva.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 10.

Sve eventualne sporove iz ovog Ugovora, ugovorne strane prvenstveno će rješavati sporazumno, a u slučaju spora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

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

Članak 12.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju ugovornih strana.

Članak 13.

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

U _____, _____ 200_. godine,

IZVRŠITELJ:

NARUČITELJ:

IZJAVA

Izjavljujem da je cijena građenja iz Ugovora o građenju koji je Naručitelj _____ sklopio _____ dana _____ s _____ Izvoditeljem

_____ **cjelovita** i **utvrđena za sustav građenja „ključ u ruke“ do pune funkcionalne uporabljivosti građevine** temeljem tehničke dokumentacije koju je prije izrade ponude i sklapanja Ugovora o građenju Izvoditelj detaljno pregledao i dopunio sve eventualne manjkavosti. Ugovorna cijena građenja s PDV-om iznosi: _____, __ kuna.

Izjavljujem da Izvoditelj iz stavka 1. ove Izjave ima sve odgovarajuće reference koje se traže prema Programu APN-a.

Izjavljujem da su faze građenja u operativno terminsko financijskom planu građenja u Ugovoru o građenju iz stavka 1. ove Izjave utvrđene po mjesecima izvođenja u skladu s pravilima struke i da cijena svake faze iz tog plana odgovara stvarnoj vrijednosti planiranih radova.

Izjavljujem da ukupna netto korisna površina građevine, utvrđena prema pripadnom Projektu iz upravnog akta Klasa: _____, Ur.broj: _____ od _____, kojim se dozvoljava građenje građevine iz stavka 1. ove Izjave iznosi _____, __m².

U _____, dana _____ 200__ godine

Broj ovlaštenja: _____ od _____

Nadzorni inženjer (potpis i pečat)