



Удружење за  
Грађевинско Право  
Society of Construction Law  
Србија  
Serbia

# Uobičajene pravne zablude u pregovaranju i primeni ugovora o građenju u Srbiji

Ana Luković, Partner  
Karanović & Partners

# Problemi



Удружење за  
Грађевинско Право  
Society of Construction Law  
Србија  
Serbia

- Strani modeli se primenjuju u lokalnom kontekstu
- Imperativne norme se zanemaruju
- Lažan osećaj raspodele rizika

# Teme



1. Pregovaranje
2. Tender (postupak nabavke)
3. Fiksna cena
4. Ograničenje/isključenje odgovornosti
5. Ugovorna kazna
6. Nedostaci
7. Raskid



**Удружење за  
Грађевинско Право**  
Society of Construction Law  
**Србија**  
Serbia

# Pregovori

25.5.2026.

Uobičajene pravne zablude u pregovaranju i primeni  
ugovora o građenju u Srbiji

# Zabluda: „Pregovori nisu obavezujući“



## Član 30 ZOO

- 1) Pregovori koji prethode zaključenju ugovora **ne obavezuju** i svaka ih strana može prekinuti kad god hoće.
- 2) Ali strana koja je vodila pregovore **bez namere** da zaključi ugovor odgovara za štetu nastalu vođenjem pregovora.
- 3) Odgovara za štetu i strana koja je vodila pregovore u nameri da zaključi ugovor, **pa odustane** od te namere **bez osnovanog razloga** i **time drugoj strani prouzrokuje štetu**.
- 4) Ako se drukčije ne sporazumeju, svaka strana snosi svoje troškove oko priprema za zaključenje ugovora, a zajedničke troškove snose na jednake delove.

# Culpa in contrahendo = Predugovorna odgovornost



1. Nedostatak namere da se ugovor zaključi
2. Odustajanje od pregovora bez opravdanog razloga
3. Obaveza postupanja u dobroj veri
4. Rizik odgovornosti: u praksi – troškovi uz visok prag dokazivanja

# Zabluda: „Ponuda nije obavezujuća“



## Ponuda

### Član 32 ZOO

- 1) *Ponuda je predlog za zaključenje ugovora učinjen određenom licu, koji sadrži sve bitne sastojke ugovora tako da bi se **njegovim prihvatanjem mogao zaključiti ugovor.***
- 2) *Ako su ugovorne strane posle postignute **saglasnosti o bitnim sastojcima ugovora** ostavile neke sporedne tačke za docnije, **ugovor se smatra zaključenim**, a sporedne tačke, ako sami ugovarači ne postignu saglasnost o njima, urediće sud vodeći računa o prethodnim pregovorima, utvrđenoj praksi između ugovarača i običajima.*

# Ponuda i prihvatanje ponude



- Концепт понуде и прихвата
- Писмо о намерама / Писмо о прихватању (Letter of Intent / Acceptance Letter)

# Nadmetanje



Zaključivanje ugovora nadmetanjem

Poziv na nadmetanje o ceni radova

Član 604

- 1) *Poziv upućen određenom ili neodređenom broju lica na nadmetanje za izvršenje određenih radova, pod određenim uslovima i uz određene garancije, **obavezuje pozivaoca da zaključi ugovor** o tim radovima sa onim koji ponudi **najnižu cenu, izuzev ako je tu obavezu isključio u pozivu na nadmetanje.***
- 2) *U slučaju isključenja obaveze da se zaključi ugovor, poziv na nadmetanje smatra se kao poziv zainteresovanima da oni naprave ponude ugovora pod objavljenim uslovima.*

# Kako ovo može da se reguliše?



*“Nothing in this process shall be construed as an offer, acceptance, or as creating any obligation to enter into a contract with any bidder, including the bidder offering the lowest price or the highest-ranked proposal.*

*The Employer reserves **full discretion** to amend, suspend or terminate the process at any time and **for any reason**, without liability.*

*Each participant acknowledges that it participates in the process at its own risk and expense and shall have **no claim (including for costs or loss of profit)** arising out of the non-award of the contract.”*



**Удружење за  
Грађевинско Право**  
Society of Construction Law  
**Србија**  
Serbia

# Cena

25.5.2026.

Uobičajene pravne zablude u pregovaranju i primeni  
ugovora o građenju u Srbiji

11

# Ugovaranje cene



## Član 635

*Cena radova se može odrediti po jedinici mere ugovorenih radova (jedinična cena) ili u ukupnom iznosu za ceo objekat (ukupno ugovorena cena).*

### **KAKO JE CENA STRUKTURIRANA**

- Jedinična cena (unit price)
- Paušalna cena (lump sum)

### **KAKO SE CENA PONAŠA**

- Fiksna
- Promenljiva (prilagodljiva)

# Zabluda: „Fiksna cena je fiksna“



- Zakonska klizna skala (dispozitivna)
- Pragovi (2%, 5%, 10%)
- Šta znači odredba „Ugovorna cena je fiksna i ne podleže promenama“?

# Izmena cene



## Član 636

- 1) Ako ugovorom u pogledu izmene cene nije predviđeno što drugo, izvođač koji je svoju obavezu ispunio u predviđenom roku može zahtevati povećanje cene radova ako su se u vremenu između zaključenja ugovora i njegovog ispunjenja povećale cene elemenata na osnovu kojih je određena cena radova, tako da bi trebalo da ta cena bude veća za više od **dva procenta**.*

# Izmena cene



2) *U slučaju da izvođač svojom krivicom **nije izveo radove u roku predviđenom ugovorom, on može zahtevati povećanje cene radova ako su se u vremenu između zaključenja ugovora i dana kad je prema ugovoru trebalo da radovi budu završeni povećale cene elemenata na osnovu kojih je određena cena radova, tako da bi trebalo da ona, prema novim cenama tih elemenata, bude veća za više od **pet procenata.*****

# Izmena cene



- 3) *U slučajevima iz prethodnih stavova izvođač može zahtevati samo razliku u ceni radova koja prelazi dva, odnosno pet procenata.*
- 4) *Izvođač se **ne može** pozivati na povećanje cena elemenata na osnovu kojih je određena cena radova, **ako je do povećanja cene došlo nakon njegovog dolaska u docnju.***

# Odredbe o nepromenljivosti cena



## Član 637

- 1) *Ako je ugovoreno da se **cena radova neće menjati u slučaju da se posle zaključenja ugovora povećaju cene elemenata na osnovu kojih je ona određena**, izvođač može, i pored ovakve odredbe ugovora, zahtevati izmenu cene radova ako su se cene elemenata povećale u tolikoj meri da bi trebalo da cena radova bude veća za više od **deset procenata**.*
- 2) *Ali, i u ovom slučaju izvođač može zahtevati samo razliku u ceni koja prelazi deset procenata, osim ako je do povećanja cene elemenata došlo posle njegovog dolaska u docnju.*

# Sudska praksa



- dokaz = elementi cene
- ne CPI / inflacija
- relevantna = ugovorena cena
- rok

# Pravo naručioca da traži sniženje ugovorene cene



## Član 639

- 1) *Ako su se u vreme između zaključenja ugovora i ispunjenja obaveze izvođača cene elementata na osnovu kojih je određena cena radova **snizile za više od dva procenta**, a **radovi su izvršeni u ugovorenom roku**, naručilac ima pravo da traži odgovarajuće sniženje ugovorene cene radova iznad tog procenta.*

# Pravo naručioca da traži sniženje ugovorene cene



- 2) *Ako je ugovorena **nepromenljivost** cene radova, a oni su **izvršeni u ugovorenom roku**, naručilac ima pravo na sniženje ugovorene cene, u slučaju da su se cene elemenata na osnovu kojih je određena cena smanjile za toliko da bi cena bila niža za više od **deset procenata**, i to za razliku u ceni preko deset procenata.*
- 3) *U slučaju **docnje** izvođača radova naručilac ima pravo na **srazmerno sniženje cene radova za svako sniženje cene elemenata** na osnovu kojih je cena radova određena.*

# Ekstremne situacije



## Član 638 / 133 ZOO

- *pravo na raskid zbog povećane cene*
- *promenjene okolnosti*

# Raskid ugovora zbog povećane cene



## Član 638

- 1) *Ako bi u slučajevima iz prethodnih članova ugovorena cena morala biti **znatno** povećana, naručilac može raskinuti ugovor.*
- 2) *U slučaju raskida ugovora naručilac je dužan isplatiti izvođaču **odgovarajući deo ugovorene cene za dotle izvršene radove, kao i pravičnu naknadu za učinjene neophodne troškove.***

# Raskidanje ili izmena ugovora zbog promenjenih okolnosti



## Pretpostavke za raskidanje

### Član 133

- 1) *Ako posle zaključenja ugovora nastupe okolnosti koje **otežavaju ispunjenje** obaveze jedne strane, ili ako se zbog njih ne može ostvariti **svrha ugovora**, a u jednom i u drugom slučaju u toj meri da je očigledno da ugovor više ne odgovara očekivanjima ugovornih strana i da bi po opštem mišljenju bilo nepravično održati ga na snazi takav kakav je, strana kojoj je otežano ispunjenje obaveze, odnosno strana koja zbog promenjenih okolnosti ne može ostvariti svrhu ugovora može zahtevati da se ugovor raskine.*

# Raskidanje ili izmena ugovora zbog promenjenih okolnosti



- 2) *Raskid ugovora ne može se zahtevati ako je strana koja se poziva na promenjene okolnosti bila dužna da u vreme zaključenja ugovora uzme u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbeći ili savladati.*
- 3) *Strana koja zahteva raskid ugovora ne može se pozivati na promenjene okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njene obaveze.*

# Raskidanje ili izmena ugovora zbog promenjenih okolnosti



- 4) *Ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmene.*
- 5) *Ako izrekne raskid ugovora, sud će na zahtev druge strane obavezati stranu koja ga je zahtevala da naknadi drugoj strani pravičan deo štete koju trpi zbog toga.*



**Удружење за  
Грађевинско Право**  
Society of Construction Law  
**Србија**  
Serbia

# Ograničenje/isključenje odgovornosti

# Obim naknade



## Član 266 ZOO

*Poverilac ima pravo na naknadu obične štete i izmakle koristi koje je dužnik morao predvideti.*

*U slučaju namere ili krajnje nepažnje → pravo na naknadu celokupne štete.*

# Standard pažnje



## Standard pažnje (praksa i teorija)

- pažnja dobrog domaćina
- pažnja dobrog privrednika
- **pažnja dobrog stručnjaka**

# Ograničenje/isključenje odgovornosti



## Član 265 ZOO

- (1) Odgovornost dužnika za nameru ili krajnju nepažnju ne može se unapred ugovorom isključiti.
- (3) Punovažna je odredba ugovora kojom se određuju najviši iznos naknade, ako tako određeni iznos nije u očiglednoj nesrazmeri sa štetom i ako za određeni slučaj nije što drugo zakonom određeno.
- (4) U slučaju ograničenja visine naknade poverilac ima pravo na potpunu naknadu ako je nemogućnost ispunjenja obaveze prouzrokovana namerno ili krajnjom nepažnjom dužnika.

*Odgovornost za nameru i krajnju nepažnju ne može se isključiti ni ograničiti.*

*Ograničenje je važeće ako nije u očiglednoj nesrazmeri.*

→ case-by-case



**Удружење за  
Грађевинско Право**  
Society of Construction Law  
**Србија**  
Serbia

# Ugovorna kazna

25.5.2026.

Uobičajene pravne zablude u pregovaranju i primeni  
ugovora o građenju u Srbiji

31

# Šta je ugovorna kazna?



## Član 270 ZOO

*Ugovorna kazna je iznos koji dužnik plaća ako ne ispuni obavezu ili zakasni.*

*Smatra se da je ugovorena za kašnjenje ako nije drugačije određeno.*

*Ne može se ugovoriti za novčane obaveze.*

# Prava poverioca



## Član 273 ZOO

- *neispunjenje* → *ispunjenje* *ILI* *kazna*
- *kašnjenje* → *ispunjenje* + *kazna*

pravo na kaznu za kašnjenje gubi se ako nije zadržano bez odlaganja

# Smanjenje kazne



## Član 274 ZOO

*Sud će smanjiti kaznu ako je nesrazmerno visoka.*

# Odnos sa štetom



## Član 275 ZOO

*Kazna se može tražiti i bez štete.*

*Ako je šteta veća → može se tražiti razlika.*



**Удружење за  
Грађевинско Право**  
Society of Construction Law  
**Србија**  
Serbia

# Nedostaci

25.5.2026.

Uobičajene pravne zablude u pregovaranju i primeni  
ugovora o građenju u Srbiji

36



# Vidljivi / Skriveni nedostaci

## Član 614 ZOO

*Naručilac je dužan pregledati delo i bez odlaganja obavestiti o nedostacima.*

## Član 615 ZOO

*O skrivenim nedostacima mora obavestiti najkasnije u roku od mesec dana od otkrivanja.*

Nakon 2 godine → pravo prestaje.

# Prava naručioca



- 1) право na otklanjanje nedostataka
- 2) sniženje cene
- 3) raskid ugovora
- 4) naknada štete

# Strukturni nedostaci (10 godina)



## Član 644 ZOO

*Izvođač i projektant odgovaraju za solidnost građevine 10 godina.*

*Ova odgovornost se ne može isključiti.*

## Član 645 ZOO

*Obaveštenje u roku od 6 meseci od otkrivanja*

*Tužba u roku od 1 godine*

# Raskid

25.5.2026.

Uobičajene pravne zablude u pregovaranju i primeni  
ugovora o građenju u Srbiji



**Удружење за  
Грађевинско Право**  
Society of Construction Law  
**Србија**  
Serbia

# Raskid

- Promenjene okolnosti (čl. 133 ZOO)
- Nemogućnost ispunjenja
- Raskid zbog povrede
- Raskid bez razloga (ograničeno)



# Promenjene okolnosti



## Član 133 ZOO

- *otežano ispunjenje*
- *svrha ugovora neostvariva*
- *narušena ravnoteža*

→ može:

- *izmena ugovora*
- *ili raskid*

# Nemogućnost ispunjenja

- potpuna → ugovor prestaje
  - delimična → izbor druge strane
- raskid ili smanjenje obaveze



# Raskid bez razloga



## Raskid ugovora voljom naručioca

### Član 629

*Sve dok naručeni posao nije dovršen naručilac može raskinuti ugovor kad god hoće, ali je u tom slučaju dužan isplatiti posleniku ugovorenu naknadu, umanjenu za iznos troškova koje ovaj nije učinio, a koje bi bio dužan učiniti da ugovor nije raskinut, kao i za iznos zarade koju je ostvario na drugoj strani ili koju je namerno propustio da ostvari.*

# Ključne poruke



- Fiksna cena → zakon uvek može intervenisati (čl. 637)
- Caps → uslovna zaštita; namera i krajnja nepažnja ih obaraju (čl. 265)
- Ugovorna kazna → ne zatvara pitanje štete, podleže smanjenju (čl. 274–275)
- Primopredaja → pravni čin koji zatvara vidljive nedostatke (čl. 614)
- Decennial liability → 10 godina, imperativno, ne može se isključiti (čl. 644)
- Tender → obaveza zaključenja ugovora nastaje ranije nego što mislite (čl. 604)
- Pregovori → sloboda odustajanja postoji, sloboda od posledica ne (čl. 30)



Удружење за  
Грађевинско Право  
Society of Construction Law  
Србија  
Serbia

# Hvala na pažnji!

Ana Luković

[Ana.Lukovic@karanovicpartners.com](mailto:Ana.Lukovic@karanovicpartners.com)

Kratka anketa:



# Napomena



- Izjave i mišljenja koja su izražena su mišljenja pojedinačnih govornika i ne predstavljaju nužno mišljenje ili stav Udruženja za Građevinsko Pravo Srbija (SCL Srbija). SCL Srbija ne potvrđuje niti odobrava, i ne preuzima nikakvu odgovornost za sadržaj, tačnost ili potpunost prezentovanih informacija.
- Mišljenja izražena u ovoj prezentaciji ne predstavljaju i ne treba da budu pogrešno shvaćena kao pravni ili stručni savet. Ova prezentacija je namenjena isključivo u obrazovne svrhe i ne zamenjuje profesionalnu procenu. Kao što je napomenuto tokom predavanja, ne postoji univerzalno rešenje i odgovarajuća metodologija koja treba da se primeni zavisi od mnogih aspekata koji mogu biti jedinstveni za svaki pojedinačni projekat, ono što može biti prikladno za jedan projekat možda neće biti prikladno za drugi projekat, ili čak za različita kašnjenja na istom projektu.
- Ukoliko je vaša namera da dobijete stručni savet, na raspolaganju smo da analiziramo vaš konkretan slučaj i pružimo stručni savet za konkretan slučaj.