

Dragan Zec dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak
graditeljske struke
i procijene vrijednosti
nekretnina

51410 Opatija, Dr. M. J. Örtela 11
Tel/fax: 051/712-045
Mob: 091/254-2106
e-mail: dragan.zec@ri.t-com.hr

Trgovački sud u Rijeci

51000 Rijeka
Zadarska 1 i 3

Posl. br. 6/1 R1-48/2023-4
Predlagatelj: NT HOLDING TURIZAM d.o.o.
Protivnik osiguranja: AZ – PLASTAL d.o.o.
Radi: osiguranja dokaza

VJEŠTAKOV NALAZ

Opatija, 15.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-65/2021-6

Broj: Rijeka, 10. ožujka 2021.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

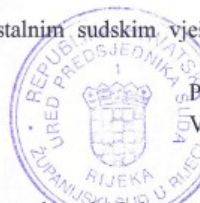
DRAGAN ZEC, dipl.ing.arh. iz Opatije, Dr.M.J.Örtela 11, OIB: 21909629417, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dragan Zec radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Dragan Zec imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-76/2017 od 9. ožujka 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Draganu Zecu iz Opatije, Dr.M.J.Örtela 11 (e-mail: dragan.zec@ri.t-com.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

I **Zadatak**

Potrebno je utvrditi nedostatke u vanjskoj PVC i AL stolariji, a koju je izradio i ugradio protivnik osiguranja AZ-PLAST d.o.o. na zgradama izgrađenim na k.č. 3494/5 i k.č. 3495/5 u k.o. Draga.

Također je utvrditi opseg oštećenja nastalih uslijed radova izvršenih s nedostacima potrebno procijeniti vrijednost popravka oštećenja nastalih prilikom ugradnje i vrijednost radova za otklanjanje nedostataka.

Da li je odbačeni otpad može predstavljati PVC stolariju?



II **Osiguranje dokaza**

Osiguranje dokaza je postupak kojim se osiguravaju potrebni dokazi, u svrhu zamrzavanja postojeće situacije i uvjeta, a kako bi se isti iskoristio za daljnje procedure i rješavanje eventualno nastalog spora. Građevinarstvo jedna od najintenzivnijih djelatnosti u kojem se svakodnevno situacija mijenja, a postupak osiguranja dokaza se pokazao kao najučinkovitiji za dokazivanje neke zadane okolnosti ili situacije.

III **Dostupna relevantna dokumentacija**

- a- Glavni arhitektonski projekt građenja građevine stambene namjene i pomoćnih građevina (dva bazena) br. 20-07-A/2020 na k.č. 3494/5 u Mošćeničkoj Dragi izrađen u srpnju 2020. godine
- b- Glavni arhitektonski projekt rekonstrukcije građevine stambene namjene br. 21-07-A/2020 na k.č. 3495/5 u Mošćeničkoj Dragi izrađen u srpnju 2020. godine
- c- Ponuda AZ-PLASTAL d.o.o. za PVC i AL stolariju PO-20028 od 25.9.2020. godine u iznosu 35.000,00 EUR
- d- Ponuda AZ-PLASTAL d.o.o. za PVC i AL stolariju PO-20029 od 25.9.2020. godine u iznosu 35.000,00 EUR
- e- Zapisnik o pregledu ugrađene plastične stolarije sastavio inženjer gradilišta Goran Čop dipl.ing.građ. 15.03.2022. godine

IV Relevantna regulativa

- a- Tehnički propis za prozore vrata (NN 69/06)
- b- HRN EN 14351-1:2016

V Zapisnik o pregledu ugrađene plastične stolarije

U zapisniku se navode tri zgrade, a u stvarnosti su izgrađene dvije zgrade sa tri ulaza.

U zapisniku su navedeni nedostaci ugrađene plastične stolarije, ali i elementi koji su uredno i bez primjedbe ugrađeni.

a- Nedostaci u kući br. 1

1. prag ulaznih vratiju je 4 cm i onemogućava ulaz sa invalidskim kolicima
2. u dnevnom boravku na zapadnoj strani prag panoramske klizne stijene je 1,5 cm previsok
3. prag vratiju wellnes prostoriji je 2 cm
4. na polukatu staklena stijena je za 2 cm previsoko ugrađena i potrebno je ubaciti lajsnu u boji keramike
5. vrata na katu prema terasi su za 2 cm previsoko ugrađena i potrebno ih je spustiti
6. vanjska vrata sobe 1 i sobe 2 previsoko su ugrađena za 2 cm i potrebno ih je spustiti
7. u sobi 3 potrebno je na staklenoj stijeni zamjeniti postavljenu lajsnu sa originalnom lajsnom

b- Nedostaci u kući br. 2

1. prag ulaznih vratiju je 3 cm i onemogućava ulaz sa invalidskim kolicima
2. ulazna vrata ne mogu se zaključati, a zaštitni feder nije originalan i nije učvšćen
3. u dnevnom boravku na zapadnoj strani kod panoramske klizne stijene prag 3 cm previsok
4. na polukatu na fiksnom dijelu staklene stijene puknuto staklo, a postavljenu lajsnu potrebno je zamjeniti sa originalnom lajsnom
5. izlazna vrata na katu prema terasi ne mogu se zatvoriti
6. vanjska vrata sobe 1 previsoko ugrađena za 1,5 cm
7. u sobi 2 i sobi 3 kroz vanjska vrata osjeti strujanje vjetra
8. u sobi 3 na staklenoj stijeni potrebno je zamjeniti postavljenu lajsnu sa originalnom lajsnom
9. prag ulaznih vratiju u suterenu je 2 cm

c- Nedostaci u kući br. 3

1. prag ulaznih vratiju je 4 cm i onemogućava ulaz sa invalidskim kolicima
2. nedostaje COD ulaznih vratiju i kvaka, a zaštitni feder treba zamjeniti originalnim
3. u dnevnom boravku klizna vrata kraća 55 cm u odnosu na projekat
4. u DB panoramska stijene prema moru ugrađena previsoko za 4 cm, a na stražnjoj strani zgrade previsoko za 7 cm
5. u kuhinji nedostaje ukrasni bijeli poklopac stolarskog okova

6. na polukatu na fiksnom dijelu staklene stijene lajsna iskočila
7. izlazna vrata na katu prema terasi ne mogu se zatvoriti
8. vanjska vrata sobe 1 desno ne mogu se zatvoriti, a postavljene lajsne treba zamijeniti sa originalnim lajsnama
9. u kupaonici sobe 1 desno gornja prozorska vodilica nije učvršćena
10. kod vanjskih vrata sobe 1 lijevo previsoko ugrađena za 1,5 cm donja vodilica
11. u kupaonici sobe 1 desno gornja prozorska vodilica prenisko postavljena za 1 cm
12. u sobi 2 gornja vodilica prenisko postavljena i vrata se ne zatvaraju
13. u sobi 3 klizna stijena kraća 18 cm u odnosu na projekat
14. u kupaonici sobe 3 vrata prag 2 cm
15. u suterenu ulazna vrata previsoko postavljena za 2 cm
16. u wellness prostoriji klizna stijena previsoko je ugrađena za 2 cm

Ugrađeni elementi bez primjedbi i označeni kao O.K.

a- O.K. radovi u kući br. 1

1. u dnevnom boravku klizna vrata prema bazenu
2. u dnevnom boravku PSK 2 prema moru
3. prozor u WC u prizemlju
4. prozor u kupaonici 1
5. prozor u kupaonici 2
6. prozor u sobi 3

b- O.K. radovi u kući br. 2

1. u dnevnom boravku klizne stijene prema bazenu
2. prozor u WC u prizemlju
3. prozor u kupaonici 1
4. prozor u kupaonici 2

c- O.K. radovi u kući br. 3

1. u sobi u prizemlju PSK prozor
2. u sobi 1 na katu vanjska vrata - prozor
3. u sobi u suterenu PSK prozor i mali prozor
4. prozor u kupaonici u suterenu

VI Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13)

Članak 16.

Ulazni prostor mora omogućavati ispunjavanje sljedećih uvjeta, odnosno imati:

- jednokrlna vrata širine svijetlog otvora od najmanje 110/210 cm, ili dvokrlna vrata širine svijetlog otvora od najmanje 2 × 90/210 cm,
- vrata koja se otvaraju prema van ili posmično,
- prag vrata koji nije viši od 2 cm,

VII Nalaz

Prilikom sudskog očevida 05.05.2023. godine pregledana je plastična i alu stolarija u dvije zgrade u Mošćeničkoj Dragi, Majčevo 30 i 32.

Zgrada izgrađena na kč. 3494/5 ima dva ulaza broj 32 i broj 32A, a zgrada na kč. 3495/5 jedan ulaz broj 30. Dvije zgrade imaju ukupno tri ulaza.

U zapisniku o pregledu ugrađene plastične i alu stolarije navode se prema broju ulaza kao tri kuće (1,2,3).



Dva ulaza u zgradi na kč. 3494/5

Ugrađena je PVC i AL stolarija je proizvedena iz profila Koemmerling proizvođača Profine GmbH iz Njemačke. Predlagatelj nema primjedbu na tvorničko proizvedenu plastičnu i alu stolariju, ali ima brojne primjedbe na ugradnju.

Prilikom očevida 16.05. i 15.09. 2023 godine pregledana je prema upisu u zapisnik od 15.03.2022. godine plastična i alu stolarija. U odnosu na zapisnik većina nedostataka su točno upisani, a u manjem dijelu navedene mjere su manje.

Nisu uočena oštećenja na zgradama, a koja bi bila u vezi sa ugradnjom PVC i AL stolarije.

Upisana visina praga ulaznih vratiju je 4 cm, a izmjerom je utvrđeno da je 3 cm. Previsoko u odnosu na maksimalnu visinu u Pravilniku (slika 1.)



1.



2.

U zapisniku upisana je visina ulaznih vratiju u suterenu za 2 cm previsoka, pa je izveden prag od 2 cm (slika 2.)

U kuhinji ukrasni poklopac stolarskog okova nije postavljen (slika 3.)

U sobi PSK prozor + vrata ugrađena za 1,5 cm previsoko (slika 4.)



3.



4.

VIII Mišljenje o izvedenim radovima

A- Staklene klizne stijene

Staklene klizne stijene povezuju unutarnji i vanjski prostor, pa je važno da su profili minimalni i da ne ograničavaju panoramski pogled. Svi profili moraju biti isti, a pragovi iste visine.

Profili fiksnih dijelova su visinski različito ugrađeni, pa je u dnevnom boravku kuće br. 3 na jednoj strani prostorije visina profila 4 cm a drugoj strani 7 cm.

Profili su djelomično ugrađeni u podu djelomično na podu, a djelomično 1 – 2 cm iznad poda. Potrebno sve elemente visinski uskladiti.

B- PSK vanjska vrata + prozor

Kod ugradnje došlo je do nepreciznosti koja je u prosjeku 2 cm, pa je potrebno sve elemente visinski uskladiti.

Kod jednih vratiju problem sa zatvarenjem vratiju.

C- Staklena stijena polukata

Na staklenoj stijeni polukata kuće br. 2 puknuto staklo i treba ga zamijeniti.

D- Prag ulaznih vrata

Za pristup osobama sa invaliditetom propisana je visina praga do 2 cm, a izvedeni pragovi su visine 3 – 4 cm, pa je potrebno uskladiti sa propisanom visinom.

E- Lajsne (ukrasne letvice)

Lajsne koje nisu originalne potrebno je zamjeniti originalnim lajsnama.

F- Staklene klizne stijene – kuća br 3

U vanjskom zidu DB prema bazenu nije izvedena staklena stijena u cijeloj širini prostorije. Otvor je smanjen za dužinu izvedenog zida od 35 cm (u zapisniku upisano je pogrešno 55 cm).

U sobi 3 na katu, a koja je iznad DB nije izvedena staklena stijena u cijeloj širini prostorije. Otvor je smanjen za dužinu izvedenog zida od 18 cm.

U zapisniku je navedeno da je potrebno ugraditi klizne stijene širine prostorija u dvije etaže.



Klizne stijene u kući br. 3

IX Građevinski otpad

Na deponiju su oštećena IZO stakla koja predstavljaju građevinski otpad.



X Obim radova sa primjedbom na izvedbu

Prema podacima u Zapisniku u kući br. 1 i br. 2 za 20% radova nema primjedbi, a kući br. 3 za 10% radova nema primjedbi.

Ukupno za dvije kuće sa tri ulaza na 15% radova nema primjedbi.

U dvije kuće sa tri ulaza od 100% izvedenih radova predlagatelj ima na 85% izvedenih radova primjedbe.

XI Međuvremensko izjednačenje

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku RH indeks cijena proizvođača iznosi za 3Q.2020. godinu 98,0, a za 3Q2023. godinu 146,7.

Cijena građevinskog materijala je povećana u periodu 3Q2020 – 3Q2023 gđina za 49,69%.

XII Procjena troškova sanacije

Procjena troškova sanacije data je u dvije varijante i to za sanaciju postojećih PVC i AL stolarije i za demontažu postojeće i izvedbu nove PVC i AL stolarije.

Procjenjena vrijednost prikazana je u odnosu podatke iz ponude protustranke, te u odnosu na povećanje cijene građevinskog materijala.

A- Sanacija postojeće PVC i AL stolarije

1. Troškovi sanacije 85% PVC i AL stolarije procijenjuju se na 25% vrijednosti PVC i AL stolarije i iznose
 $70.000,00 \text{ EUR} \times 0,85 \times 0,25$ 14,875,00 EUR
2. Troškovi sanacije množeni sa indeksom povećanja cijena građevinskog materijala iznosi
 $14.875,00 \text{ EUR} \times 1,4969$ 22,266,39 EUR

B- Izvedba nove PVC i AL stolarije

1. Demontaža postoće i izvedba nove PVC i AL stolarije i popravak oštećenih dijelova pritom demontaže i montaže
 $70.000,00 \text{ EUR} \times 0,85 \times 2,00$ 119.000,00 EUR
2. Troškovi demontaže i izvadba nove PVC i AL stolarije množeni sa indeksom povećanja cijena građevinskog materijala iznosi
 $119.000,00 \text{ EUR} \times 1,4969$ 178.131,10 EUR

XIII Mišljenje

Mišljenja sam da nije potrebna zamjena elemenata PVC i AL stolarije, jer nije problem u tvorničkom proizvodu nego u postupku ugradnje.

Sanaciju treba izvesti tako da se ne vidi naknadni rad. Ako je sumnja da se ne može izvesti sanacija bez vidljivih tragova naknadnih radova onda je potrebno izmjeniti elemente PVC stolarije.

XIV Zaključak

Procijenjena vrijednost sanacije PVC i AL stolarije dvije zgrade sa tri ulaza u Mošćeničkoj Dragi u odnosu na ponudu iznosi 14,875,00 EUR, a demontaža i izvedba nove PVC i AL stolarije iznosi 119.000,00 EUR.

Procijenjena vrijednost sanacije PVC i AL stolarije dvije zgrade sa tri ulaza množena sa indeksom povećanja cijena građevinskog materijala iznosi 22.266,39 EUR, a demontaža i izvedba nove PVC i AL stolarije iznosi 178.131,10 EUR.