

# KLJUČ V ROKE



**Problematika gradbenih pogodb v javnih naročilih gradnje v podjetjih**

**PETER KOSI**



A photograph of a construction site in the background, showing a concrete foundation with rebar, a yellow excavator, a red truck, and a water tower. The text is overlaid on this image.

# **Pogodbeno določilo “ključ v roke”**

**racionalna rešitev  
ali**

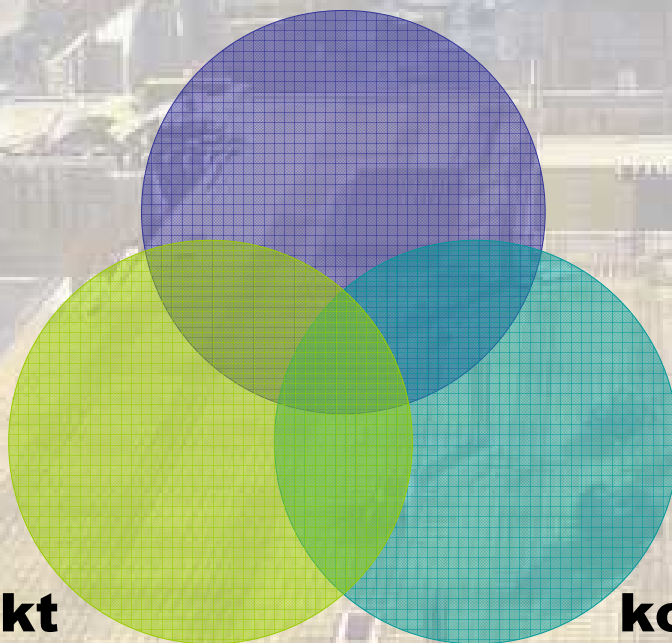
**potuha slabo pripravljenemu  
projektu?**

# Zakaj – kdaj “ključ v roke”?



# **“ključ v roke” – kvaliteta ?**

**korekten investitor-nadzornik**



**kvaliteten projekt**

**korekten izvajalec**

# **“ključ v roke” v praksi:**

- **redko zadovolji naročnika in izvajalca;**
- **ključ običajno le za interese naročnika;**
- **izpeljanke, ki izključujejo gradbene uzance;**
- **izpeljanke, ki izključujejo celo osnovna obligacijska načela;**
- **pravna stroka poseže nad gradbeno;**
- **posledice čutita naročnik in izvajalec, najpogosteje pa podizvajalci;**

# Ali si gradbinci “ključ v roke” želimo?

## **DA:**

- če so projekti strokovno dobro pripravljeni;
- če pogodba ščiti in zavezuje oba partnerja;
- če ima izvajalec možnost temeljite predhodne kontrole projektov;

## **NE:**

- če niso izpolnjeni kriteriji iz zgornjih alinej, saj sicer prevladujejo špekulativni nameni;

# **“ključ v roke” in naša realnost:**

- **gradbena podjetja so strokovno osiromašena in na “ključ” niso pripravljena;**
- **večina gradbenih podjetij nima kadra z ustreznim pravnim znanjem;**
- **situacija je še slabša na podizvajalskem trgu;**
- **nerazumno nizek cenovni nivo, problematiko “ključa” v roke samo še stopnjuje;**
- **podizvajalci pogodb na ključ več ne sprejemajo;**

# **Soodgovornost naročnika in izvajalca:**

- **izvedba projekta vsestransko prepleta odgovornost obeh pogodbenih strank;**
- **enostranska uporaba “ključa” in njegovih najrazličnejših izpeljank ne koristi namenu pogodbe in v večini primerov škoduje projektu;**
- **nestrokovna priprava in nestrokovno vodenje projekta ob uporabi “ključa” privedeta do vsestransko škodljivih posledic – pogosto za obe strani;**



# **Kaotične razmere v gradbeni branži, uporabo “špekulativnega ključa” le še vzpodbujajo:**

- ker se vsi spoznamo na gradbeništvo in smo torej lahko vsi izvajalci, projektanti, nadzorniki, ... smo gradbeništvo popolnoma razvrednotili;
- vsi smo lahko investitorji, ne glede na investicijska sredstva in znanje;
- panoga je postala sinonim za korupcijo;
- gradbene šole so prazne, posledice šele sledijo

# **Posledice izkazovanja moči s “ključem v roko”:**

- **gradbena podjetja imajo dodatne težave;**
- **osnovna pravila stroke so posledično neupoštevana;**
- **vsa gradbena podjetja in predvsem njihovi podizvajalci zaradi splošnih razmer “krvavijo”, mnoga podjetja so zaradi posledic enostranskega “ključa v roke” propadla;**
- **panoga ne zmore več prenašati špekulativnih bremen, ki jih “ključ v roke” posledično prinaša;**



**V upanju, da bomo kmalu dosegli dno,  
negativnih razmer v panogi ....**

**... se vam zahvaljujem za pozornost!**