

**VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA
MARIBOR**

**SISTEMIZACIJA PRAVNIH RAZMERIJ MED
DELEŽNIKI GRADBENEGA PROCESA: OD
OBLIGACIJSKO-PRAVNIH NAČEL DO
TEHNIČNE IZVEDBE**

Kandidat: Miha Šalamon

Vrsta študija: študent izrednega študija

Študijski program: Gradbeništvo

Mentor predavatelj: Bojan Dapčević, univ. dipl. inž. grad.

Mentor v podjetju: Urban Vačovnik, inž. grad.

Lektorica: Maja Špes, mag. prof. slov. jez. in knj.

Maribor, 2025

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisani Miha Šalamon sem avtor diplomskega dela z naslovom *Sistemizacija pravnih razmerij med deležniki gradbenega procesa: od obligacijsko pravnih načel do tehnične izvedbe*, ki sem ga napisal pod mentorstvom Bojana Dapčeviča.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega dela;
- sem poskrbel, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia Maribor;
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli kot moje lastne kaznivo po Zakonu o avtorski in sorodnih pravicah (Uradni list RS, št. 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 68/08, 110/13, 56/15 in 63/16 – ZKUASP); prekršek pa podleže tudi ukrepom Višje strokovne šole Academia Maribor skladno z njenimi pravili;
- skladno z 32.a členom ZASP dovoljujem Višji strokovni šoli Academia Maribor objavo diplomskega dela na spletnem portalu šole.

Maribor, november 2025

Podpis študenta:

ZAHVALA

Iskreno se zahvaljujem svojemu mentorju, predavatelju Bojanu Dapčeviću, za strokovno vodenje, neprecenljive nasvete in potrpežljivost ter podporo skozi celoten proces izdelave diplomske naloge. Njegovo strokovno znanje, motivacija in konstruktivne povratne informacije so pomembno prispevale k vsakemu koraku nastajanja tega dela.

Posebna zahvala gre tudi mentorju v podjetju, Urbanu Vačovniku, za izredno praktične napotke, jasno usmerjanje in razumevanje posebnosti gradbene prakse. S svojim prizadevanjem in pripravljenostjo pomagati v vsaki situaciji je močno obogatil moje praktično znanje ter izkušnje.

Obema mentorjema se najlepše zahvaljujem za izkazano zaupanje, vzpodbudo in čas, ki sta ga namenila mojemu izobraževanju.

POVZETEK

Diplomsko delo obravnava celovito sistematizacijo pravnih razmerij med deležniki gradbenega procesa v Sloveniji, s posebnim poudarkom na povezavi med obligacijsko-pravnimi načeli in tehnično izvedbo gradbenih projektov. Osnovni problem izhaja iz številnih izzivov na gradbiščih, kjer pogosto prihaja do nejasnih dogovorov o odgovornostih in obveznostih, ter pomanjkanja jasnega razumevanja pravnih določil med investitorji, projektanti, nadzorniki in izvajalci. Takšna nepreglednost ima za posledico zamude, konflikte in zmanjšuje učinkovitost vodenja ter kakovost gradnje.

Namen diplomskega dela je primerjalna analiza pogodbenih in organizacijskih razlik med gradnjo stanovanjskega objekta ter viadukta, z izhodiščem predlaganja rešitev za izboljšanje pogodbenega urejanja in projektne organizacije. V teoretičnem delu je izvedena sistematična obdelava obligacijsko-pravnih načel, Gradbenega zakona, Zakona o javnem naročanju in strokovnih norm ter standardov, ki skupaj tvorijo pravni okvir slovenskega gradbeništva. Raziskava temelji na analizi javno dostopnih zakonodajnih virov, strokovne literature in primerov iz prakse.

Praktični del vključuje primerjalno analizo stanovanjskega objekta in viadukta v smislu pravnih, tehničnih ter organizacijskih vidikov. Ugotovljeno je, da je v stanovanjskih projektih pogodbeni okvir največkrat standardiziran, kar zagotavlja večjo pravno varnost in manj konfliktov. Nasprotno je pogodbeno urejanje pri viaduktih podvrženo večdimenzionalni kompleksnosti, uporabi specializiranih klavzul, višjim pravnim in tehničnim zahtevam ter vključevanju javnega interesa, kar zahteva naprednejše upravljanje tveganj, razširjena zavarovanja in večstopenjske odobritve.

Analiza potrdi, da so pravna razmerja vnaprej dogovorjenih odgovornosti in vključitev vseh ključnih udeležencev v pripravljeno fazo gradbenega projekta temelj učinkovite izvedbe, zmanjšajo število konfliktov ter omogočajo boljšo izrabo strokovnih znanj in virov. Učinkovita projektna skupina, podprta z interdisciplinarnim pristopom, je ključ do uspeha v sodobnem gradbeništvu.

Ključne besede: *pravna razmerja, gradbeni proces, gradbena pogodba, projektna organizacija, infrastrukturni projekti*

ABSTRACT

Systematization of legal relationships between stakeholders in the construction process: from legal principles of obligation to technical implementation

The thesis provides a comprehensive overview of the legal relationships among stakeholders in the Slovenian construction process, with a special focus on the connection between contract law principles and the technical implementation of construction projects. The fundamental issue arises from numerous challenges on construction sites, where unclear agreements regarding responsibilities and obligations, as well as a lack of understanding of legal provisions among investors, designers, supervisors, and contractors, often lead to delays, conflicts, and reduced efficiency and quality of construction.

The purpose of the thesis is a comparative analysis of contractual and organizational differences between the construction of a residential building and a viaduct, aiming to propose solutions for improving contractual regulation and project organization. The theoretical part systematically covers the principles of contract law, the Construction Act, the Public Procurement Act, and professional norms and standards, which together form the legal framework of Slovenian construction. The research relies on an analysis of publicly available legislative sources, professional literature, and practical examples.

The practical part presents a comparative analysis of a residential building and a viaduct in terms of legal, technical, and organizational aspects. It finds that residential projects usually benefit from standardized contractual frameworks, ensuring greater legal security and fewer conflicts. In contrast, viaduct projects involve multidimensional complexity, the use of specialized clauses, higher legal and technical requirements, and the inclusion of public interest, which demands advanced risk management, extended insurance, and phased approvals.

The analysis confirms that pre-agreed responsibilities and the inclusion of all key participants in the preliminary phase of a construction project are essential for effective execution, reducing the number of conflicts, and enabling better utilization of expertise and resources. An efficient project team supported by an interdisciplinary approach is key to success in modern construction.

The thesis also highlights the importance of timely legislative updates, consistent inclusion of safety provisions, and the establishment of a national database of standardized contract clauses.

Additionally, a comparison of domestic and foreign measures for young people's access to housing shows that Slovenian measures are still inadequate compared to best practices abroad.

Based on the findings, the thesis recommends: upgrading contract standardization in all types of construction, introducing digital tools in project documentation, tightening insurance requirements, and promoting professional training for all stakeholders. The research confirms in practice that transparent legal relationships, optimal task division, and modern project management are crucial for long-term quality and safety in construction projects in Slovenia.

Keywords: *legal relations, construction process, construction contract, project organization, infrastructure projects*

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	11
1.1	OPIS PODROČJA IN OPREDELITEV PROBLEMA	11
1.2	NAMEN, CILJI IN OSNOVNE TRDITVE	12
1.3	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	13
1.4	UPORABLJENE RAZISKOVALNE METODE	14
2	DELO V PROJEKTNI SKUPINI	15
2.1	VARSTVO PRI DELU	16
2.2	SISTEMIZACIJA PRAVNIH RAZMERIJ IN ORGANIZACIJA GRADBIŠČA	18
2.3	ORGANIZACIJA GRADBIŠČA (TLORISNA ZASNOVA)	18
2.4	SWOT ANALIZA PROJEKTNEGA SODELOVANJA	20
2.5	KORELACIJA MED INTERDISCIPLINARNIM SODELOVANJEM IN KAKOVOSTJO IZVEDBE	21
3	TEORETIČNA IZHODIŠČA	22
3.1	PREGLED GRADBENEGA PROCESA	22
3.1.1	<i>Faze gradnje</i>	<i>22</i>
3.1.2	<i>Ključni deležniki (investitor, projektant, nadzornik, izvajalec, podizvajalci)</i>	<i>23</i>
3.2	OBLIGACIJSKO-PРАВNA NAČELA V GRADBENIŠTVU	24
3.2.1	<i>Obligacijski zakonik</i>	<i>25</i>
3.2.2	<i>Gradbena pogodba in njeni bistveni elementi</i>	<i>25</i>
3.3	REGULATIVA GRADBENIH PROJEKTOV	26
3.3.1	<i>Gradbeni zakon</i>	<i>26</i>
3.3.2	<i>Zakon o javnem naročanju (ZJN)</i>	<i>28</i>
3.3.3	<i>Tehnične norme in standardi</i>	<i>29</i>
3.4	SISTEMATIZACIJA PRAVNIH RAZMERIJ	30
3.4.1	<i>Pogodbena razmerja med deležniki</i>	<i>31</i>
3.4.2	<i>Hierarhija in medsebojni vplivi pogodbenih določil</i>	<i>31</i>
4	PRAKTIČNA ANALIZA: PRIMERJAVA STANOVANJSKEGA OBJEKTA IN VIADUKTA	34
4.1	OPIS PRIMERA GRADNJE STANOVANJSKEGA OBJEKTA	34
4.2	OPIS PRIMERA GRADNJE VIADUKTA	35
4.3	PRAVNI VIDIKI IN POGODBENI ODNOSI PRI STANOVANJSKIH GRADNJAH	36
4.4	PRAVNI VIDIKI IN POGODBENI ODNOSI PRI GRADNJI VIADUKTA	38
4.5	PRIMERJAVA RAZLIK: POGODBENI, TEHNIČNI IN ORGANIZACIJSKI VIDIKI	39
4.6	PRIMERJAVA POGODB	43

5	PRIMERJALNA ANALIZA TERMINSKIH PLANOV – VIADUKT IN STANOVANJSKA STAVBA	45
5.1	UVODNA OPREDELITEV	45
5.2	STRUKTURNE IN ČASOVNE ZNAČILNOSTI PROJEKTOV	45
5.3	ANALIZA PRAVNIH RAZMERIJ IN ODGOVORNOSTI.....	45
5.4	TEHNIČNO-ORGANIZACIJSKE UGOTOVITVE	46
5.5	POVEZAVA Z NASLOVOM DIPLOMSKEGA DELA	46
6	VPLIV DRŽAVNIH UKREPOV NA DOSTOPNOST STANOVANJ ZA MLADE DRUŽINE.....	47
6.1	SUBVENCije ZA PRVO STANOVANJE	47
6.2	DAVČNE OLAJŠAVE ZA MLADE DRUŽINE	48
6.3	PRIMERJAVA USPEŠNOSTI UKREPOV V SLOVENIJI IN TUJINI	48
6.4	PREDLOGI IZBOLJŠAV NORMATIVNEGA IN POGODBENEGA UREJANJA	50
6.5	OMEJITVE RAZISKAVE IN PREDLOGI ZA NADALJNJE RAZISKAVE.....	52
7	SKLEP	54
8	VIRI IN LITERATURA	57
9	PRILOGE.....	61

KAZALO TABEL

TABELA 1: SISTEMIZACIJA PRAVNIH RAZMERIJ IN ORGANIZACIJA GRADBIŠČA.....	18
TABELA 2: ORGANIZACIJA GRADBIŠČA (TLORISNA ZASNOVA)	19
TABELA 3: SWOT ANALIZA PROJEKTNEGA SODELOVANJA	20
TABELA 4: KORELACIJA MED INTERDISCIPLINARNIM SODELOVANJEM IN KAKOVOSTJO IZVEDBE.....	21
TABELA 5: RAZLIKE MED STANOVANJSKO GRADNJO IN GRADNJO VIADUKTA	42
TABELA 6: STRUKTURNE IN ČASOVNE ZNAČILNOSTI PROJEKTOV	45

KAZALO SLIK

SLIKA 1: SISTEMIZACIJA PRAVNIH RAZMERIJ MED DELEŽNIKI GRADBENEGA PROCESA	16
SLIKA 2: HIERARHIJA POGODBENIH DOLOČIL V GRADBENEM PROJEKTU	33
SLIKA 3: GRADNJA STANOVANJSKEGA OBJEKTA	40
SLIKA 4: GRADNJA VIADUKTA ČRNI KAL	41
SLIKA 5: BETONIRANJ PREKLADNE KONSTRUKCIJE VIADUKTA PESNICA	42

1 UVOD

1.1 Opis področja in opredelitev problema

Področje raziskovanja diplomskega dela obravnava pravna razmerja med deležniki gradbenega procesa, s poudarkom na povezavi med obligacijskimi pravnimi načeli in tehnično izvedbo projektov. Osrednji problem, ki je pritegnil pozornost, izhaja iz opaženih izzivov na gradbiščih, kjer pogosto prihaja do nejasnih dogovorov o odgovornostih, nepravilno določenih obveznosti in nezadostnega razumevanja zakonskih določb med investitorji, izvajalci ter ostalimi udeleženi. Takšna pravna nepreglednost lahko povzroči zamude, nepotrebne konflikte in splošno zmanjšuje učinkovitost projektnega vodenja ter otežuje doseganje ustrezne kakovosti gradnje.

Razsežnost problema se najbolje pokaže pri primerjavi dveh različnih vrst gradnje, stanovanjskega objekta in viadukta, kjer se pravni izzivi bistveno razlikujejo zaradi tehničnih zahtev ter organizacijske kompleksnosti. Odločitev za raziskovanje te tematike je posledica osebnega interesa za globlje razumevanje vloge prava v gradbeništvu in njegovega dejanskega vpliva na uspešen potek projektov; poleg lastne motivacije je pomemben tudi širši pomen reševanja problemov pravnih razmerij za izboljšanje prakse v slovenski gradbeni stroki.

Reševanje problema je ključno za razvoj transparentnejših, varnejših in bolj učinkovitih odnosov na gradbiščih. Jasno opredeljena pravna razmerja in ustrezni pogodbeni dogovori ne pomagajo le preprečevati zapletov, temveč omogočajo optimalno sodelovanje vseh deležnikov ter zmanjšujejo projektna tveganja. S tem prispevajo h kakovostnejši izvedbi gradbenih projektov in dolgoročno podpirajo napredek stroke.

Razlog za izbor teme izhaja predvsem iz mojega osebnega interesa za razumevanje povezave med pravom in tehničnimi vidiki gradbeništvu. Že med študijem sem opazil, kako pomembno je, da pravni okvirji in pogodbeni odnosi niso le formalnost na papirju, temveč imajo neposreden vpliv na potek ter uspešnost gradbenega projekta. V praksi se namreč pogosto pokaže, da težave pri izvedbi izvirajo iz nejasnih razmerij med deležniki, neustrezno določenih odgovornosti ali pomanjkljivega razumevanja zakonskih določb. Zanima me, kako lahko jasno opredeljena pravna razmerja prispevajo k bolj nemotenemu delovanju gradbišča in uspešnejšemu dokončanju projekta.

Poseben izziv in hkrati motivacijo vidim v primerjavi dveh povsem različnih vrst gradnje: stanovanjskega objekta ter viadukta. Ta kontrast odpira prostor za poglobljeno razmišljanje o tem, kako se pravni principi prilagajajo različnim tehničnim zahtevam in organizacijskim strukturam. Zdi se mi, da ravno na presečišču teh dveh področij, prava in tehnike, ležijo najbolj zanimiva vprašanja ter rešitve, ki lahko dolgoročno izboljšajo prakso v gradbeništvu. To raziskovanje mi omogoča, da poglobim svoje znanje in razvijem sposobnost analitičnega razmišljanja, hkrati pa ustvarim podlago za svoje nadaljnje poklicno delo na področju projektnega vodenja v gradbeništvu, kjer bo razumevanje pravnih razmerij ključnega pomena.

1.2 Namen, cilji in osnovne trditve

Osrednji namen diplomske naloge je primerjati pogodbene in organizacijske razlike med stanovanjskim objektom ter viaduktom in na podlagi ugotovitev predlagati izboljšave v oblikovanju pogodb ter projektni organizaciji.

Cilji diplomskega dela so naslednji:

- Analizirati pravna razmerja med deležniki gradbenega procesa v Sloveniji.
- Pregledati in sistematizirati ključna obligacijsko-pravna načela, ki urejajo gradbena razmerja.
- Primerjati pogodbeno-pravne in organizacijske razlike med gradnjo stanovanjskega objekta ter gradnjo viadukta.
- Predlagati izboljšave v pogodbenih razmerjih in projektni organizaciji na podlagi analiziranih primerov.

Raziskovalna vprašanja diplomskega dela:

RV1: Katera obligacijsko-pravna načela so ključna za uspešno izvedbo gradbenega projekta?

RV2: Kakšne so razlike v pogodbenih razmerjih med gradnjo stanovanjskega objekta in gradnjo viadukta?

RV3: Kako se pravna razmerja med deležniki odražajo v organizaciji in tehnični izvedbi projekta?

RV4: Katere posebnosti prinaša gradnja infrastrukturnega objekta (viadukta) glede na gradnjo stanovanjskega objekta v pogledu odgovornosti, tveganj in obveznosti pogodbenih strank?

RV5: Kako lahko izboljšana sistematizacija pravnih razmerij zmanjša konfliktne situacije in poveča učinkovitost gradnje?

Glede na namen in raziskovalna vprašanja diplomske naloge smo si postavili naslednje hipoteze:

H1: Pri gradnji stanovanjskih objektov je zaradi jasnih pogodbenih določil manj konfliktov kot pri gradnji viaduktov.

H2: Gradnja viaduktov zahteva več specializiranih klavzul in pravnega svetovanja kot stanovanjski projekti, kjer so določila enostavnejša.

H3: Pri infrastrukturnih projektih se pogosteje uporabljajo zavarovanja (bančne garancije, odgovornost), kar izboljšuje obvladovanje tveganj in zaupanje deležnikov.

H4: Vpliv državnih ukrepov za dostopnost stanovanj za mlade v Sloveniji ni zadosten.

1.3 Predpostavke in omejitve

Predpostavke diplomske naloge izhajajo iz domneve, da pravna razmerja med deležniki v gradbenem procesu pomembno vplivajo na potek in uspešnost projektov, zato je analiza temeljila na zakonsko opredeljenih načelih ter javno dostopnih pogodbenih praksah v Sloveniji. Pri zbiranju podatkov se predpostavlja, da so bistvene informacije v uradnih dokumentih, pravnih predpisih in strokovni literaturi dovolj razpoložljive za izvedbo primerjalne ter analitične raziskave.

Glavne omejitve pri pisanju naloge vključujejo morebitno omejeno dostopnost poslovnih podatkov iz gradbenih podjetij, saj so le-ti pogosto označeni kot poslovna skrivnost in jih organizacije nerade delijo. Poleg tega obstaja možnost pomanjkanja literature o specifičnih pravnih razmerjih pri viadukih v primerjavi s stanovanjskimi objekti, kar lahko omeji obseg analize.

1.4 Uporabljene raziskovalne metode

Pri izdelavi diplomske naloge so uporabljene kombinirane raziskovalne metode, ki vključujejo tako teoretična izhodišča kot aplikativno analizo izbranih primerov. Za teoretični del je izveden sistematični pregled obstoječih znanj, konceptov, zakonskih podlag (npr. Obligacijski zakonik, Gradbeni zakon), modelov in strokovne literature.

V raziskovalno-aplikativnem delu je večina naloge namenjena primerjalni analizi pravnih razmerij med deležniki na konkretnih primerih gradnje stanovanjskega objekta in viadukta. Uporabljene so metode študije primerov, analiza pogodbene dokumentacije, primerjalna ocena organizacijskih struktur in interpretacija zakonskih ter strokovnih zahtev v gradbeništvu.

2 DELO V PROJEKTNi SKUPINI

V sklopu priprave diplomskega dela o sistematizaciji pravnih razmerij med deležniki gradbenega procesa smo pristopili k timsko naravnani zasnovi raziskovalnih vprašanj. Po vzoru študijskih smernic Višje strokovne šole Academia in metodiki dela v prejšnjih letnikih smo v začetni fazi izvedli Belbinovo tipologijo timskih vlog ter Myers-Briggsov test osebnosti, kar je omogočilo optimalno oblikovanje projektne skupine in ustrezno razdelitev nalog. Na podlagi rezultatov so bili člani razdeljeni glede na specifične kompetence in osebnostne značilnosti, s tem je bila zagotovljena maksimalna učinkovitost ter uravnoteženost znanja v interdisciplinarni skupini.

Skupino so sestavljali projektni vodja, projektant, pravni svetovalec, izvajalec in oseba, zadolžena za pripravo ter pregled osnutkov tehnične ter pravne dokumentacije. V okviru svoje vloge sem sodeloval kot pravni svetovalec in skrbel predvsem za analizo razmerij med deležniki, pregled ter interpretacijo zakonskih in podzakonskih aktov ter vključevanje smernic iz Obligacijskega zakonika, Gradbenega zakona in sodobnih standardov projektne managementa. Ključnega pomena je bilo, da je vsak član razumel svojo odgovornost in vlogo pri pripravi različic gradbenih pogodb, rešitev dileme glede odgovornosti, določanja tveganj ter priprave gradbiščne dokumentacije. Ožja projektna skupina je tako na skupnih sejah načrtovala faze raziskave, delila vire aktualne strokovne literature in zakonodaje ter sproti izvajala primerjalno analizo primerov gradbenih projektov iz slovenske in evropske prakse.

Poseben poudarek je bil namenjen povezavi med pravnimi in tehničnimi vidiki gradbenega procesa. Med praktično aplikacijo teoretičnih izhodišč smo izvedli simulacijo priprave projektne dokumentacije za stanovanjski objekt in viadukt, kjer smo morali sodelovati pri oblikovanju popisov pripravljenih del, ponudbenih obrazcev, osnutkov gradbenih pogodb ter internih navodil za poročanje. Pri tem je projektna skupina na podlagi razdelitve nalog izvajala tako formalnopravni pregled (skladnost pogodb z OZ in GZ) kot tudi validacijo procesnih tokov odgovornosti, časovnic ter obvladovanja tveganj glede na vrsto objekta. Ključno je bilo sproti reševanje zapletov, kot so motnje v komunikaciji med investitorjem in izvajalcem, odprta vprašanja delitve odgovornosti ob spremembah projektne dokumentacije ter potrebna strokovna usklajitev členov pogodb v končni obliki. To je zahtevalo učinkovito participativno delovanje in odprto izmenjavo predlogov, kar je vodilo k sintezi rešitev, ki najbolj odgovarjajo aktualnim izzivom slovenske gradbene prakse. Slika 1 opisuje sistemizacijo pravnih razmerij med deležniki gradbenega procesa.

PRAVNI OKVIR – Obligacijski zakonik (OZ) – Gradbeni zakon (GZ-1) – FIDIC standardi – Projektni management (PMI)
INTERDISCIPLINARNA PROJEKтна SKUPINA Projektni vodja – koordinacija in nadzor Projektant – tehnična dokumentacija Pravni svetovalec – OZ, GZ, pogodbe Izvajalec – izvedba in varnost Nadzornik – nadzor in validacija
PROCESNI TOK IN TIPI OBJEKTOV 1. Razdelitev nalog 2. Priprava obrazcev in pogodb 3. Pregled skladnosti (OZ, GZ) 4. Validacija in podpis 5. Arhiviranje in poročanje Stanovanjski objekt – poudarek na pogodbah in dovoljenjih Viadukt – poudarek na varnosti in faznosti izvedbe
Legenda: – Pravni okvir: zakoni in standardi (OZ, GZ, FIDIC) – Projektna skupina: glavne vloge in odgovornosti – Proces: zaporedje priprave, pregleda in izvedbe dokumentacije

Slika 1: Sistemizacija pravnih razmerij med deležniki gradbenega procesa

Vir: Lastni vir

2.1 Varstvo pri delu

Pri izvedbi projekta smo se osredotočili tudi na varstvo pri delu, ker je dosledno upoštevanje varnostnih in zdravstvenih ukrepov predpogoj za uspešno ter zakonito izvedbo kateregakoli gradbenega projekta. Vsaka projektna faza je vključevala pripravo ocene tveganja in implementacijo ukrepov za zaščito zdravja udeležencev: od zagotavljanja varne uporabe osebne

varovalne opreme, postavitve kontroliranih prehodov ter zaščitnih ograj na gradbišču, do sodelovanja z izvajalci varstva pri delu, ki so zagotavljali ustrezna izobraževanja in redne varnostne preglede. Prvi korak je bila izdelava načrta varnosti in zdravja pri delu, skladno z določbami Gradbenega zakona ter Pravilnika o varnosti in zdravju pri gradbenih delih. Pomembno je bilo vključevanje teh zahtev tako v projektno dokumentacijo kot tudi v pogodbene klavzule, z jasnim opredeljevanjem odgovornosti investitorja, izvajalca in podizvajalcev za izvajanje ter nadzor nad varnostjo na celotnem gradbišču.

Izvedena SWOT analiza projektnega sodelovanja je opredelila ključne prednosti timskega dela (celostni in večperspektivni pogled na problematiko, porazdelitev bremena nosilnosti odgovornosti, medsebojno učenje, pravočasno reševanje zapletov) ter opozorila na slabosti v primeru pomanjkljivega komuniciranja ali nezadostnega razumevanja pomena pravnih določb v tehničnem kontekstu. Skupina je v zaključni fazi oblikovala sklep, da sistematičnega in strokovno podprtega razmejevanja pravnih ter tehničnih nalog v gradbeništvu ni mogoče učinkovito izvesti brez jasno določenih protokolov sodelovanja, visoke pravne pismenosti vseh članov in doslednega upoštevanja varnostnih zahtev tako v internih pravilnikih kot tudi v pogodbah ter aneksih.

S tem je bilo dokazano, da učinkovito projektno sodelovanje, podprto z interdisciplinarnim znanjem in vestno implementacijo varstva pri delu, predstavlja ključno prednost sodobnega gradbenega procesa ter je nujen pogoj za zmanjšanje tveganj, preprečevanje konfliktov in uresničitev visoke kakovosti izvedbe, ki jo od gradbene stroke upravičeno pričakuje zakonodaja ter tržno okolje.

2.2 Sistemizacija pravnih razmerij in organizacija gradbišča

Tabela 1 prikazuje hierarhično strukturo organizacije in pravnih razmerij na gradbišču. Na vrhu sistema se nahaja investitor, ki je glavni nosilec projekta, odgovoren za financiranje, načrtovanje in izvajanje gradnje. Iz investitorja se odgovornosti razvejijo navzdol proti operativnim izvajalcem.

Pod investitorjem sta umeščena koordinator varnosti in zdravja pri delu (VZD) ter nadzornik, ki imata nadzorstveno in usklajevalno funkcijo. Koordinator VZD skrbi za varnostne ukrepe, preprečevanje tveganj in skladnost z zakonodajo, medtem ko nadzornik zagotavlja tehnično skladnost izvedbenih del s projektno ter z zakonsko dokumentacijo. Naslednjo raven predstavlja izvajalec del, ki je glavni pogodbeni partner investitorja in neposredno vodi gradbena dela. Izvajalec koordinira delo več podizvajalcev (A, B, C), ki opravljajo specializirana dela, denimo elektromontažo, strojne inštalacije ali zaključna gradbena dela.

Na najnižji organizacijski ravni je delovna skupina, ki vključuje operativno osebje – delavce, strojnike in druge tehnične izvajalce. Ti dejansko opravljajo gradbena dela na terenu v skladu z navodili nadrejenih.

Tabela 1: Sistemizacija pravnih razmerij in organizacija gradbišča

INVESTITOR
↓
KOORDINATOR VZD NADZORNIK
↓
IZVAJALEC DEL
↓
PODIZVAJALCI A/B/C
↓
DELOVNA SKUPINA (operativa, delavci, strojniki)

Vir: Lastni vir

2.3 Organizacija gradbišča (tlorisna zasnova)

Tabela 2 prikazuje prostorsko organizacijo gradbišča, in sicer kot tlorisni prikaz varno ter funkcionalno urejenih delovnih območij. Na začetku gradbišča se nahaja vhod oziroma kontrolna točka, kjer sta postavljena varnostna tabla in registracijski sistem za delavce. To območje predstavlja prvo varnostno pregrado, ki omogoča nadzor nad vstopom oseb in izmenjavo osnovnih varnostnih informacij.

Osrednji del tlorisa zavzema delovni prostor, kjer poteka montaža opaža in druga ključna gradbena dela. Gre za območje z najvišjo stopnjo tveganja, kjer je potrebna stroga uporaba osebne varovalne opreme in dosledno upoštevanje navodil koordinatorja varnosti pri delu. Ob robu delovnega prostora je umeščeno skladišče materiala, namenjeno predvsem shranjevanju armaturnih palic in drugega konstrukcijskega materiala. Skladišče je zaščiteno in označeno, s čimer se preprečujejo poškodbe ter zagotavlja urejena logistika dobave.

Strojni del predstavlja ločeno območje za dostavo betona in gibanje težkih gradbenih strojev. Označitev poti in ločitev mehanizacije od peš prometnih poti zagotavljata večjo preglednost ter zmanjšujeta tveganje za nesreče. Na varni razdalji od delovišča so postavljene pisarna in sanitarije, namenjeni upravi, nadzornikom ter delavcem za administrativne naloge, odmor in osebno higieno. Gradbišče se zaključuje z izhodom oziroma nadzorno točko, kjer se izvajajo zadnji pregledi varnostnih pogojev, preverjanje uporabljenih orodij in odjava delavcev po koncu delovnega dne.

Tabela 2: Organizacija gradbišča (tlorisna zasnova)

VHOD/KONTROLNA TOČKA – varnostna tabla, registracija delavcev
DELOVNI PROSTOR – montaža opaža, območje z najvišjim tveganjem
SKLADIŠČE MATERIALA – armaturne palice, zaščiteno območje
STROJNI DEL – dostava betona, označene poti za stroje
PISARNA/SANITARIJE – območje za upravo in počitek
IZHOD/NADZORNI PREGLED – preverjanje varnostnih pogojev

2.4 SWOT analiza projektnega sodelovanja

Tabela 3 prikazuje celovit pregled notranjih in zunanjih dejavnikov, ki vplivajo na uspešnost projektnega sodelovanja v gradbeni organizaciji. V analizi so opredeljene prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti, ki jih prinaša večdeležniško sodelovanje med investitorjem, izvajalcem, nadzornikom ter podizvajalci.

Med prednostmi (S) so izpostavljeni večperspektivni pristop, razdelitev odgovornosti in spodbujanje medsebojnega učenja. Večperspektivnost omogoča vključevanje različnih strokovnih znanj, kar izboljšuje kakovost odločitev in povečuje učinkovitost reševanja težav. Razdelitev odgovornosti prispeva k jasnejši strukturi dela, zmanjšanju preobremenjenosti posameznikov in h krepitvi zaveznitva med partnerji. Medsebojno učenje hkrati omogoča prenos izkušenj in inovativnih rešitev med udeleženci projekta.

Med slabostmi (W) so prepoznani slabo komuniciranje, nerazumevanje pravnih zahtev in nejasni protokoli. Te pomanjkljivosti pogosto vodijo v napačno interpretacijo pogodbenih določil, neskladnost dokumentacije ali zastoje pri izvedbi. Slabo usklajeno komuniciranje zmanjšuje preglednost procesa in otežuje sprejemanje pravočasnih odločitev.

Rubriki priložnosti (O) in nevarnosti (T) sta namenjeni prepoznavanju zunanjih dejavnikov. Med priložnosti sodijo možnosti za nadgradnjo kompetenc partnerjev, digitalizacijo procesov, krepitev partnerskih odnosov in razvoj dobrih praks sodelovanja. Nevarnosti lahko predstavljajo gospodarska nihanja, spremembe zakonodaje, pomanjkanje strokovnega kadra in napake v ocenjevanju odgovornosti posameznih deležnikov.

Tabela 3: SWOT analiza projektnega sodelovanja

PREDNOSTI (S)	SLABOSTI (W)
Večperspektivni pristop; razdelitev odgovornosti; medsebojno učenje	Slabo komuniciranje; nerazumevanje pravnih zahtev; nejasni protokoli
PRILOŽNOSTI (O)	NEVARNOSTI (T)
Možnosti za nadgradnjo kompetenc partnerjev, digitalizacija procesov,	Gospodarska nihanja, spremembe zakonodaje, pomanjkanje strokovnega

krepitev partnerskih odnosov in razvoj dobrih praks sodelovanja.	kadra in napake v ocenjevanju odgovornosti posameznih deležnikov.
---	--

Vir: Lastni vir

2.5 Korelacija med interdisciplinarnim sodelovanjem in kakovostjo izvedbe

V Tabeli 4 predstavljamo korelacijo med interdisciplinarnim sodelovanjem in kakovostjo izvedbe.

Tabela 4: Korelacija med interdisciplinarnim sodelovanjem in kakovostjo izvedbe

Stopnja sodelovanja	Kakovost izvedbe (%)	Število napak
Nizka	60	8
Srednja	80	3
Visoka	95	1

Vir: Lastni vir

3 TEORETIČNA IZHODIŠČA

3.1 *Pregled gradbenega procesa*

Gradbeni proces v Sloveniji je urejen s strokovnimi predpisi in sodobnimi koncepti projektnega managementa, ki zagotavljajo varno, funkcionalno ter zakonito gradnjo. Proces gradnje se začne z jasno opredeljenimi cilji projekta, nato se izvaja preko več ključnih faz in z vključevanjem različnih strokovnih udeležencev. Vsaka faza zahteva natančno koordinacijo in ustrezno dokumentacijo, skladno z zakonodajo ter dogovorjenimi standardi. V praksi je uspešnost gradbenega projekta odvisna od transparentnega vodenja, kvalitete projektiranja, nadzora nad izvedbo in sodelovanja med vsemi deležniki v procesu (Mencinger & Stare, 2014).

3.1.1 Faze gradnje

Gradbene faze predstavljajo temeljno strukturo vsakega gradbenega projekta in omogočajo jasno razumevanje poteka izgradnje objekta od priprave gradbišča do končne vselitve. Sistematična razdelitev del na posamezne faze ni pomembna le z vidika tehnične izvedbe in terminskega načrtovanja, temveč je bistvena tudi za pravno, organizacijsko ter ekonomsko obvladovanje projekta. V vsaki fazi se določajo natančne odgovornosti posameznih deležnikov, zahteve glede kakovosti in način dokazovanja izvedenih del, kar omogoča transparentno spremljanje napredka, časovno ter stroškovno obvladljivost in učinkovito reševanje zapletov.

Zavedanje o konkretnem zaporedju gradbenih faz je ključnega pomena tako za investitorja kot za projektanta, izvajalce in nadzornike, saj usklajuje izvajanje aktivnosti, minimizira tveganja ter postavlja jasno podlago za pogodbene dogovore, tehnično kontrolo in organizacijo dela v gradbeništvu. Gradbene faze so naslednje (Inpro projektiranje, 2025):

- I. Gradbena faza pomeni začetek izgradnje in obsega pripravljalna dela na gradbišču, zakoličenje objekta, izkop gradbene jame ter izvedbo temeljev in/ali temeljne plošče.
- II. Gradbena faza pomeni izdelavo kletne plošče pri objektih, ki so podkleteni, s čimer se omogoči nadaljevanje gradbenih del v višje etaže in s tem zagotavlja statična stabilnost objekta.
- III. Gradbena faza je izvedba konstrukcijskih gradbenih del vseh etaž in podstrešja, izvedba strešne konstrukcije ter krovskih del; sem spada tudi vgradnja strešnih oken, obrob in žlebov.

IV. Gradbena faza vključuje obrtniška in inštalacijska dela – vgradnjo stavbnega pohištva (okna, vrata), predelnih sten, suhomontažna dela, vgradnjo izolacije, napeljavo vseh vrst inštalacij (elektrika, vodovod, ogrevanje, hlajenje), notranje ter zunanje omete, talne in stenske obloge, fasaderska dela ter izdelavo cementnih prevlek.

V. Gradbena faza pomeni zaključek gradnje objekta: finalno montažo inštalacijskih elementov (stikala, svetila, sanitarna oprema, grelna telesa), slikopleskarska dela, morebitna steklarska dela in polaganje talnih oblog.

3.1.2 Ključni deležniki (investitor, projektant, nadzornik, izvajalec, podizvajalci)

Gradbeni projekt je zahteven in večplasten proces, ki zahteva tesno sodelovanje med različnimi strokovnjaki ter nosilci odgovornosti. Med ključne deležnike sodijo investitor, projektant, nadzornik, izvajalec in podizvajalci, pri čemer ima vsak specifično vlogo, ki bistveno vpliva na potek ter rezultat gradnje (Mencinger & Stare, 2014).

Investitor, pogosto lastnik zemljišča ali pobudnik novogradnje, je glavni nosilec vizije projekta in njegov odločevalec, saj zagotavlja finančna sredstva, izbira projektante ter izvajalce, nadzoruje razvoj investicije in nosi odgovornost za zakonitost ter uspešnost izvedbe. Investitor sodeluje v vseh fazah gradbenega procesa, od začetnega definiranja potreb do izbire lokacije, priprave investicijskega programa, zavarovanja sredstev in nadzora nad izvedbo. Poleg formalne vloge je investitor tudi tisti, ki sprejema ključne odločitve glede kakovosti investicije, optimalnega časovnega razporeda in nadzira skladnost s pogodbenimi določili ter z zakonodajo (Tehnični biro d.o.o., 2025).

Projektant je strokovnjak, ki v skladu z nalogami investitorja razvije projektne rešitve in dokumentacijo, skladno s tehničnimi smernicami, z zakonskimi zahtevami ter s tehničnimi standardi. Projektant koordinira idejno zasnovo, izdelava dokumentacijo za gradbeno dovoljenje (PGD) in za izvedbo (PZI), upošteva okolijske ter funkcionalne zahteve in je odgovoren za optimalno zasnovo objekta, da je varen, trajnosten ter ustreza potrebam naročnika. V procesu sodeluje z investitorjem in drugimi strokovnjaki, pogosto je prisoten tudi pri usklajevanju sprememb, ki nastanejo tekom gradnje, ter pri tehničnih rešitvah, ki so potrebne za nemoten potek projekta (Inpro projektiranje, 2025; Tehnični biro d.o.o., 2025).

Gradbeni nadzornik nastopa kot neodvisna strokovna oseba, ki v imenu investitorja skrbi za pravilen in kakovosten potek gradnje. Njegova naloga ni zgolj formalni nadzor, temveč natančna presoja izvedbe gradbenih del glede skladnosti s projektno dokumentacijo, z veljavnimi predpisi in s pogodbenimi obveznostmi. Nadzornik redno prisostvuje kontrolnim pregledom, dokumentira postopek gradnje, odobrava izvedene količine in opozarja na morebitne napake ali odstopanja od načrtov. Ključnega pomena je njegova vloga pri zagotavljanju varnosti na gradbišču in reševanju zapletov ali konfliktnih situacij med investitorjem ter izvajalcem (Inpro projektiranje, 2025; Tehnični biro d.o.o., 2025).

Izvajalec je podjetje ali skupina strokovnjakov, ki na osnovi razpisa ali pogodbe prevzame izvedbo gradbenih del. Njegova odgovornost je delo izvesti kakovostno, v skladu s projektno dokumentacijo, z normativi in v dogovorjenih rokih. Izvajalec je dolžan zagotavljati varnost in zdravje pri delu, koordinirati vse faze gradnje, od pripravljalnih, gradbenih, obrtniških do inštalacijskih del, ter investitorju pravočasno poročati o napredku, izzivih in morebitnih potrebnih spremembah v dokumentaciji. Poleg tega organizira gradbišče, vodi evidence, skrbi za transparentnost podizvajalcev in je zavezan spoštovanju okoljevarstvenih ter družbenih standardov (Inpro projektiranje, 2025; Tehnični biro d.o.o., 2025).

Podizvajalci imajo v sodobnih projektih pomembno vlogo; so specializirani strokovnjaki, ki izvajajo posamezne segmente gradbenega procesa, kot so različna obrtniška dela, inštalacije, zaključna gradbena dela idr. Podizvajalci delujejo pod okriljem glavnega izvajalca, vendar morajo spoštovati vse zahteve projektne in pogodbene dokumentacije ter nosijo odgovornost za kakovost naloge, koordinacijo svojih segmentov dela in pravočasno izvedbo. Sodelujejo tudi pri reševanju morebitnih tehničnih vprašanj in skrbijo za nemoteno usklajevanje del z drugimi izvajalci na projektu (Inpro projektiranje, 2025; Tehnični biro d.o.o., 2025).

Vsi ključni deležniki gradbenega procesa so tesno povezani s pravnimi in pogodbenimi razmerji, ki omogočajo jasno razdelitev pristojnosti, dolžnosti ter odgovornosti. Njihovo stalno sodelovanje in komunikacija sta pogoj za uspešno ter zakonito izvedbo projekta, preprečevanje konfliktov in zagotavljanje varnosti, trajnosti ter ustrezne kakovosti gradnje.

3.2 Obligacijsko-pravna načela v gradbeništvu

Obligacijsko-pravna načela so temeljni pravni okvir za urejanje razmerij in pogodbenih odnosov med deležniki v gradbeništvu. Ta načela so jasno opredeljena v Obligacijskem zakoniku (OZ) in se prenesejo v praktično izvajanje gradbenih pogodb, od določitve strank,

predmeta ter cene do razdelitve odgovornosti, rokov in reševanja sporov. Pomembno je, da se pogodbeni odnosi v gradbeništvu gradijo na načelih pogodbene svobode, vestnosti in poštenja, prepovedi povzročanja škode ter izpolnjevanja pogodbenih obveznosti, kar zagotavlja stabilnost in predvidljivost poslovanja (Zalokar, 2019).

Obligacijsko pravo tako omogoča, da se vsa poslovna razmerja, ki se pojavljajo v gradbeništvu, natančno uredijo v pogodbah, pri čemer so ključno izpostavljene pogodbene določbe o obsegu del, rokih izvedbe, ceni, načinu plačila, garancijah, odgovornosti za škodo, možnostih odstopa od pogodbe, reševanju sporov in zahtevah po sklenitvi pogodbe v pisni obliki. Praksa in sodna jurisdikcija dokazujeta, da je upoštevanje teh načel ključnega pomena za kakovostno izvedbo gradbenih projektov ter zaščito vseh vpletenih strank (Sodna praksa, 2023).

3.2.1 Obligacijski zakonik

OZ Republike Slovenije (Obligacijski zakonik, 2001) ureja gradbeno pogodbo kot posebno vrsto podjemne pogodbe v XII. poglavju (členi 649–665 OZ). Po OZ se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil objekt na določenem zemljišču, naročnik pa se za to zavezuje plačati dogovorjeno ceno.

Pri gradbeni pogodbi je določeno, da morajo biti jasno opredeljeni predmet pogodbe, zemljišče, načrt, rok izvedbe in cena. OZ opredeljuje tudi situacijo nujnih, nepredvidenih del (653. člen), odstopanja od gradbenega načrta, razdelitev tveganj, garancije za napake in postopek v primeru prekinitve ali odpovedi pogodbe. Določbe OZ so večinoma dispozitivne narave, kar pomeni, da jih lahko stranke prilagodijo svojim potrebam, razen če iz določbe zakonika ali njenega smisla izhaja, da je nujno spoštovati konkretno ureditev (Obligacijski zakonik, 2001).

3.2.2 Gradbena pogodba in njeni bistveni elementi

Gradbena pogodba je pogodba, s katero se izvajalec zaveže, da bo v določenem roku, po načrtu, zgradil gradbeni objekt ali opravil druga gradbena dela na določenem zemljišču, naročnik pa se zaveže za to plačati dogovorjeno ceno. Bistveni elementi gradbene pogodbe, ki jih morata stranki izrecno določiti, so: zemljišče, na katerem se dela izvajajo, načrt oziroma projektna dokumentacija, obseg in vrsta del, časovni rok izvedbe ter celotna cena. Pogodba mora biti

sklenjena v pisni obliki, kar ni pogoj za njeno veljavnost, razen ko to posebej zahteva zakon (Ambrož, b. d.).

Ključna je natančna opredelitev vrste in obsega gradbenih del, ta se pogosto konkretizira s popisom del, ki ga pripravi projektant na podlagi načrtov ter je osnova tako za ponudbe kot za pogodbeno ceno. Skladno z OZ se izvajalec zaveže za rezultat, naročnik pa mora za vsa dogovorjena dela opraviti plačilo po pogodbi. V praksi sta bistvena še dva elementa: zagotovitev potrebnih dovoljenj (gradbeno dovoljenje, soglasja, projektna dokumentacija) in pravica dostopa do gradbišča, kar mora biti rešeno pred začetkom gradbenih del. Poleg tega so v gradbeni pogodbi pogosto posebej urejene garancije, zavarovanja, načini plačil, vzdrževanje objekta in reševanje sporov (arbitraža, pristojnost sodišč) (Ambrož, b. d.; Gospodarska zbornica Slovenije, 2020).

Vse navedene zahteve in elementi neposredno izhajajo iz Obligacijskega zakonika in strokovne prakse gradbenega prava v Sloveniji, ki je podprta z ugotovitvami pravnih strokovnjakov, s sodno prakso ter posebnimi gradbenimi uzancami.

3.3 Regulativa gradbenih projektov

Regulacija gradbenih projektov v Sloveniji temelji na natančno oblikovanem pravnem okviru, ki ga oblikujejo Gradbeni zakon (GZ) (Gradbeni zakon, 2022), Zakon o javnem naročanju (Zakon o javnem naročanju, 2016) in širok nabor tehničnih norm ter standardov, tesno povezanih z evropsko prakso. Namen te regulative je zagotavljanje varnosti, kakovosti in pravne ter poslovne varnosti vseh udeležencev v gradbenem procesu, hkrati pa omogočanje transparentnosti, enakopravnosti in konkurenčnosti na trgu gradenj.

3.3.1 Gradbeni zakon

GZ je osrednji pravni akt, ki v Sloveniji sistematično ureja področje graditve objektov, od načrtovanja, izvedbe, sprememb objekta do njegove legalizacije in nadzora nad gradnjo. Zakon je bil v zadnjih letih večkrat noveliran, da se je uskladi s sodobnimi evropskimi smernicami in potrebami slovenskega gradbeništva, pomembno je tudi, da se v praksi tesno povezuje z drugimi predpisi, kot so Zakon o urejanju prostora, Zakon o javnem naročanju ter tehnične regulative in norme (Gradbeni zakon, 2022).

Ena ključnih novosti zadnje različice GZ-ja je poenostavitev postopkov pridobivanja gradbenega dovoljenja, saj zakon uvaja možnost elektronskega poslovanja prek portala eGraditev, krajšanja rokov izdajanja dovoljenj (do 30 dni za manjše objekte) in jasne pogoje za rekonstrukcije, ki ne pomenijo spremembe namembnosti ali bistvene spremembe objekta. S tem je zakonu uspelo okrepiti učinkovitost javne uprave in zmanjšati administrativne ovire za investitorje. Poenostavitve so vidne tudi pri legalizaciji starejših objektov in pri urejanju zemljiško-knjižnih evidenc, kar močno vpliva na transparentnost delovanja ter pravno varnost lastnikov nepremičnin (Gradbeni zakon, 2022).

GZ določa pravice in obveznosti glavnih udeležencev gradbenega procesa: investitorja, projektanta, nadzornika, izvajalca ter vseh ostalih strokovnih oseb, ki so v izvedbo projekta neposredno vključene. Investitor je dolžan pred začetkom gradnje zagotoviti vso predpisano dokumentacijo (projekt za izvedbo, popise del, dokazila o lastništvu zemljišča ali pravici gradnje ipd.), pridobiti vsa soglasja in dovoljenja ter imenovati odgovornega vodjo projekta. Projektant odgovarja za strokovnost projektne dokumentacije, njeno usklajenost z zahtevanimi standardi in s predpisi ter tehnično optimizacijo objekta. Nadzornik skrbi za kakovost izvedbe, varnost na gradbišču, skladnost gradnje s projektno in z regulativno dokumentacijo ter vodi evidenco gradnje. Izvajalec je dolžan izvesti dela skladno s pogodbo, predpisi in z veljavno tehnično dokumentacijo, odgovarja za varnost pri delu ter spoštuje ugotovljene roke (Gradbeni zakon, 2022).

Poleg osnovnih pogojev za graditev objektov GZ podrobno ureja tudi postopke spremembe oziroma rekonstrukcije objektov, pogoje za skupne gradnje (več investorjev), zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja in postopek predaje objekta v uporabo naročniku. Zakon vsebuje tudi določbe o prepovedi nevarne gradnje, obvezi za odpravo napak, zavarovanju oziroma garancijskih okoljih, načinu evidentiranja nepremičnin, ravnanju z odpadki, emisijskih standardih, požarni in zdravstveni varnosti ter možnostih nadzora in ustavitve gradnje v primeru kršitev predpisov (Gradbeni zakon, 2022).

Izjemno pomembna je tudi vloga sankcij v GZ: predpisuje globe in upravne kazni za nezakonito gradnjo ali uporabo objekta brez dovoljenja, nestrokovno oziroma nevarno izvedbo ter neupoštevanje projektnih dokumentov in upravnih odločb. Zakon omogoča pritožbene in revizijske postopke pred ministrstvom ali upravnim sodiščem, kar zagotavlja pravno varstvo vseh udeležencev (Gradbeni zakon, 2022).

GZ je tako celovit pravni okvir, ki ne ureja zgolj tehničnih in organizacijskih vidikov gradbenih projektov, temveč vzpostavlja pravila varne, trajnostne, transparentne ter zakonite gradnje, zagotavlja zaščito javnega interesa, pravic vseh občanov in pravne ter ekonomske varnosti investitorjev, izvajalcev in končnih uporabnikov nepremičnin.

3.3.2 Zakon o javnem naročanju (ZJN)

Zakon o javnem naročanju je temeljni pravni okvir Republike Slovenije za izvedbo vseh javnih naročil, to so naročila gradenj, blaga in storitev, ki jih z javnimi sredstvi financirajo država, občine, javni skladi, agencije ter druge javne ustanove. Ta zakon je ključen za gradbeništvo, saj večina večjih infrastrukturnih, stanovanjskih in javnih projektov poteka prek javnih naročil, ki so podvržena strogim pravilom, standardom ter nadzoru (Ministrstvo za javno upravo, 2023; Zakon o javnem naročanju, 2016).

Prvi pogoj, ki ga zakon določa, je, da mora naročnik postopek javnega naročanja izpeljati na transparenten, nediskriminatoren in konkurenčen način. S tem se preprečuje korupcija, favoriziranje posameznih ponudnikov in spodbuja svobodno konkurenco med gospodarskimi subjekti. Postopek se začne z objavo javnega razpisa v uradnih registrih (npr. na portalu javnih naročil), kjer morajo biti objavljene razpisne zahteve, merila za izbor in tehnični, finančni ter jasno opredeljeni kadrovski pogoji (Zakon o javnem naročanju, 2016).

ZJN določa različne vrste postopkov (npr. odprti postopek, omejeni postopek, konkurenčni dialog, pogajanja), ki jih naročnik izbere glede na zahtevnost projekta, pravila EU in vrednost investicije. Razpisna dokumentacija mora vsebovati izčrpne tehnične zahteve, načrtovane roke izvedbe, merila za izločanje neprimernih ponudb (npr. reference, strokovna usposobljenost, certifikati) in merila za izbor najugodnejše ponudbe (najnižja cena, najboljša kakovost, reference ipd.). Pomembno je, da določa tudi način preverjanja izvedbe in sledenja pogodbenim obveznostim, vključno s sankcijami za kršitve ter z možnostjo zadržanja plačil (Zakon o javnem naročanju, 2016).

Za gradbeništvo so bistvena določila vezana na podizvajalce, naročnik mora povedati, kateri deli projekta so lahko oddani podizvajalcem in pod kakšnimi pogoji. Prav tako mora v razpisno dokumentacijo vključiti zahteve glede spoštovanja tehničnih standardov, predpisov o varnosti, bistvenih karakteristik materialov in končnega objekta. Nadzor nad izvedbo je lahko

večstopenjski: naročnik lahko po ZJN-3 določi neodvisni nadzor, zahteva predložitev certifikatov skladnosti in izvede preglede na gradbišču (Zakon o javnem naročanju, 2016).

Zakon zagotavlja tudi pravno varstvo vseh udeležencev: neizbrani ponudniki imajo pravico do vpogleda v dokumentacijo, možnost pritožbe in revizijskega postopka pri naročniku ter agenciji za javna naročila. Spori se pogosto rešujejo tudi preko sodišč ali arbitraže, kar omogoča dodatno varnost za ponudnike in naročnike. Ključna novost ZJN je tudi digitalizacija in elektronsko poslovanje (e-oddaja ponudb, digitalni podpis, elektronski katalogi), kar v gradbeništvu postaja vse bolj standardni postopek (Zakon o javnem naročanju, 2016).

ZJN je zaradi svoje obsežnosti in podrobnosti nepogrešljiv za varno, transparentno ter ekonomsko upravičeno izvajanje vseh večjih gradbenih projektov v Sloveniji, vzpostavlja standarde kakovosti, zagotavlja transparentnost porabe javnih sredstev, ščiti trg in investitorje ter hkrati omogoča učinkovito nadzorstveno in pravno varstvo vseh udeleženih v javnih investicijah.

3.3.3 Tehnične norme in standardi

Tehnične norme in standardi so temeljna strokovna podlaga za varno, kakovostno ter trajnostno izvajanje vseh gradbenih projektov v Sloveniji. Njihovo oblikovanje in vzdrževanje je v pristojnosti Slovenskega inštituta za standardizacijo (SIST), ki sprejema slovenske ter evropske standarde in poskrbi za njihovo prilagajanje domači zakonodaji, projektantski ter izvedbeni praksi (Slovenski inštitut za standardizacijo, b. d.; Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, 2025).

V gradbeništvu standardi pokrivajo vse ključne vidike: načrtovanje, pripravo projektne dokumentacije, izvedbo, varnost, kakovost materialov, gradbenih elementov, vgrajevanje tehničnih instalacij, hidroizolacije, požarno zaščito, energetske učinkovitost, okoljske zahteve in končno evidentiranje ter vzdrževanje objekta. Standardi, kot SIST EN 16310:2013 in ST ZAPS 01:2025, opredeljujejo razdelitev projektantskih ter izvedbenih storitev po fazah projekta in določajo obvezne naloge ter minimalne kakovostne zahteve za projektiranje, gradnjo in nadzor. Pravila pokrivajo tudi obvezno uporabo BIM tehnologije pri zahtevnejših javnih objektih in jasno razmejitev odgovornosti arhitektov, projektantov ter vodij projektiranja v različnih fazah (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, 2025).

Poleg evropskih harmoniziranih standardov, ki določajo tehnične lastnosti materialov in izdelkov, npr. SIST EN za beton, jeklo, les ter izolacije, pomembno vlogo igrajo tudi nacionalni tehnični standardi, kot so recimo SIST 1031 (bitumenski hidroizolacijski trakovi), SIST 1035 (bitumenska veziva), SIST 1039 (polimerni trakovi za tesnjenje streh), kar zagotavlja prilagajanje zahtev specifičnim potrebam slovenskega okolja. SIST periodično posodablja seznam harmoniziranih standardov za gradbene proizvode, ki morajo biti označeni s CE znakoma skladnosti, da jih je dovoljeno vgrajevati v objekte (Šmrkovič, b. d.; Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, 2025).

Projektna dokumentacija mora biti z vidika tehničnih norm in standardov izdelana v predpisani natančnosti, merilih ter vsebovati vse bistvene podatke za izvedbo in varnost objekta. Standardi določajo tudi obvezno preverjanje skladnosti izvedenih del s projektno dokumentacijo, potrebo po certifikatih, atestih in preskušanjih materialov ter z načinom reševanja napak ali reklamacij (Slovenski inštitut za standardizacijo, b. d.; Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, 2025).

Uporaba tehničnih norm in standardov v Sloveniji je sicer v gradbeništvu načeloma prostovoljna, vendar obvezna vedno, kadar to nalaga zakon ali pogodbeni dokumentacija – predvsem v javnih naročilih. Skladnost s standardi zagotavlja pravno zaščito vseh udeležениh, omogoča reševanje sporov, dviguje zaupanje investitorjev in trga ter zagotavlja dolgoročno strokovno in ekonomsko upravičenost gradbenih rešitev (Slovenski inštitut za standardizacijo, b. d.; Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, 2025).

3.4 Sistematizacija pravnih razmerij

Sistematizacija pravnih razmerij v gradbenem procesu pomeni celovito in pregledno ureditev vseh pravnih vezi, obveznosti ter pravic med deležniki, ki sodelujejo pri načrtovanju, izvedbi, nadzoru in predaji gradbenega projekta. Gre za temelje, na katerih sloni projektno sodelovanje, reševanje sporov, odgovornost za izvedbo in dolgoročna poslovna varnost za investitorje, izvajalce, projektante, nadzornike ter podizvajalce. Sistematičen pristop zahteva jasno razmejitev nalog, kontakte, poti komunikacije in določitev standardov za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, prevzem del, reklamacije, zavarovanja ter reševanje nepredvidenih situacij.

Sistematizacija pravnih razmerij v gradbenih projektih temelji na jasnem pravnem okvirju, ki ga podajajo GZ, OZ in posebne gradbene uzance. Njegov namen je pregledna opredelitev

pravic, obveznosti in odgovornosti vseh udeležencev, s čimer se zagotavlja pravna varnost, učinkovito upravljanje ter izogibanje sporom skozi celotno trajanje gradbenega projekta.

GZ (Gradbeni zakon, 2022) jasno določa, kdo so ključni deležniki (investitor, nadzornik, izvajalec, projektant ipd.) in njihove zakonske dolžnosti v javnem interesu: od pridobivanja dovoljenj, imenovanja nadzornika, izročitve projektne dokumentacije do zagotovitve sredstev ter soglasij. OZ (Obligacijski zakonik, 2001) omogoča, da se ta razmerja ustrezno zapišejo v pogodbah, upoštevajoč pogodbeni načela in pravila razlage, ki ščitijo vse vpletene, kadar pride do dvomljivih ali kontroverznih določil.

3.4.1 Pogodbeni razmerja med deležniki

Pogodbeni razmerja med deležniki vključujejo številne sestavine: gradbeno pogodbo med naročnikom in izvajalcem, podizvajalske pogodbe, pogodbe s projektanti, z nadzorniki, dobavitelji ter s strokovnimi svetovalci. Ključna določila teh pogodb opredeljujejo predmet del, ceno, roke, način obračuna, prevzem del, garancije za napake, zavarovanja in reševanje nepredvidenih situacij. Skladno z OZ je gradbeni pogodba podjemna pogodba, ki mora biti sklenjena v pisni obliki in jasno opredeljevati vse bistvene elemente, vključno s popisi del ter z odkloni od načrtov (Obligacijski zakonik, 2001).

Pravna praksa poudarja tudi pomen natančne razmejitve dolžnosti, dokazil o izpolnitvi in postopkov za reklamacije, tako da so obligatorni razmerja med strankami urejena skladno s standardi ter sodno prakso.

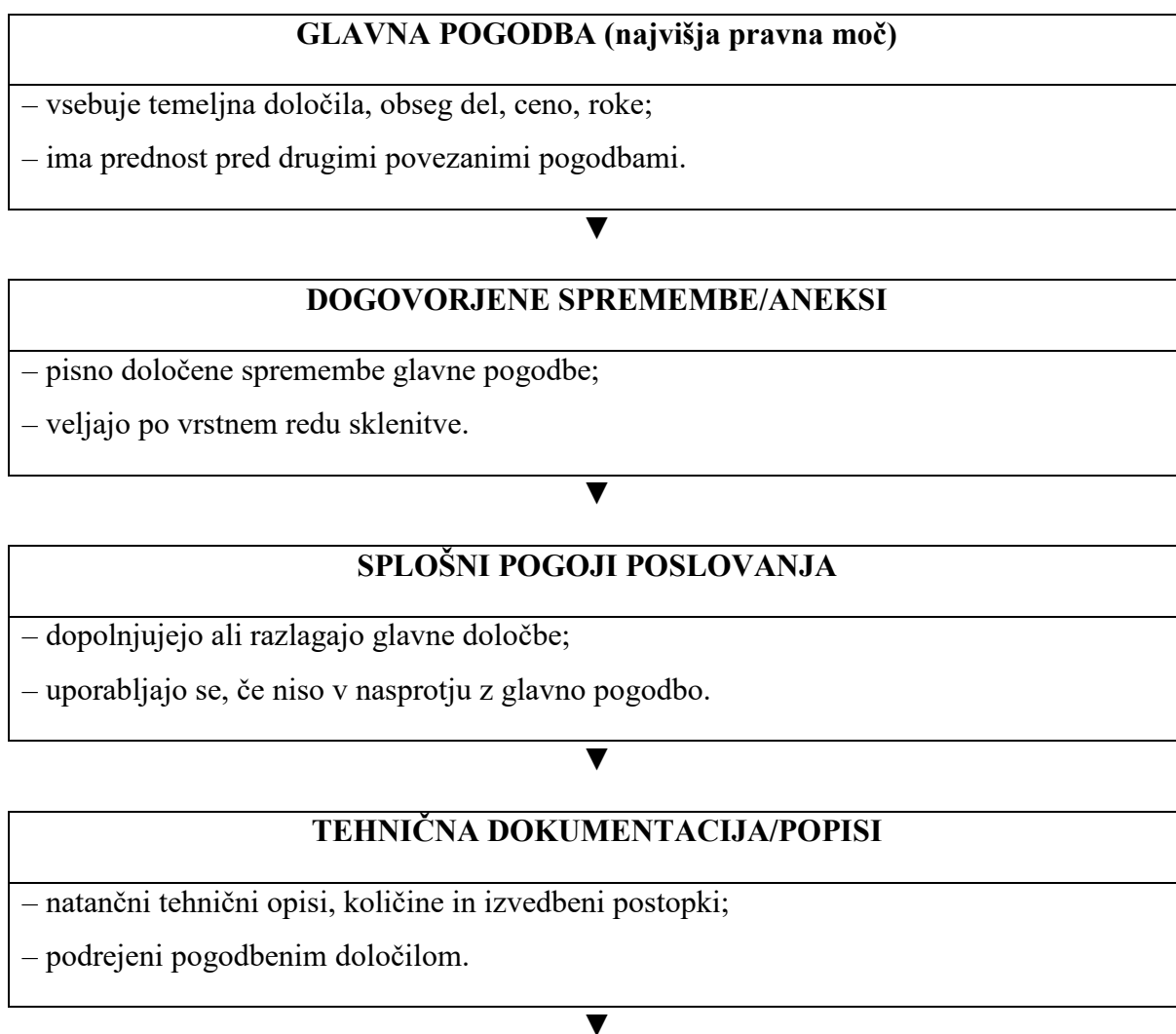
3.4.2 Hierarhija in medsebojni vplivi pogodbenih določil

Hierarhija pogodbenih določil pomeni razvrstitev pravil in klavzul po njihovi pravni moči v primeru dvoumnosti, konflikta ali sprememb med več povezanimi pogodbami. Po Obligacijskem zakoniku se določila najprej razlagajo po njihovem jezikovnem pomenu (Obligacijski zakonik, 2001, 82. člen). Če so nejasna ali dovoljujejo več razlag, se upošteva skupen namen pogodbenikov in obligacijska načela. V primeru nejasnosti, ki nastanejo v pogodbi, ki jo je sestavila ena stranka, se sporna določila razlagajo v korist druge stranke (Obligacijski zakonik, 2001, 83. člen).

V gradbenem pravu je običajno, da imajo klavzule glavne pogodbe prednost pred drugimi (npr. podizvajalskimi), nato sledijo dogovorjene spremembe, splošni pogoji in tehnična dokumentacija. Sodna in poslovna praksa kaže, da je za pravno varnost nujno, da so prioritete ter postopki za razlago in dopolnjevanje pogodbenih določil vnaprej pisno določeni (Gospodarska zbornica Slovenije, 2020).

Tako vzpostavljena hierarhija in medsebojni vpliv pogodbenih določil zagotavljata transparentnost, preprečujeta nesporazume ter omogočata hitro reševanje sporov v korist stabilnosti in kakovosti gradbenega projekta.

Skica prikazuje razvrstitev pogodbenih določil po njihovi pravni moči, skladno z Obligacijskim zakonikom (82.–83. člen) in s prakso gradbenega prava. Hierarhija omogoča jasno razumevanje prioritet, preprečuje nesporazume in prispeva k stabilnosti projekta.



RAZLAGA PO OZ (82.–83. člen)
– jezikovni pomen določil; – skupni namen pogodbenikov; – nejasnosti v korist druge stranke.



NAMEN HIERARHIJE
– zagotavlja transparentnost; – preprečuje nesporazume; – omogoča hitro reševanje sporov; – prispeva k stabilnosti projekta.

Slika 2: Hierarhija pogodbenih določil v gradbenem projektu

Vir: Lastni vir

4 PRAKTIČNA ANALIZA: PRIMERJAVA STANOVANJSKEGA OBJEKTA IN VIADUKTA

V četrtem poglavju bomo s pomočjo analize preverjali prvo hipotezo, ki se glasi: *Pri gradnji stanovanjskih objektov je zaradi jasnih pogodbenih določil manj konfliktov kot pri gradnji viaduktov*. Prav tako bomo preverjali tudi drugo in tretjo hipotezo, ki se glasita:

H2: *Gradnja viaduktov zahteva več specializiranih klavzul in pravnega svetovanja kot stanovanjski projekti, kjer so določila enostavnejša.*

H3: *Pri infrastrukturnih projektih se pogosteje uporabljajo zavarovanja (bančne garancije, odgovornost), kar izboljšuje obvladovanje tveganj in zaupanje deležnikov.*

4.1 Opis primera gradnje stanovanjskega objekta

Gradnja stanovanjskega objekta je proces, ki zahteva spoštovanje številnih zakonskih določil in predpisov, med katerimi je ključen GZ. Začetek gradnje se začne s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, kar je nujen korak ne glede na tip objekta (enostanovanjski, večstanovanjski ali zahtevni objekt). Za enostanovanjsko stavbo mora investitor pred gradnjo pridobiti gradbeno dovoljenje, prijaviti začetek gradnje in po zaključku del pridobiti uporabno dovoljenje, ki je pogoj za pridobitev hišne številke. Vse spremembe namembnosti, rekonstrukcije ali dozidave zahtevajo novo dovoljenje in preverjanje skladnosti s prostorskimi akti (Gradbeni zakon, 2022; Republika Slovenija, 2025b).

Projektna priprava obsega izdelavo projektne dokumentacije, ki jo pripravi pooblaščen arhitekt ali projektant, ob upoštevanju tehničnih norm in standardov ter zakonodaje. Pred začetkom gradnje je treba zakoličiti objekt z geodetskimi postopki, urediti gradbišče (gradbiščna pisarna, ograja, sanitarije), zagotoviti elektriko in vodo ter namestiti gradbiščno tablo z vsemi podatki o investitorju, izvajalcu in ostalih deležnikih. V praksi je projekt razdeljen na faze: priprava terena, izkop, postavitve temeljev, izvedba konstrukcije, obrtniška dela, inštalacije in končne obloge ter vselitev (Republika Slovenija, 2025a).

Ključne vloge pri gradnji stanovanjskega objekta imajo investitor, projektant, izvajalec, nadzornik in morebitni podizvajalci. Investitor je odgovoren za zagotovitev vseh dovoljenj, kvaliteto investicije in izvajanje nadzora. Projektant poskrbi za optimalno in tehnično ustrezno zasnovo objekta v skladu s predpisi. Izvajalec realizira gradbena dela na podlagi pogodbe in

projektne dokumentacije ter skrbi za varnost in zdravje pri delu. Nadzornik zagotavlja skladnost gradnje in včasih sodeluje tudi pri reševanju morebitnih konfliktov (Perčič, 2016).

Pogodbena razmerja so urejena po OZ in GZ, saj gradbena pogodba natančno opredeljuje rok izvedbe, obseg del, ceno, pravice dostopa do gradbišča, zavarovanja ter reševanje sporov. Pri gradnji stanovanjskih objektov so pogodbene klavzule pogosto manj kompleksne kot pri infrastrukturnih projektih, a kljub temu izredno pomembne za zaščito vseh strank in minimalizacijo tveganj (Gradbeni zakon, 2022; Obligacijski zakonik, 2001).

Tehnične norme in požarni predpisi zahtevajo uporabo ustreznih materialov, ki zagotavljajo požarno varnost, omejujejo širjenje požara in zagotavljajo hiter umik v sili. Investitor in izvajalec morata upoštevati predpise glede energetske učinkovitosti, varstva okolja ter kulturne dediščine, če je objekt del tega varovanega prostora (Republika Slovenija, 2025a).

Po zaključku gradnje je investitor dolžan pridobiti uporabno dovoljenje, ki potrjuje, da je objekt zgrajen skladno z zakonskimi in s tehničnimi zahtevami. Brez uporabnega dovoljenja objekta ni dovoljeno uporabljati kot stanovanje, kar je izrecno določeno v GZ. Celoten proces zahteva natančno dokumentacijo, transparentnost v odnosih in skrbno načrtovanje s strani vseh deležnikov, kar zagotavlja uspešno izvedbo ter zakonito uporabo stanovanjskega objekta (Gradbeni zakon, 2022).

4.2 Opis primera gradnje viadukta

Gradnja viadukta se že v začetni fazi razlikuje od stanovanjskih objektov, tako po obsegu kot po zahtevnosti regulative. Najprej je treba pridobiti ustrezno gradbeno dovoljenje, ki je vezano na GZ, okolijsko zakonodajo in vrsto specializiranih soglasij zaradi vpliva na okolje, promet ter varnost. Postopek je pogosto integralen, z vključitvijo presoje vplivov na okolje, kar od investitorja zahteva podrobne projektne dokumente in strokovne presoje. Zaradi javnega interesa, varnosti in trajnosti mora projektant pripravljati zasnovo po mednarodno priznanih standardih (FEM, SIST EN) ter upoštevati tudi lokalne geološke, prometne in okoljevarstvene posebnosti (Viktor Markelj & Maher, 2023).

V takšnih projektih investitor običajno nastopa v imenu države ali javnega podjetja (npr. DARS pri avtocestnih viaduktih), kjer so odločitve o gradnji vezane na javna sredstva, javna naročila in strogo spoštovanje transparentnosti. Projektant pripravi projekt za izvedbo, ki vključuje statične, dinamične in hidrotehnične izračune ter elaborate varnosti. Večkrat je potrebna interdisciplinarna ekipa (gradbeni inženirji, geomehaniki, prometniki, arhitekti). Nadzornik in

izvajalec morata izkazati strokovno usposobljenost, obvladati napredno opremo ter koordinirati delo podizvajalcev za specialne storitve (npr. prednapenjanje, narivanje, segmentna montaža) (Viktor Markelj & Maher, 2023).

Tehnologija gradnje viadukta zajema pripravo terenov, globoko temeljenje stebrov (vodnjaki, pilotiranje, AB blazine), gradnjo masivnih ali segmentnih podpor, montažo nosilne konstrukcije vozišča, postopek narivanja ali konzolne gradnje, izvedbo dilatacij, izolacij in odvodnjavanja ter vgradnjo opreme za varnostni nadzor. Pri sodobnih viaduktih se pogosto uporablja prednapeti armiranobetonski sistem, ki omogoča večje razpone in večjo trdnost voziščne konstrukcije. Kvaliteta materialov (beton, armatura, jeklo) je pod stalnim nadzorom laboratorijev, treba je izpolnjevati strog seznam atestov in skladnosti po SIST EN normah. Ključna je tudi vloga temeljitega nadzora in geomehanskih analiz, da se zagotovi dolgoročna stabilnost konstrukcije, zlasti v dinamičnih razmerah (promet, vetrovi, seizmičnost) (Mekić, 2010).

Viadukt je tipičen projekt z večfaznim terminskim planom, ki traja več let; v Sloveniji je gradnja pogosto pogojena z vremenom, dostopnostjo trase in s specifičnimi logističnimi izzivi, kar dodatno zapleta organizacijske strukture. Stroškovni plan vključuje več virov financiranja, obvezna zavarovanja, garancije in pogajanja s podizvajalci. Uporaba sodobnih BIM in 4D/5D tehnologij je postala standard, kar optimizira usklajevanje deležnikov ter arhiviranje podatkov za upravljanje konstrukcije po izgradnji (Bračič, 2021).

Po gradnji je potrebno izvesti kontrolo konstrukcije, statične in dinamične preizkuse ter pridobiti uporabno dovoljenje, ki ga izdajo pristojni organi po celoviti reviziji skladnosti z zakoni, s predpisi in projektno dokumentacijo. Dodatno se opravijo trajna monitoring merjenja obtežb, dilatacij, vibracij in stanje materialov. Tako izvedena gradnja viadukta predstavlja vrhunski dosežek v gradbenem inženirstvu, ki zahteva kontinuirano pravno, tehnično in organizacijsko usklajenost vseh udeležencev (Mekić, 2010).

4.3 Pravni vidiki in pogodbeni odnosi pri stanovanjskih gradnjah

Pravni vidiki in pogodbeni odnosi pri stanovanjskih gradnjah so v Sloveniji močno zakonsko regulirani ter opredeljeni predvsem v GZ, OZ in specifičnih izvedbenih predpisih, ki določajo odgovornosti, pravice ter varnost udeležencev v gradbenem procesu.

Proces gradnje stanovanjskega objekta se začne s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, ki ga investitor prejme na podlagi projektna dokumentacije, soglasij in preverjanja skladnosti z

občinskimi prostorskimi akti. GZ (Gradbeni zakon, 2022) jasno določa, kdo so ključni deležniki projekta (investitor, projektant, izvajalec, nadzornik in pristojni upravni organ) ter njihove pravice in dolžnosti. Investitor mora formalno imenovati odgovorne osebe in zagotavljati, da vse aktivnosti potekajo po zakonskih normativih ter predpisih. Zakon zapoveduje, da lahko gradnjo opravlja le podjetje ali posameznik, ki je ustrezno registriran/o in izpolnjuje pogoje za gradbeno dejavnost, kar še posebej ščiti naročnika ter bodoče uporabnike objekta (Gradbeni zakon, 2022).

Pogodbeni odnosi med investitorjem in izvajalcem gradbenih del temeljijo na gradbeni pogodbi, ki je po OZ (Obligacijski zakonik, 2001) posebna oblika podjemne pogodbe (členi 649–665). Ta mora obvezno določiti konkretno zemljišče, predmet, obseg in vrsto del, ceno, roke izvedbe ter način plačila, pogosto vsebuje tudi določila o zavarovanjih, garancijah, sankcijah in načinih reševanja morebitnih sporov. Pisna oblika gradbene pogodbe sicer ni pogoj za njeno veljavnost, je pa v praksi nujna za zaščito pravic vseh pogodbenih strank in zaradi možnosti dokazovanja izpolnitve pogodbenih obveznosti (Obligacijski zakonik, 2001).

Stranki imata v skladu z načelom pogodbene svobode možnost, da v pogodbo vključita tudi dodatne, podrobne klavzule o materialih, načinu nadzora, rokih, obračunavanju opravljenih del in pogojih za morebitne spremembe projekta ali prekinitve pogodbe. Če pride med izvedbo do nepredvidenih del ali višje sile, zakon določa postopke za prilagoditve pogodb in dodatke k pogodbam (Černivec, 2021; Obligacijski zakonik, 2001).

V gradbenih pogodbah je jasno opredeljena odgovornost za napake: izvajalec odgovarja za napake v izvedenih delih in za skladnost z gradbenimi normativi, s tehničnimi standardi ter projektno dokumentacijo. Nadzornik je poleg investitorja ključen varuh zakonitosti in kvalitete gradnje, saj mora preprečiti prevzeme neustrezno izvedenih del. GZ predpisuje tudi garancijska obdobja, znotraj katerih lahko naročnik uveljavlja napake oziroma reklamacije. Pomemben institut so tudi bančne garancije oziroma zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak, s katerimi se varuje tako naročnika kot izvajalca (Obligacijski zakonik, 2001).

Pravo ščiti tudi stanovanjske kupce z institutom uporabnega dovoljenja, brez katerega objekt ne more biti zakonito uporabljen ali prodan, to je poslednja revizija izpolnjevanja zakonskih zahtev in pogodbenih obveznosti (Gradbeni zakon, 2022).

V primeru sporov ali nesporazumov med pogodbenima strankama imajo te vedno možnost reševanja z mediacijo, arbitražo ali s sodnim postopkom, vse to se lahko vnaprej opredeli v gradbeni pogodbi. Sodna praksa in izkušnje kažejo, da je natančna pogodba najboljša

preventiva pred tveganji ter konfliktnimi situacijami, saj zagotavlja dokazila o dogovorjenem in izpolnjenih obveznostih (Černivec, 2021; Obligacijski zakonik, 2001).

4.4 Pravni vidiki in pogodbeni odnosi pri gradnji viadukta

Pravni vidiki in pogodbeni odnosi pri gradnji viadukta so močno pogojeni s kompleksnostjo objekta, z vključevanjem javnega interesa, s povečanim naborom deležnikov ter z visoko stopnjo regulative, ki zahteva strogo pravno in pogodbeno disciplino.

Gradnja viadukta kot infrastrukturnega objekta se izvaja v skladu z GZ (Gradbeni zakon, 2022), Zakonom o javnem naročanju (Zakon o javnem naročanju, 2016) in s posebnimi tehničnimi specifikacijami ter harmoniziranimi standardi. Proces je dodatno vezan na pridobitev gradbenih dovoljenj, soglasij za posege v prostor, presojo vplivov na okolje, vodna soglasja in druge posebne regulative, saj je gradnja pogosto vezana na državna zemljišča, prometne koridorje ter območja posebnega varstva (Ministrstvo za infrastrukturo, 2025).

Za viadukt je skoraj obvezen investitor država ali javno podjetje, kar pomeni uporabo javnih sredstev, transparentnost postopka izbire izvajalcev in nadzornikov ter redno poročanje in nadzor projektne ter finančne discipline. Zaradi obsega in pomembnosti zakon zahteva dodatno tehnično ter pravno kompliciranost, vključno z vključevanjem več specialističnih timov in nadzornih institucij (Ministrstvo za infrastrukturo, 2025).

Pogodbeni odnosi pri gradnji viadukta so formalizirani skozi gradbeno pogodbo, sklenjeno po Obligacijskem zakoniku (Obligacijski zakonik, 2001), poglavje XII (členi 649–665), vendar običajno dopolnjeno ali celo nadrejenega pomena z mednarodno priznanimi FIDIC standardi ali s posebni pogoji za velike javne projekte. Temeljna pogodba mora natančno določiti (Černivec, 2021; Obligacijski zakonik, 2001):

- predmet in obseg gradnje;
- terminski plan (pogosto faziranje in možnost sprememb zaradi nepredvidenih okoliščin, kot so vremenske ali geološke nepravilnosti);
- ceno, način obračunavanja in možnost dodatnih del (varovanje pred inflacijo ali podražitvami);
- pravila za reševanje sporov (arbitraža, sodni ali posebni upravni postopki).

Posebnost so pogodbene klavzule o tveganjih, vplivih na okolje, varovanju narave in odgovornostih do tretjih oseb ter javnosti, kar pri stanovanjskih projektih ni pogosta praksa.

Dogovorjena je uporaba stalnih nadzornih mehanizmov, laboratorijskih, statičnih in dinamičnih preizkusov ter revizij (Černivec, 2021; Obligacijski zakonik, 2001).

Izvajalec in vsi podizvajalci so dolžni upoštevati stroge pogoje ter hierarhijo pogodbenih določil, skladno s predpisi in z navodili nadzornika ter se v primeru nepričakovanih dogodkov (sprememba tehnologije gradnje, višja sila itd.) prilagajati postopkom. Zaradi narave objekta so garancije, bančne varščine, zavarovanja in odškodninske police bistveno višje kot pri stanovanjskih projektih ter jasno določene v pogodbah (Černivec, 2021; Ministrstvo za infrastrukturo, 2025).

Nadzor in projektni inženiring sta kontinuirana ter zahtevata večstopenjsko odobritev izvedenih del in natančno dokumentacijo vsake faze (geomehanski elaborati, izkazi kvalitetne izvedbe el. komponent, revizije javnih organov ter projektantskega nadzora). Zaključek projekta z uporabnim dovoljenjem vsebuje še trajni monitoring konstrukcije, varnostnega sistema in upravljanja v času uporabe (Ministrstvo za infrastrukturo, 2025).

Zaradi dolgotrajnosti projekta in možnosti nepredvidenih sprememb so v pogodbi običajno določene posebne prilagoditvene klavzule (dodatek k pogodbi, sprememba predmeta, povišanje cene), skladno z OZ ter, če je dogovorjeno, s FIDIC pravili. Pogodbena dokumentacija pogosto predvideva arbitražne klavzule in ustrezno mednarodno pravno varstvo, saj so v projekte pogosto vključeni tudi tuji partnerji ali podizvajalci (Černivec, 2021).

4.5 Primerjava razlik: pogodbeni, tehnični in organizacijski vidiki

Primerjava stanovanjskega objekta in viadukta razkriva globoke razlike v pogodbenih, tehničnih ter organizacijskih vidikih, ki izhajajo iz kompleksnosti infrastrukturnega projekta, vloge javnega interesa in zahtevnosti tehnične izvedbe viaduktov v primerjavi z običajnimi stanovanjskimi objekti.

Pogodbeni vidiki

Pri stanovanjskih objektih je gradbena pogodba običajno standardne zasnove, vključuje definicijo zemljišča, ceno, roke, popis del, garancije in pogoje za prevzem v skladu z Obligacijskim zakonikom ter s slovenskimi gradbenimi uzancami. Pogodba je pogosto tipizirana in temelji na standardnih klavzulah, prilagojenih potrebam investitorja ter načrtovanim projektom. Pri viaduktih je nasprotno pogodbeni okvir precej bolj obsežen in specifičen: poleg določil OZ vključuje tudi mednarodne standarde (FIDIC) ter vrsto posebnih klavzul o upravljanju tveganj, odgovornostih za varstvo okolja, varnosti prometa, spremembah

projekta, usklajevanju pogodbenega zneska, kompleksnih vezavah na termine in o obvladovanju nepredvidenih dogodkov. Pri viaduktih so obvezne višje bančne garancije in zavarovanja, večja vloga arbitražnih ter revizijskih mehanizmov in obvezna večstopenjska odobritev izvedbenih faz (Černivec, 2021; Gradbeni zakon, 2022; Obligacijski zakonik, 2001).

Tehnični vidiki

Stanovanjska gradnja temelji na tipski gradnji ali individualnih arhitekturnih rešitvah, pri čemer je poudarek na funkcionalnosti, estetiki, enostavnosti izvedbe in ekonomiki. Uporabljeni materiali (beton, opeka, jeklo, les) so standardizirani, objekti so običajno od nizke do srednje zahtevnosti; gradnja je pogosto fazna, a s precej manj interdisciplinarnega načrtovanja. Tehnične zahteve so usmerjene k trajnosti, energijski učinkovitosti in skladnosti z lokalno zakonodajo, posebnih inovacij ter visokotehnoloških rešitev je relativno malo (Blenkuš, 2003). Na Sliki 3 predstavljamo gradnjo stanovanjskega objekta.



Slika 3: Gradnja stanovanjskega objekta

Vir: Blog o gradnji hiše

Viadukti zahtevajo vrhunske inženirske rešitve: tehnologija gradnje temelji na globokem temeljenju (pilotiranje, vodnjaki), dinamičnem in statičnem projektiranju, uporabi visoko zmogljivih ter specializiranih materialov (npr. visoko trdni betoni, prednapete armature), stalnih laboratorijskih in terenskih preizkusih ter upoštevanju dejavnikov, kot so obremenitve vetra, promet in hidrotehnika. Serijske inovacije vključujejo prednapenjanje segmentov, posebne protivetrne in potresne ukrepe, avtonomno gradnjo v več odsekih (npr. narivanje, prostokonzolna gradnja) ter trajen monitoring že v fazi izgradnje. Kakovost in zahteve so bistveno višji, gradnja pa zahteva prilagajanje lokalnim, geološkim ter okoljevarstvenim okoliščinam (Oltvanji, 2016; Pržulj, 2011). Na Sliki 4 prikazujemo gradnjo viadukta Črni Kal.



Slika 4: Gradnja viadukta Črni Kal

Vir: Ponting

Organizacijski vidiki

Organizacija stanovanjskih gradenj je večinoma linearna, z jasno strukturo (investitor, projektant, izvajalec, pogosto še nadzornik in podizvajalci). Projekti so manjši, ekipa je

omejena, odločanje je hitro, pretoki informacij so enostavni, upravljanje tveganj in konfliktov praviloma neposredno ureja investitor ali glavni izvajalec (Blenkuš, 2003).

Gradnja viadukta zahteva veliko večnivojsko organiziranost, kjer so vključeni veliki javni investitorji, nosilci javnih naročil, projektne pisarne, multidisciplinarne inženirske ekipe, stalen nadzor na področju varnosti, dela in monitoringa vplivov na okolje. Zagotovljena mora biti visoka koordinacija med projektanti, statiki, geologi, izvajalci specialnih del in ponudniki specializirane opreme; vsaka sprememba na projektu zahteva formalno odobritev na projektnih sestankih, včasih tudi s strani državnih organov ali javnih svetov. Na Sliki 5 je prikazano eno izmed večjih betoniranj prekladne konstrukcije viadukta Pesnica.



Slika 5: Betoniranje prekladne konstrukcije viadukta Pesnica

Vir: DRSI

Roki so praviloma dolgoročnejši, vpletenost podizvajalcev in mednarodnih partnerjev zahteva napredne komunikacijske ter upravljaljske metode (npr. BIM, digitalna projektna orodja) (Oltvanji, 2016; Pržulj, 2011). V Tabeli 1 prikazujemo glavne razlike med gradnjo viadukta in stanovanjsko gradnjo.

Tabela 5: Razlike med stanovanjsko gradnjo in gradnjo viadukta

Vidik	Stanovanjski objekt	Viadukt (infrastrukturni projekt)
-------	---------------------	-----------------------------------

Pogodba	Standardno OZ, nizka kompleksnost.	FIDIC, razširjen OZ, posebni pogoji, visoka kompleksnost.
Tehnika	Standardni materiali, tipske rešitve, nizka zahtevnost.	Visoko zmogljivi materiali, statične in dinamične analize, inovacije.
Organizacija	Linearna, omejeno število deležnikov.	Večnivojska, interdisciplinarna, investitor država, več kontrolnih mehanizmov.
Obvladovanje tveganj	Preprosti mehanizmi, majhne vrednosti.	Obsežno, garancije, zavarovanja, monitoring, okoliški vpliv.
Trajanje, roki	Krajše, manjša občutljivost na zamude.	Dolgotrajno, visoka občutljivost na zamude, kazni.

Vir: Lastni vir

4.6 Primerjava pogodb

Primerjava med pogodbo za viadukt in pogodbo za stanovanjski objekt razkriva ključne razlike glede kompleksnosti, regulative, zahtev za izvajalca ter obsega predpisanih postopkov. V nadaljevanju so predstavljene bistvene razlike in podobnosti med obema tipoma gradbenih pogodb na podlagi priloženih dokumentov.

Pogodba za viadukt je bistveno bolj kompleksna in podrobna. Vsebuje natančne določbe o razpisni dokumentaciji, postopku javnega naročila, referencah, terminskih načrtih, varnostnih načrtih in obsežnih prilogah k pogodbi. Predmet pogodbe vključuje vse gradbene, inženirske, obrtniške, elektro in strojne posege po načelu »ključ v roke«, kar zahteva visoko stopnjo načrtovanja ter usklajevanja.

Nasprotno je pogodba za stanovanjski objekt bistveno krajša in manj formalizirana. V osnovi opredeli predmet del v skladu s priloženimi načrti in specifikacijami, določi skupne stroške ter način plačila v obrokih, kakovosten standard materiala in obveznost zavarovanja izvajalca. Vse spremembe pogodbe so predmet pisnega dogovora, vendar ne zahteva posebnih postopkov razpisa ali dodatnih prilog kot pri infrastrukturi.

Pri pogodbi za viadukt nastopa velik javni naročnik (npr. DARS d.d.), ki zahteva javni razpis, natanko definirane postopke izbora in podrobno dokumentacijo o vseh fazah gradnje. Od

izvajalca se zahteva zagotovitev varnosti na gradbišču, izdelava gradbenega dnevnika, priprava tedenskih poročil, strogo upoštevanje rokov in zavarovanje zaposlenih ter objektov po različnih predpisih. Nadzor projektov vodi pooblaščen nadzornik, običajno na strani naročnika, in je zakonsko reguliran.

Pri pogodbi za stanovanjski objekt so določene osnovne kontaktne informacije in obveznosti, vendar so zahteve glede nadzora, poročanja ter varnosti precej manj eksplicitne. Zavarovanje je predvideno zgolj za izvajalčevo odgovornost v povezavi z izvedbo del, medtem ko ni zahtev po gradbenem dnevniku ali obveznih poročilih.

Pogodba za viadukt določa fiksno ceno po načelu »ključ v roke«, ki vključuje vsa dela, materiale, transport, zavarovanja in tudi nepredvidena dela. Pogodba podrobno določa rok plačila in zahteve za izdajo računov, vključno z dokumentacijo ter s pogodbenimi številkami. Poleg tega določa pogodbeno kazen za zamudo z zelo natančnim odstotkom pogodbene vrednosti za vsak dan zamude in omejitvijo maksimalne vrednosti kazni.

Za stanovanjski objekt se določi skupen znesek in število obrokov, način plačila ni posebej vezan na izvedbo posameznih faz ali predstavitev dodatne dokumentacije. Pogodbene kazni za zamudo ali odgovornosti zaradi napak niso posebej opredeljene – to je običajno stvar naknadnih dogovorov ali splošne zakonodaje.

Pri viaduktih je minimalna garancijska doba določena na 60 mesecev po uspešno opravljenem tehničnem pregledu, izvajalec je dolžan odpraviti napake na lastne stroške v primernem roku. Obveznosti vključujejo arhiviranje dokumentacije in vodenje gradbenega dnevnika, skladno s tehničnimi predpisi. Pri stanovanjskem objektu izvajalec zagotavlja delo po veljavnih predpisih in s kakovostnimi materiali, vendar konkretna garancijska doba ali obveznosti odprave napak niso podrobno opredeljene, temveč se sklicujejo na upoštevanje zakonodaje.

Pogodba za viadukt najprej predvideva sporazumno reševanje sporov, nato sodno pristojnost v Ljubljani, po dogovoru pa arbitražo pri GZS. Pogodba vključuje protikorupcijska določila in možnost takojšnje razveljavitve v primeru kršitev. Pogodba za stanovanjski objekt se ravna po slovenski zakonodaji, kot pristojno določa slovensko sodišče, brez posebnih protikorupcijskih določb ali arbitražnih možnosti.

Glede na praktično analizo, ki smo jo opravili, vse štiri hipoteze potrjujemo.

5 PRIMERJALNA ANALIZA TERMINSKIH PLANOV – VIADUKT IN STANOVANJSKA STAVBA

V okviru diplomskega dela z naslovom »*Sistematizacija pravnih razmerij med deležniki gradbenega procesa: od obligacijsko-pravnih načel do tehnične izvedbe*« sta bila izdelana in analizirana dva terminska plana: za izgradnjo viadukta ter izgradnjo stanovanjske stavbe. Oba plana sta pripravljena po enotni metodologiji, ki temelji na sistematizaciji gradbenih faz in pravnih razmerij v skladu z Gradbenim zakonom (GZ-1), Obligacijskim zakonikom (OZ) ter s pogodbami tipa FIDIC.

5.1 Uvodna opredelitev

Analiza obravnava časovne, organizacijske in pravno-izvedbene značilnosti dveh različnih vrst objektov. Viadukt predstavlja infrastrukturni objekt (nizka gradnja), medtem ko spada stanovanjska stavba v področje visokih gradenj. Cilj je bil ugotoviti razlike v strukturi terminskih planov, vrstah deležnikov in vplivu pravnih razmerij na tehnično izvedbo.

5.2 Strukturne in časovne značilnosti projektov

Tabela 6: Strukturne in časovne značilnosti projektov

Vir: Lastni vir

5.3 Analiza pravnih razmerij in odgovornosti

Pravni okvir obeh projektov se bistveno razlikuje. Viadukt je načrtovan po pravilih FIDIC – rdeči knjigi z javnim naročnikom, medtem ko je stanovanjska stavba zasebni projekt, urejen z določbami Obligacijskega zakonika. Prvi se opira na hierarhična razmerja med naročnikom, nadzorom in izvajalcem, medtem ko drugi deluje v horizontalnem sistemu pogodbenih razmerij z večjo fleksibilnostjo ter dinamičnostjo.

5.4 Tehnično-organizacijske ugotovitve

Viadukt zahteva visoko stopnjo tehnološke sinhronizacije: pilotiranje, prednapenjanje, kar vpliva na dolžino kritične poti. Stanovanjska stavba vključuje več paralelnih tokov (konstrukcija, inštalacije, notranja dela), kar omogoča krajše trajanje projekta, vendar zahteva večjo koordinacijo podizvajalcev in nadzora.

5.5 Povezava z naslovom diplomskega dela

Analiza potrjuje, da se struktura pravnih razmerij med deležniki neposredno odraža v tehnični izvedbi projekta. Pri nizkih gradnjah (viadukt) prevladujejo formalizirana in hierarhična razmerja po FIDIC, kjer je odgovornost strogo razdeljena, medtem ko pri visokih gradnjah (stanovanjska stavba) prevladujejo pogodbeno fleksibilna razmerja, kjer so koordinacija, komunikacija ter organizacijska kultura ključnega pomena za pravočasno izvedbo.

6 VPLIV DRŽAVNIH UKREPOV NA DOSTOPNOST STANOVANJ ZA MLADE DRUŽINE

Stanovanjska politika je temeljni mehanizem, s katerim država skozi ukrepe spodbuja fizično dostopnost in finančno dosegljivost stanovanj za mlade. Večletna zanemarjenost tega področja je povzročila akutne težave, visoke cene stanovanj, omejen najemniški trg in težja pot do stanovanjskega kredita za mlade družine so danes med glavnimi ovirami. Skromne plače in negotove zaposlitve dodatno otežujejo prvo osamosvajanje ter oblikovanje družine. Državni intervencionizem se je, posebej v zadnjih letih, okrepil skozi dve glavni poti: s subvencijami in z davčnimi spodbudami za mlade. V šestem poglavju bomo obravnavali tematiko za namen preučevanja naše krovne hipoteze, ki se je glasila:

H4: Vpliv državnih ukrepov glede dostopnosti stanovanj za mlade v Sloveniji ni zadosten.

6.1 Subvencije za prvo stanovanje

Po novi stanovanjski zakonodaji, sprejeti leta 2025, so pogoji in načini subvencioniranja za mlade družine dodatno poenostavljeni ter finančno okrepljeni. Ključna novost je, da država v celoti prevzema financiranje subvencij za najemnino v javnih najemnih stanovanjih, ki so posebej namenjena mladim med 18. in 29. letom, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje. Občine po novem krijejo subvencijo za tržna stanovanja, kar dodatno razbremenjuje družinske proračune (Republika Slovenija, 2025c).

Vstopni finančni prag za upravičenost do subvencije se je dvignil. Prag je zdaj vezan na velikost gospodinjstva in odstotek povprečne mesečne neto plače (npr. do 200 % za enočlansko, 250 % za dvočlansko, 315 % za tričlansko, vse do 470 % za šestčlansko družino; za vsakega dodatnega člana +25 %). Nov sistem dopušča, da subvencijo pridobijo tudi tisti, ki niso kandidirali na razpisu za neprofitno stanovanje, kar bistveno povečuje dostopnost. Postopki so poenostavljeni in omogočajo hitrejši ter bolj fleksibilen dostop do javnih najemnih stanovanj in ustreznih subvencij (Republika Slovenija, 2025c; STA, 2025).

Letni javni razpisi so posebej ciljno usmerjeni na mlade in mlade družine, vladni sklad pa zagotavlja prosto dostopna stanovanja, pri čemer najem za mlade poteka po posebnih pogojih ter olajšanih kriterijih, s prednostjo za tiste, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje (Republika Slovenija, 2025c).

6.2 *Davčne olajšave za mlade družine*

Prihodki mladih družin so v letu 2025 dodatno razbremenjeni zaradi razširitve davčnih olajšav za vzdrževane družinske člane. Ključni novosti sta višja višina olajšave in dostopnost: za prvega vzdrževanega otroka olajšava zdaj znaša 2.838,30 evra, za drugega 3.085,52 evra, za tretjega otroka 5.146,39 evra ter tako naprej, kar mladim družinam znatno znižuje letno dohodninsko osnovo. Nadalje posebej velja oprostitev davka na novo zgrajene ali kupljene prve nepremičnine za obdobje desetih let, če jo družina uporablja za stalno bivališče, kar še vedno velja tudi v letu 2025 (DATA d.o.o., 2025).

Ohranjene so tudi posebne olajšave za mlade zaposlene do 29. leta, ki jim samodejno znižajo dohodninsko osnovo, s čimer država stimulira osamosvajanje in lažji vstop na nepremičninski trg. Novost v letu 2025 je dodatna olajšava za nove davčne rezidente (mladi do 40 let, ki se priselijo v Slovenijo), kar še naprej širi nabor upravičencev in vabi mlade družine k trajnemu bivanju v Sloveniji (DATA d.o.o., 2025).

Za uveljavitev vseh teh olajšav je treba oddati vlogo na davčni urad (za otroke in vzdrževane družinske člane), medtem ko olajšave za mlade zaposlene še naprej avtomatično obravnava sistem FURS.

6.3 *Primerjava uspešnosti ukrepov v Sloveniji in tujini*

Primerjava uspešnosti slovenskih stanovanjskih ukrepov z rešitvami iz izbranih evropskih držav v ospredje postavlja vprašanje učinkovitosti, ciljne dostopnosti in trajnostnega učinka politik, namenjenih mladim družinam. V zadnjih letih, še posebej z reformami po letu 2020, si je Slovenija prizadevala posodobiti sistem subvencij in davčnih olajšav, a študije ter poročila razkrivajo, da država še vedno občutno zaostaja za najbolj progresivnimi praksami v evropskem prostoru. V evropskem kontekstu postaja stanovanjska politika temeljno socialno vprašanje: po podatkih parlamentarne študije kar desetina gospodinjstev v EU za stanovanje porabi več kot 40 odstotkov svojega dohodka. Čeprav je področje v prvi vrsti nacionalna pristojnost, postajajo evropski ukrepi, kot so kohezijska sredstva in platforme za naložbe v cenovno dostopna stanovanja, vse bolj ključni tudi za Slovenijo, ki ima nekoliko višjo realno ceno stanovanj kot dolgoročno povprečje, a še vedno pod povprečjem držav, kjer so nepremičninski pritiski najbolj občutni, denimo v Luksemburgu (Sasse & Berz, 2025).

Pri analizi tujih praks velja izpostaviti Avstrijo in Nemčijo, kjer so v zadnjih desetletjih razvili visok delež javnih najemnih stanovanj ter stabilne sisteme dolgoročne najemnine. Tukaj država in zlasti mesta aktivno sodelujejo pri gradnji ter financiranju kakovostnih, a cenovno dostopnih najemnih stanovanj, ki dajejo mladim precej višjo stopnjo bivalne varnosti kot v Sloveniji, kjer je bilo po nacionalnem programu leta 2025 predvidenih 33.000 najemnih stanovanj v javni lasti, vendar je ostal cilj po poročilu računskega sodišča nedosežen. Nemški model je poseben zaradi davčnih spodbud za gradnjo najemnih enot in dolgoročnih pogodb, ki preprečujejo špekulacije ter omogočajo večjo stabilnost na trgu. Na Nizozemskem so poleg razvejanega sistema socialnih stanovanj razvili tudi podporo za združništvo, ki mladim družinam zagotavlja skupnostne oblike bivanja z večjo samostojnostjo ob upravljanju z lastnimi sredstvi. Hrvaška je v zadnjih letih zaznamovana z vračilom polovice DDV (davek na dodano vrednost) pri prvem nakupu stanovanja za mlade in aktivnim državnim jamstvom za kredite, zaradi česar se večje število mladih hitreje odloča za lastniški vstop na trg (Rutar, 2025; Sasse & Berz, 2025; Zupančič, 2025).

Nordijske države, kot sta Švedska in Danska, izstopajo po kombinaciji državnih jamstev za dolgoročne najeme, davčnih olajšav, neprofitnih zadrug ter uravnoveženju gradnje med urbani in podeželskimi območji. Centralno vprašanje vseh navedenih sistemov v tujini je aktivno upravljanje z javnim zemljiščem in sistemska omejitev za špekulativna vlaganja, ki povzročajo skokovite rasti cen, čemur se Slovenija še ni docela zoperstavila. Nova evropska strategija, sprejeta leta 2025, dodatno izpostavlja obvezo brez emisijske gradnje do leta 2030 in reformo pravne podlage državne pomoči, kar naj bi državam omogočilo okrepljeno podporo projektom cenovno dostopnih stanovanj tudi z vidika energetske učinkovitosti (Sasse & Berz, 2025).

Na podlagi vsega navedenega je mogoče identificirati več smernic in priporočil za prihodnji razvoj slovenskega sistema. Ključno je, da država ne ostane le pri občasnih popravkih zneskov ali pogojev za subvencije, temveč večino naložb v gradnjo stanovanj usmeri v javni najemni fond, ki bo mladim nudil varnejšo in dolgoročno rešitev. Izkušnje evropskih držav kažejo, da so najuspešnejši tisti sistemi, kjer so mladi zaradi širine ponudbe in stalne podpore (subvencionirana najemnina, davčne oprostitve, jamstva za kredite) manj finančno izpostavljeni ter hitreje osamosvojeni. Posebno pozornost zahteva razvoj stanovanjskih zadrug in podpornega svetovanja, s čimer se zmanjšuje občutek negotovosti pri prvem vstopu na trg. Slovenija bi morala poleg učinkovite rabe evropskih kohezijskih sredstev več vlagati v celostno

posodobitev urbanih in podeželskih okolij, pripraviti aktivno zemljiško politiko ter omejiti špekulacije z nepremičninami s pravičnim in strokovnim davčnim sistemom. S tem pristopom bi lahko država okrepila družbeni kapital in omogočila, da doma ostane več mladih, ki so temelj prihodnje gospodarske ter socialne stabilnosti.

Primerjava s tujino jasno potrjuje nezadostnost slovenskih ukrepov. V državah, kot so Avstrija, Nemčija, nordijske države in Nizozemska, so javni najemni fondi bistveno večji, sistematični ukrepi pa mladim zagotavljajo trajno podporo. Tam so postali aktivno upravljanje z javnimi površinami, stabilne dolgoročne najemnine, jamstva za kredite in omejevanje špekulativnih nakupov standardi, ki mladim omogočajo hitrejši ter bolj stabilno osamosvajanje.

Ob tem izkušnje s Hrvaške kažejo na pozitiven vpliv vračila polovice DDV pri prvem nakupu stanovanja za mlade in državna jamstva za kredite, kar spodbuja njihovo vstopanje na trg. Najuspešnejši evropski sistemi združujejo široko ponudbo javnih najemnih stanovanj z dodatnimi dolgoročnimi podporami in spodbujajo razvoj stanovanjskih zadrug ter svetovanj za mlade.

Zaključimo lahko, da slovenska stanovanjska politika potrebuje glede mladih bolj ambiciozne in trajnostne ukrepe. Potrebno je več naložb v javni najemni fond, omejitev špekulativnega trga nepremičnin, razvoj stanovanjskih zadrug, aktivna zemljiška politika in sistematična davčna ter socialna podpora mladim družinam. Dokler država ne bo oblikovala dolgoročne strategije, ki presega trenutno nestabilno subvencijsko politiko, bo ostajal vpliv državnih ukrepov na dostopnost stanovanj za mlade nezadosten v primerjavi z najboljšimi praksami v tujini. Hipotezo 4, »*Vpliv državnih ukrepov za dostopnost stanovanj za mlade v Sloveniji ni zadosten.*« na podlagi analiziranih podatkov in primerjave z uspešnejšimi sistemi v tujini iz pripetega dokumenta, potrdimo.

6.4 Predlogi izboljšav normativnega in pogodbenega urejanja

Predlogi izboljšav normativnega in pogodbenega urejanja izhajajo iz sistematične primerjave praks stanovanjskih gradenj ter infrastrukturnih projektov, pri čemer je kot osrednja naloga identificirana potreba po večji preglednosti, predvidljivosti in strožji pravni zaščiti vseh deležnikov v gradbenem procesu. Pri tem so ključni predlogi usmerjeni v nadgradnjo obstoječih standardov, jasnejšo sistematizacijo pravnih razmerij in posodobitev pogodbenih vzorcev, kar bo dolgoročno pripomoglo k zmanjšanju konfliktov ter izboljšanju učinkovitosti izvedbe.

Prvi predlog je uvedba obveznih smernic ali podzakonskih aktov, ki bi določali minimalni nabor pogodbenih določil glede odgovornosti, rokov, tveganj in zahtev za garancije pri vseh gradbenih pogodbah, ne le v infrastrukturnih, temveč tudi v stanovanjskih projektih. S tem bi bila tudi manjša gradbena podjetja in zasebni investitorji deležni pravne predvidljivosti ter zaščite, ki je trenutno dosežena predvsem v večjih državnih poslih. Poleg tega je priporočljivo intenzivnejše vključevanje sodobnih digitalnih orodij (npr. BIM) kot standarda v projektni dokumentaciji in nadzoru, kar bi omogočilo lažjo sledljivost sprememb, boljšo evidenco izvedenih del ter učinkovitejšo komunikacijo med vsemi deležniki.

Nadalje je utemeljeno predlagati poostreitev zakonodaje glede obveznih bančnih garancij za dobro izvedbo in odpravo napak, tudi pri stanovanjskih objektih, saj se tako minimizirajo tveganja v primeru insolventnosti izvajalcev. Priporočena je tudi vzpostavitev nacionalne baze standardiziranih pravnih klavzul oziroma vzorcev za pogodbe (kot pripomoček in priporočilo za vse investitorje ter podjetja), ki bi upoštevali različne tipe objektov in kompleksnost projektov, to bi znatno poenostavilo pripravo pogodbenih dokumentov ter zmanjšalo število sporov, ki izhajajo iz dvoumnih ali pomanjkljivih določil.

Pri pogodbenih razmerjih je osrednji predlog vzpostavitev obveznosti, da se v vseh gradbenih pogodbah jasno zapišejo postopki za reševanje nesoglasij (mediacija, arbitraža), način spremembe projekta in delitev tveganj v primeru višje sile ali nepredvidenih okoliščin. Poudarja se tudi pomen zgodnjega vključevanja vseh ključnih deležnikov (vključno z uporabniki, nadzorniki in s podizvajalci) že v fazi priprave projektna ter pogodbene dokumentacije.

Priporočilo je, da se pogodbene obveznosti do podizvajalcev uredijo tako, da so pravice in dolžnosti transparentno prenesene z glavne pogodbe na vse pozicije v verigi, s tem se zmanjša tveganje za neizpolnjevanje, podizvajalci so bolj zavarovani pred neplačili ali drugimi kršitvami. Praksa kaže tudi potrebo po vključitvi klavzul, ki bodo zahtevale sprotno ažuriranje cen kot odziv na nihanja cen materiala in stroškov dela, predvsem v večletnih infrastrukturnih projektih.

Na koncu velja izpostaviti pomen rednega izobraževanja investitorjev, izvajalcev in nadzornikov o pravnih novostih ter sodobni pogodbeni praksi, saj se tako krepi profesionalnost, zmanjšuje število napak in dviguje kakovost gradbene stroke v Sloveniji.

6.5 Omejitve raziskave in predlogi za nadaljnje raziskave

Omejitve raziskave izhajajo iz narave razpoložljivih virov, obdobja zajetih primerov in kompleksnosti pravnih ter tehničnih razmerij v gradbeništvu; zaradi tega rezultati kažejo predvsem vzorce, medtem ko določenih specifik posameznih projektov ni bilo mogoče podrobno analizirati. Predlogi za nadaljnje raziskave vključujejo poglobljene empirične študije in razvoj inovativnih pristopov k pogodbenemu ter organizacijskemu vodenju tako stanovanjskih kot infrastrukturnih projektov.

Ena glavnih omejitev je bila omejena dostopnost do podrobnih poslovnih podatkov in pogodbene dokumentacije iz prakse gradbenih podjetij; številni podatki so bili zaradi varovanja poslovne skrivnosti ali pomanjkljive pripravljenosti podjetij na sodelovanje v raziskavi bodisi nedostopni bodisi pomanjkljivo predstavljeni. Razpoložljiva literatura in pravna praksa bolj podrobno obravnavata stanovanjske objekte kot infrastrukturne (viadukte), zato analiza temelji na javno dostopnih ter objavljenih projektih, ki so lahko primerni bolj za ponazoritev kot za popolno generalizacijo.

Druga omejitev je bila časovni okvir analiziranih primerov: zaradi razpoložljivosti podatkov so bili v raziskavo zajeti predvsem nedavni projekti, kar lahko pomeni, da rezultati niso povsem reprezentativni za obdobja s starejšo zakonodajo ali za obdobje po uveljavitvi pomembnejših novih predpisov. Zaradi obsežnosti tematike tudi ni bilo mogoče izčrpno obdelati vseh vidikov pogajanj, izvedbe in nadzora v infrastrukturi, zato so poudarjeni tisti elementi, ki so skupni večini analiziranih primerov.

Predlogi za nadaljnje raziskave pa so naslednji:

- Priporočljivo je izvesti podrobne intervjuje ali ankete med strokovnjaki v gradbenih podjetjih, investitorji, nadzorniki in pravniki, s čimer bi pridobili globlji vpogled v dejanske izzive, konfliktne točke ter dobre prakse pogodbenih razmerij.
- Poudarek naj bo na primerjalnih študijah izbranih domačih in tujih infrastrukturnih ter stanovanjskih projektov, posebej v kontekstu novih tehnologij (BIM, digitalizacija gradbeništva) in analiz odzivnosti pogodbenih zavez na tržne ter ekonomske spremembe.
- Dodatna vrednost bi nastala tudi z longitudinalnimi analizami uspešnosti izvedenih projektov (število sodnih sporov, trajanje pridobivanja dovoljenj), ki bi omogočile poglobljen vpogled v dolgoročne učinke izboljššanega pogodbenega urejanja v gradbeni panogi.

7 SKLEP

Povzetek ugotovitev predstavlja ključno sintezo analize razlik med stanovanjskimi objekti in viadukti glede pravnih, pogodbenih, tehničnih ter organizacijskih vidikov v slovenskem gradbeništvu. Temeljno spoznanje je, da je jasna in sistematična ureditev pravnih razmerij bistvenega pomena za preprečevanje konfliktov, učinkovito izvedbo gradbenega procesa ter dolgoročno kakovost rezultatov, tako v majhnih kot največjih infrastrukturnih projektih.

Diplomsko delo izpostavlja, da so pogodbeni razmerja v gradbeništvu temelj uspešnega sodelovanja med deležniki. Pri stanovanjskem objektu je pogodbeni okvir v veliki meri standardiziran in podprt z določili OZ, največkrat zadostuje tipska gradbena pogodba s preglednim razdeljevanjem pravic ter obveznosti. V praksi to omeji število sporov, zmanjša negotovost in poveča pravno varnost investitorjev ter izvajalcev. Pri viaduktih in drugih infrastrukturnih objektih pa kompleksnost, trajnost ter vpliv na širše okolje zahtevajo bistveno bolj razvejan pogajalski in pogodbeni postopek, vključeni so še posebno prilagojeni pogoji (pogosto po FIDIC standardih) ter razširjene klavzule o tveganjih, varnosti, okoljskih vplivih, izvedbe v fazah in spremembah projekta. Ključna je večstopenjskaodobritev izvedbe, obsežno zavarovanje in stalni revizijski postopki.

Tehnične rešitve kažejo, da so stanovanjski objekti tipično zasnovani na standardnih, tržno uveljavljenih materialih in sistemih, z omejenimi možnostmi za tehnično inovacijo. Pri viaduktih pa gre za kompleksne konstrukcije, ki vključujejo zahtevne statične izračune, napredno uporabo materialov, stalno laboratorijsko preverjanje in izredno stroge pogoje za kakovost ter robustnost. Te okoliščine narekujejo sodelovanje razširjenih projektantskih timov in uporabo specializirane gradbene opreme, kar povečuje potrebo po sodelovanju ter dobro definirani delitvi nalog.

Na organizacijski ravni so stanovanjske gradnje praviloma linearne in enostavne: razmeroma majhno število sogovornikov, hitri tokovi odločitev, neposredno upravljanje s tveganji ter konflikti. Pri viaduktih pa so procesi plod interdisciplinarnega dela, sodelovanja različnih javnih organov, podjetij, inženirskih birojev in izvajalcev. Zahtevana je stalna koordinacija med vsemi vključenimi, formalizacija izmenjave informacij, tedensko ali celo dnevno usklajevanje programa, pogosto digitalno podprta podpora (BIM, aplikacije za vodenje projektov).

Pravna ureditev v Sloveniji omogoča prilagodljivost in zaščito deležnikov, a hkrati poudarja pomen ažurnega spremljanja zakonodaje ter stalne skrbi za izobraževanje in prakso, še posebej v velikih infrastrukturnih projektih. Jasno definirani pogodbeni odnosi, profesionalnost vseh udeležencev, upoštevanje pravila razlage in dosledna sistematizacija razmerij med deležniki so torej odločilnega pomena za uspeh ter kakovost vsake gradnje v slovenskem prostoru.

Odgovori na raziskovalna vprašanja in preveritev hipotez v kontekstu diplomskega dela temeljijo na analizi pravnih razmerij med deležniki v gradbenem procesu ter pogodbenih razlik med stanovanjskimi objekti in viadukti v slovenski praksi.

Raziskovalno vprašanje RV1: Ključna obligacijsko-pravna načela za uspešno izvedbo gradbenega projekta so predvsem načelo pogodbene svobode, vestnosti in poštenja ter prepoved povzročanja škode. Ta načela omogočajo jasen dogovor med investitorjem, projektantom, izvajalcem in nadzornikom, zagotavljajo zakonsko skladnost ter varujejo interese vseh strani. Praksa potrjuje, da je upoštevanje teh načel bistveno za zmanjšanje sporov in učinkovito vodenje projekta, bodisi pri stanovanjskih objektih bodisi infrastrukturnih projektih.

Raziskovalno vprašanje RV2: Razlike v pogodbenih razmerjih med gradnjo stanovanjskega objekta in viadukta izhajajo iz tehnične, finančne ter pravne kompleksnosti. Gradnja stanovanjskih objektov temelji na tipskih pogodbah, ki s standardnimi elementi zadostijo običajnim projektom, jasno določene pravice in obveznosti, zavarovanja ter roki so usklajeni z OZ in GZ. Pri viaduktih, ki so infrastrukturno in organizacijsko zahtevni projekti, se pogodbeni okvir razširi s posebnimi klavzulami o fazah izvedbe, garancijah, tveganjih, odgovornosti za okolje ter varnost in je pogosto nadgrajen z mednarodnimi standardi, kot je FIDIC. Investitor, najpogosteje država ali javno podjetje, zahteva dodatna pravna varovala in večstopenjske odobritve, ki zmanjšujejo možnost sporov ter krepijo nadzor.

Raziskovalno vprašanje RV3: Pravna razmerja med deležniki se odražajo v organizaciji in tehnični izvedbi projekta, tako da jasna pogodbeno-pravna izhodišča vzpostavijo strukturo odnosov, opredelijo odgovornosti ter omogočajo usklajeno izvedbo. Pri stanovanjskih objektih je organizacija bolj linearna, običajno vključuje manj deležnikov in hitrejša odločitve, medtem ko viadukt zahteva interdisciplinarno timsko delo, pogostejša usklajevanja ter kompleksno upravljanje, kar je zapisano že v pogodbi.

Raziskovalno vprašanje RV4: Posebnosti gradnje viadukta v primerjavi s stanovanjskim objektom so izrazite z vidika tveganj, obveznosti in odgovornosti pogodbenih strank. Viadukti zahtevajo večjo vključenost strokovnjakov, natančna tehnična določila, obsežna zavarovanja in

garancije ter posebno regulativo zaradi javnega interesa in okoljevarstvenih pogojev. V pogodbah so določene tudi klavzule za nepredvidene dogodke in prilagodljive modele spoprijemanja s tveganji, kar pri stanovanjskih objektih najdemo manj pogosto.

Raziskovalno vprašanje RV5: Analiza potrjuje, da sistematizacija pravnih razmerij, vnaprej dogovorjene odgovornosti in vključitev vseh ključnih deležnikov v pripravljalno fazo gradbenega projekta znatno zmanjša konfliktna stanja ter poveča učinkovitost gradnje. Primeri iz prakse kažejo, da projekti z jasnimi pogodbami in s preglednim vodenjem dosegajo boljše rezultate v smislu časovne ter finančne izvedbe in nižjega števila reklamacij ter sporov.

Hipoteza H1 je potrjena: pri standardiziranih gradnjah stanovanj s preglednimi odgovornostmi je konfliktov manj kot pri infrastrukturnih projektih, kjer so zaradi kompleksnosti potrebna stalna pogajanja. Hipoteza H2 se potrjuje: viadukti res zahtevajo več specializiranih klavzul in pravno podporo, medtem ko so pogodbene določbe pri stanovanjskih projektih manj kompleksne. Hipoteza H3 je podprta z analizami projektov, kjer obvezna zavarovanja pri viadukih prispevajo k boljšemu obvladovanju projektnih tveganj.

Državni ukrepi za dostopnost stanovanj za mlade v Sloveniji predstavljajo eno osrednjih tem nacionalne socialne politike, ki še vedno ostaja nezadostno rešena glede na potrebe mlajših generacij. Čeprav je slovenska država v zadnjih letih uvedla več subvencij in davčnih olajšav, te še vedno niso dovolj učinkovite, da bi za mlade bistveno izboljšale razmere na nepremičninskem trgu. Nacionalni program je do leta 2025 predvideval izgradnjo 33.000 javnih najemnih stanovanj, vendar cilji niso bili doseženi, kar potrjuje analiza računskega sodišča. Mladi še naprej ostajajo v nezavidljivem položaju – težko dostopajo do stanovanjskih kreditov, soočajo se z visokimi cenami stanovanj in s premajhno razpoložljivostjo javnih najemnih stanovanj, ob tem jim nestabilne zaposlitve ter skromne plače ne omogočajo ustrezne finančne varnosti.

Slovenski sistem sicer pozna različne oblike podpore mladim družinam, kot so davčna olajšava za otroke, oprostitev davka za prvo nepremičnino in avtomatske davčne ugodnosti za mlade zaposlene. Novost v letu 2025 je dodatna olajšava za nove davčne rezidente med mladimi do 40. leta, ki se priselijo v Slovenijo. Kljub temu večina mladih ne doseže varne bivanjske situacije, subvencije so pogosto razpršene, nestabilne in ne predstavljajo dolgoročne systemske rešitve.

8 VIRI IN LITERATURA

- Ambrož, M. (b. d.). *Priložnost za gradbena podjetja*.
https://www.gzs.si/pripone/Melita_Ambro%C5%BE_%20februar%202014.pdf
- Blenkuš, M. (2003). *Uporabniku in okolju prilagojeno načrtovanje stanovanjske gradnje*.
- Bračič, M. (2021). *4D in 5D BIM modeliranje objekta viadukt Pesnica*.
- Černivec, K. (2021). *Sprememba predmeta gradbene pogodbe po OZ in FIDIC*.
- DATA d.o.o. (2025). *Https://data.si/blog/dohodninske-olajsave-v-2025/*.
<https://data.si/blog/dohodninske-olajsave-v-2025/>
- Gospodarska zbornica Slovenije. (2020). *Posebne gradbene uzance*.
https://www.ozs.si/datoteke/ozs/sekcije/Janko%20Rozman/Sekcija%20gradbincev/Pos ebne%20gradbene%20uzance%202020_OZS.pdf
- Gradbeni zakon. (2022). *Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 199/21, 105/22*.
<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8244>
- Inpro projektiranje. (2025). *Gradbene faze v gradnji*. <https://inpro-projektiranje.com/gradbene-faze-v-gradnji/>
- Krasić, G. (2012). *Analiza stroškov in analiza uspeha gradnje stanovanjskih objektov*.
- Mekić, V. (2010). *Sodobne tehnologije gradnje mostov. Diplomski naloga*. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
<https://core.ac.uk/download/pdf/12088479.pdf>
- Mencinger, S., & Stare, A. (2014). *Kontroliranje in nadzor projekta na primeru investicijskih gradbenih projektov. Projektna mreža Slovenije*. <https://projekt35.si/wp-content/uploads/2019/09/Mencinger-S-Kontroliranje-vs-nadzor.pdf>
- Ministrstvo za infrastrukturo. (2025). *Premostitveni objekti*. <https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/DRSI/Dokumenti-DRSI/Tehnicne-specifikacije/TSPI-PGV.07.420-Dilatacije-na-premostitvenih-objektih.pdf>

- Ministrstvo za javno upravo. (2023). *Smernice za javno naročanje gradnje*.
<https://ejn.gov.si/dam/jcr:bf58f016-a1ce-482b-861d-571943cd134b/smernice%20G%201.2%20-%20marec%202023-spletna%20dostopnost.docx>
- Obligacijski zakonik. (2001). *Obligacijski zakonik. Uradni list RS, št. 97/07*.
<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
- Oltvanji, N. (2016). *TEHNOLOGIJE GRADNJE PREMOSTITVENIH OBJEKTOV*.
- Perčič, M. (2016). *Analiza poteka izvedbe gradnje stanovanjskega objekta*.
- Pržulj, M. (2011). MOSTOVI – DOSEŽKI, KRITERIJI VREDNOTENJA, AVTORSTVO.
Gradbeni vestnik, 60, 6–11.
- Republika Slovenija. (2025a). *Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb*.
<https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dejavnosti/gradnja-stanovanjskih-in-nestanovanjskih-stavb>
- Republika Slovenija. (2025b). *KAKŠNI SO POGOJI ZA GRADNJO IN VZDRŽEVANJE ENOSTANOVANJSKE STAVBE S POMOŽNIMI OBJEKTI?*
<https://pis.eprostor.gov.si/pis/graditev-objektov/gradnja-enostanovanjske-stavbe.html>
- Republika Slovenija. (2025c). *Paket stanovanjske zakonodaje v javni obravnavi*.
<https://www.gov.si/novice/2025-03-28-paket-stanovanjske-zakonodaje-v-javni-obravnavi/>
- Rutar, T. (2025). *Stanovanjske razmere se stabilizirajo, a najrevnejši so v stiski*. 24ur.
<https://www.24ur.com/novice/slovenija/stanovanjske-razmere-se-stabilizirajo-a-najrevnejši-so-v-stiski.html>
- Sasse, L., & Berz, H. (2025). *STANOVANJSKA KRIZA V EVROPSKI UNIJI*.
https://www.europarl.europa.eu/erpl-app-public/factsheets/pdf/sl/FTU_2.3.11.pdf

- Slovenski inštitut za standardizacijo. (b. d.). *Standardizacija*.
<https://www.sist.si/standardizacija>
- Sodna praksa. (2023). *GRADBENA POGODBA – PROCESNI VIDIK JAMČEVALNIH ZAHTEVKO*.
https://sodnapraksa.si/search.php?q=26%2F2009&_submit=i%C5%A1%C4%8Di&rowsPerPage=20&page=1134&id=51917
- STA. (2025). *Stanovanjska zakonodaja: Kaj prinaša in komu koristi?*
<https://cekin.si/nepremicnine/nepremicninski-trg/stanovanjska-zakonodaja-kaj-prinasa-in-komu-koristi.html>
- Šmrkovič, E. (b. d.). *Nov seznam harmoniziranih standardov*. Slovenski inštitut za standardizacijo. <https://www.sist.si/kontaktna-tocka/novicke-iz-kontaktne-tocke-nov-seznam-harmoniziranih-standardov-gradbeni-proizvodi-december-2022.html>
- Tehnični biro d.o.o. (2025). *Projektantski in gradbeni nadzor*.
<https://www.tehnicnibiro.si/dejavnosti/projektantski-in-gradbeni-nadzor.html>
- Viktor Markelj, & Maher, J. (2023). VIADUKT PESNICA – INOVACIJE V ŽELEZNIŠKI INFRASTRUKTURI. *Gradbeni vestnik*, 72, 295–306.
- Zakon o javnem naročanju. (2016). *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3)*. Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7086>
- Zalokar, M. (2019). *Analiza podjetniških priložnosti v gradbeništvu med gospodarsko krizo*. Magistrsko delo. Ekonomska fakulteta.
- Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije. (2025). *Standard Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije*. <https://zaps.si/wp-content/uploads/2025/02/ST-ZAPS-01-2025-Storitve-2025-02-07.pdf>

Zupančič, A. (2025). *Stanovanjska stiska: Najmanj pomoči za mlade na podeželju*. Svet24.

<https://svet24.si/lokalno/osrednja/novice/nepremicnine/stanovanja-hise-mladi-podezelje-subvencije-pomoc-1393844>

9 PRILOGE

Priloga 1: Primer pogodbe za viadukt

GRADBENA POGODBA št. _____

za gradnjo viadukta na avtocesti _____

I. POGODBENE STRANKE

Naročnik:

DARS, d.d., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana

Matična številka: _____

ID za DDV: _____

TRR: _____

Zastopa: _____

Izvajalec:

Sedež: _____

Matična številka: _____

ID za DDV: _____

TRR: _____

Zastopa: _____

Stranki (v nadaljevanju: »naročnik« in »izvajalec«) sklepata to gradbeno pogodbo za izvedbo viadukta.

II. UVODNE DOLOČBE

člen

Pogodba se sklepa na podlagi javnega naročila, izvedenega po postopku male oziroma velike vrednosti po ZJN-3.

Objava javnega naročila: Portal javnih naročil, št. _____.

Izvajalec je bil izbran kot najugodnejši ponudnik z odločbo št. _____ z dne _____.

III. PREDMET POGODBE

člen

Predmet pogodbe je izvedba vseh gradbenih, inženirskih, obrtniških, elektro in strojnih del za izgradnjo viadukta [naziv projekta], v skladu z razpisno dokumentacijo, s projektom PZI, z gradbenim dovoljenjem ter s ponudbo izvajalca št. _____ z dne _____.

člen

Sestavni del te pogodbe so:

razpisna dokumentacija naročnika,

ponudba izvajalca z dne _____,

projektna dokumentacija PZI,

gradbeno dovoljenje št. _____,

terminski plan izvedbe del,

varnostni načrt, če je zahtevan.

IV. POGODBENA CENA

člen

Pogodbena cena znaša:

Vrednost brez DDV: _____ EUR

DDV (22 %): _____ EUR

Vrednost z DDV: _____ EUR

Cena je fiksna in nespremenljiva po principu »ključ v roke«. Vključuje vsa dela, material, opremo, Transporte, zavarovanja in morebitna dodatna ter nepredvidena dela, ki so potrebna za dokončanje objekta.

člen

Plačilo se izvede na podlagi potrjenih gradbenih situacij s strani nadzornega inženirja DARS d.d.

Rok plačila: 30 dni od prejema popolne dokumentacije.

Izvajalec se obvezuje, da bo na računih navedel številko pogodbe in priložil vso zahtevano dokumentacijo.

V. ROKI IZVEDBE

člen

Začetek del: _____

Zaključek del: _____

Skupni rok dokončanja: _____ koledarskih dni.

člen

Izvajalec je dolžan izdelati dnevnik gradbišča in tedenska poročila o napredku del. Vsak zamik mora biti pisno utemeljen in potrjen s strani naročnika.

VI. OBVEZNOSTI STRANK

člen

Naročnik je dolžan omogočiti dostop do gradbišča, poskrbeti za pridobitev vse dokumentacije, če ni drugače določeno, in plačevati v skladu s pogodbo.

člen

Izvajalec je dolžan izvesti dela kakovostno in pravočasno, zagotoviti varnost na gradbišču, zavarovati svoje delavce ter odgovarjati za škodo, povzročeno naročniku ali tretjim osebam.

VII. NADZOR IN DOKUMENTACIJA

člen

Strokovni nadzor opravlja pooblaščen nadzornik DARS d.d.

člen

Izvajalec mora skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi zagotoviti vodenje gradbenega dnevnika in arhiviranje dokumentacije.

VIII. GARANCIJA IN KAKOVOST

člen

Garancijska doba znaša najmanj 60 mesecev po uspešno opravljenem tehničnem pregledu.

V primeru ugotovljenih napak ali pomanjkljivosti je izvajalec dolžan le-te odpraviti na lastne stroške v primernem roku.

IX. ZAVAROVANJE IN ODGOVORNOST

člen

Izvajalec se zavezuje, da bo imel do dokončanja del zavarovanje:

za odgovornost proti tretjim osebam,

za gradbišče in objekte v gradnji,

za zaposlene po ZVZD-1.

X. POGODBENA KAZEN

člen

Če izvajalec z rokom izvedbe zamudi, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 0,1 % pogodbene vrednosti za vsak dan zamude, vendar največ do 10 %.

XI. ODSTOP OD POGODBE

člen

Naročnik lahko odstopi od pogodbe, če izvajalec ne spoštuje rokov, kakovosti ali obveznosti.

Izvajalec lahko odstopi v primeru neizpolnitve obveznosti naročnika po plačilu.

XII. PROTIKORUPCIJSKA DOLOČBA

člen

Stranki izjavljata, da pogodba ni bila sklenjena na podlagi podkupovanja, daril ali drugih nedovoljenih ravnanj. Vsaka kršitev predstavlja razlog za takojšnjo razveljavitev.

XIII. REŠEVANJE SPOROV

člen

Vsi spori se najprej rešujejo sporazumno. Če to ni mogoče, je pristojno sodišče v Ljubljani. Po dogovoru je mogoča arbitraža GZS.

XIV. KONČNE DOLOČBE

člen

Pogodba je sestavljena v 4 (štirih) izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po 2 izvoda.

Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

V Ljubljani, dne _____

Za NAROČNIKA DARS d.d.

Za IZVAJALCA

Priloga 2: Primer pogodbe za stanovanjsko gradnjo

[Ime naročnika]

[Naslov naročnika]

[Telefonska številka]

[E-poštni naslov]

In:

[Ime izvajalca]

[Naslov izvajalca]

Uvod:

Ta pogodba določa pogoje in obveznosti za izvedbo gradbenih del med naročnikom in izvajalcem.

Člen 1: Opredelitev predmetna del

Izvajalec se obvezuje, da bo izvedel gradbene posege, določene v priloženih načrtih in specifikacijah.

Člen 2: Proračun in plačilni pogoji

Skupni stroški gradbenih del znašajo [določite znesek] EUR, plačilo pa bo izvršeno v [določite število] obrokih.

Člen 3: Kakovost del

Izvajalec se zavezuje, da bo dela izvedel v skladu z veljavnimi predpisi in standardi ter z uporabo kvalitetnih materialov.

Člen 4: Zavarovanje in odgovornost

Izvajalec je dolžan skleniti zavarovanje za odgovornost v povezavi z izvedbo gradbenih del.

Člen 5: Spremembe in dopolnitve

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti pisno dogovorjene med strankama.

Člen 6: Veljavna zakonodaja

Pogodba se ureja po slovenski zakonodaji. Za reševanje morebitnih sporov je pristojno sodišče v Sloveniji.

V [Mesto], dne [Datum].

Za naročnika,

[Podpis]

[Ime naročnika]

Za izvajalca,

[Podpis]
