20H-UT2-39011

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, zastupano po predsjedniku Uprave Ivi Čoviću, dipl.ing., (u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 73037001250, zastupano po direktoru mr. Filipu Filipecu, dipl.ing.građ., (u daljnjem tekstu: Izvoditelj)

sklapanju slijedeći

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1

30 -11- 2018

PRETHODNA NAGODBA
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA:
UR. BROJ:

UGOVOR
O IZVOĐENJU RADOVA
broj N-267/11

(K 55/12 F)

Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor temeljem Odluke o odabiru br. 283-V/11 donesene u pregovaračkom postupku javne nabave bez prethodne objave sukladno članku 13. stavak 8. u svezi s člankom 14. stavak 2. točka 4. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 110/07 i 125/08).

Utvrđuje se da su ugovorne strane dana 02.11.2007. godine sklopile Ugovor broj N-640/07.

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je nakon sklapanja Osnovnog ugovora, u tijeku građenja došlo do promjena građevinske regulative i nepredviđenih događaja, te shodno tomu i do promjena projektne dokumentacije i tehničkih rješenja u skladu s kojima su ishođene izmjene i dopune potvrde glavnog projekta za građevine iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora, a slijedom toga i do izmjena opsega ugovorenih radova, odnosno do potrebe za izvođenjem određenih dodatnih radova na zahtjev Naručitelja koji nisu bili obuhvaćeni Osnovnim ugovorom, a koji su neophodni za ispunjenje tog ugovora.

Članak 3.

Ugovorne strane utvrđuju da je predmet ovog Ugovora izvođenje DODATNIH RADOVA NA IZGRADNJI GRAĐEVINA B10, C1 I D6 U STAMBENOM NASELJU SOPNICA-JELKOVEC PO OSNOVNOM UGOVORU BR. N-640/07.
Naručitelj naručuje, a Izvoditelj se obvezuje izvesti predmetne radove na temelju Ponude od 13.02.2012. g. i Troškovnika, koji se prilažu ovom Ugovoru i čine njegov sastavni dio.

Članak 4.

Cijena za radove po ovom Ugovoru, i to za sve 3 građevine iz članka 3. ovog Ugovora ukupno (bez PDV-a) iznosi:

2.779.922,87 kn
(slovima:
dvamilijunasedamstosedamdesetdevetisućadevetstodvadesetdvijekunaosamdesetsedamlipa)

Na cijenu iz stavka 1. ovog članka porez na dodanu vrijednost (PDV) obračunava se u skladu s važećim propisima, te iskazuje zasebno u obračunskoj dokumentaciji.

Ukupna cijena iz stavka 1. ovog članka kao i jedinične cijene radova po ovom Ugovoru su nepromjenjive.
Jedinične cijene po stavkama Troškovnika sadrže:

- nabavu, transport i ugradbu materijala ili opreme na mjestu ugradbe kao i ostale zavisne troškove;
- troškove: mogućnosti pristupa gradilištu, odšteta, troškove osiguranja mjesta za privremeno i trajno odlaganje materijala, naknade za korištenje terena kod deponiranja materijala, troškove električne energije, pitke i tehnološke vode:

Članak 5.

Cijena radova iz članka 4. ovog Ugovora utvrđena je na temelju ponude Izvoditelja i troškovnika koji čine sastavni dio ovog Ugovora.

Plaćanje po ovom Ugovoru izvršit će se nakon uspješno izvršene primopredaje pojedine građevine iz članka 3. ovog Ugovora i po otklanjanju svih nedostataka utvrđenih do dana sklapanja ovog Ugovora na građevini, a na temelju okončane situacije – računa za svaku pojedinu građevinu ispostavljenog prema obostrano usuglašenom konačnom obračunu, odnosno od obje ugovorne strane potpisanom Zapisniku o konačnom obračunu utvrđenom po Osnovnom ugovoru, aneksima istog i ovom Ugovoru.

Članak 6.

Naručitelj se obvezuje plaćanje po ovome Ugovoru izvršiti po izvedenim radovima i utvrđenom konačnom obračunu za pojedinu građevinu, a na temelju okončane situacije – računa za tu građevinu koju Izvoditelj ispostavlja direktno Naručitelju. Predujam je isključen.

Okončanu situaciju – račun iz stavka 1. ovoga članka Naručitelj se obvezuje platiti Izvoditelju u roku do 60 dana (slovima:šezdeset dana) od dana ovjere situacije, time da rok ovjere ne može biti duži od 10 dana (slovima:deset) od dana njezinog zaprimanja od strane Naručitelja, i taj 60-ti dan smatra se danom dospijeća plaćanja. U slučaju eventualnog prijepora po istoj situaciji - računu, Naručitelj se obvezuje Izvoditelju platiti u tom roku nesporni dio te situacije, a preostali dio po okončanju spora.

Ugovorne strane u skladu s Dokumentacijom za nadmetanje utvrđuju da visina stope zatezne kamate, odnosno zatezna kamata za eventualna zakašnjela plaćanja po ovome Ugovoru može se obračunati po stopi do visine važeće eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Kod izrade odnosno ispostavljanja okončane situacije, vrijednost radova po toj situaciji umanjit će se za vrijednost neizvedenih radova i eventualnih drugih elemenata umanjenja vrijednosti po konačnom obračunu iz članka 5. ovog Ugovora, a sve prema stavkama utvrđenim tim obračunom.

U slučaju da je konačnim obračunom utvrđena ugovorna kazna Viii ako su istim utvrđeni određeni troškovi koji po tom obračunu terete Izvoditelja (za priključke, energente, troškovi na ime neotklonjenih nedostataka Viii štete prema trećima i dr.), a za koje Izvoditelju nije od Naručitelja ispostavljen račun do dana sklapanja ovog Ugovora, u skladu s konačnim obračunima Naručitelj će za te troškove Izvoditelju ispostaviti račun. Plaćanje tog računa se u pravilu izvršava prijebojem međusobnih potraživanja, time da je rok njegovog plaćanja istovjetan roku plaćanja iz stavka 2. ovog članka.

Članak 7.

Izvoditelj jamči Naručitelju da je sav materijal, instalacije i oprema ugrađena u građevinu na temelju ovog Ugovora, Osnovnog ugovora i aneksa istog, a uključivo i dizala s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu, po izvršenoj ugradnji isključivo vlasništvo Naručitelja i čini sastavni i nedjeljivi dio te nekretnine, te da niti jedna druga pravna ili fizička osoba nema nikakvih tražbina po osnovi prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na tom materijalu i opremi, niti po bilo kojoj osnovi može dovoditi u pitanje i osporavati to vlasništvo Naručitelja, odnosno suvlasnika te nekretnine.

Članak 8.

Za sve izvedene radove po ovom Ugovoru, Osnovnom ugovoru i aneksima istog, odnosno sve elemente građevine i nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05 i 41/08), Izvođač odgovara i daje jamstvo u skladu s odredbama tog članka Zakona u roku deset godina od predaje i primitka radova, i u tom jamstvenom roku se obvezuje otkloniti te nedostatke na prvi poziv Naručitelja ili kasnijih stjecatelja građevine ili njezinog dijela. Za ugrađenu opremu i radove koji se ne tiču ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu, jamstveni rok iznosi dvije godine od predaje i primitka radova.

Članak 9.

Kao jamstvo za cjelovito i kvalitetno izvedene radove iz članka 8. ovog Ugovora, odnosno kao instrument jamstva za dobro izvršenje radova i otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku uključivo nedostataka koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima kao i za naknadu štete s tog naslova, Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju bjanko zadužnice u vrijednosti 20% (slovima: dvadeset posto) od iznosa ukupne ugovorene cijene iz članka 4. ovog Ugovora, uvećano za PDV. Nakon proteka jamstvenog roka, odnosno isteka roka odgovornosti Izvođača za nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice izvođaču.

Naručitelj će instrument osiguranja - zadužnice aktivirati za naplatu u slučaju da Izvoditelj u jamstvenom roku uredno ne ispuni sve svoje ugovorene obveze u pogledu jamstva, odnosno obveze otklanjanja nedostataka koje ima po osnovi jamstva ili s naslova naknade štete iz članka 60. točke 4. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 110/07 i 125/08), uključivo one koje se tiču nedostataka iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima. U slučaju da Izvoditelj na prvi poziv Naručitelja ne izvrši svoje obveze u pogledu jamstva, odnosno ne otkloni uočene nedostatke, Naručitelj ima pravo odmah aktivirati zadužnice iz stavka 1. ovoga članka radi naplate štete i troškova, te potom angažirati drugog izvoditelja da izvrši potrebne radove i otkloni nedostatke.

Zadužnice iz stavka 1. ovoga članka Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju u roku 10 (deset) kalendarskih dana od dana sklapanja ovog Ugovora, time da Naručitelj nije u obvezi izvršiti plaćanje izvoditelju po okončanoj situaciji prije primitka tih zadužnica od Izvoditelja. Nakon isteka roka odgovornosti za bitne zahtjeve za građevinu iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice Izvoditelju.

Članak 10.

U provedbi ovog Ugovora na odgovarajući način se primjenjuju sve odredbe Osnovnog ugovora i aneksa istog ukoliko iste nisu u suprotnosti s odredbama ovog Ugovora, a koje i dalje ostaju na snazi

Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da je 06.03.2012. godine Odluka o odabiru postala izvršna sukladno Zakonu o javnoj nabavi (Narodne novine br. 110/07 i 125/08).

Članak 12.

Sve eventualne sporove koji nastanu u izvršenju ovog Ugovora, ugovorne strane pokušat će riješiti prvenstveno sporazumnim putem, a ukoliko se nastali spor ne može riješiti sporazumno, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 13.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Članak 14.

Ovaj Ugovor stupa na snagu i primjenjuje se od dana obostranog potpisa ugovornih strana.

U Zagrebu, 19.04. 2012. godine

Vršitelj dužnosti voditelja Podružnice:

Zdravko Juć

IZVODITELJ:
TEHNIKA d.d.

Glavni direktor:

mr.sc. Filip Filipec, dipl.ing.građ.

TEHNIKA d.d.
18 zagreb

16.04.2012.

NARUČITELJ:
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Podružnica Stanogradnja
Predsjednik Uprave:

Ivo Čović, dipl.ing.

ZAGREBAČKI HOLDING
d.o.o.
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

...-865987, Zagreb, Ulica grade Vukovara 4, Podružnica ... cesta 4, zastupano po predsjedniku Uprave Ivi Čoviću, dipl.ing. (u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 73037001250, zastupano po direktoru mr. Filipu Filipecu, dipl.ing.grad., (u daljnjem tekstu: Izvoditelj)

sklapanju slijedeći

U G O V O R
O IZVOĐENJU RADOVA
broj N-12/12
(br. 67/12-T)

Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor temeljem Odluke o odabiru br. 2012-83 donesene u pregovaračkom postupku javne nabave bez prethodne objave sukladno članku 25. stavak 2. u svezi s člankom 26. stavak 2. točka 4. i člankom 18. stavak 2. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 90/11).

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je nakon sklapanja Osnovnog ugovora, u tijeku građenja došlo do promjena građevinske regulative i nepredviđanih događaja, te shodno tomu i do promjena projektne dokumentacije i tehničkih rješenja u skladu s kojima su ishođene izmjene i dopune potvrde glavnog projekta za građevine iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora, a slijedom toga i do izmjena opsega ugovorenih radova, odnosno do potrebe za izvođenjem određenih dodatnih radova na zahtjev Naručitelja koji nisu bili obuhvaćeni Osnovnim ugovorom, a koji su neophodni za ispunjenje tog ugovora.

Članak 3.

Ugovorne strane utvrđuju da je predmet ovog Ugovora izvođenje DODATNIH RADOVA NA IZGRADNJI GRAĐEVINA B3, B15, B16 i D4 U STAMBENOM NASELJU SOPNICA-JELKOVEC PO OSNOVNOM UGOVORU BR 0011-G-06.
Naručitelj naručuje, a Izvoditelj se obvezuje izvesti predmetne radove na temelju Ponude od 17.04.2012. g. i Troškovnika, koji se prilažu ovom Ugovoru i čine njegov sastavni dio.

Utvrđuje se da je između ugovornih strana od dana 27.12.2006. godine na snazi Ugovor o građenju broj 0011-G-06, i to za građenje 41 građevine (zgrade) na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama za ukupnu cijenu od 775.648.745,60 kuna bez PDV-a (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor), a nakon toga ugovorne strane sklopile su i 6 Dodataka tog ugovora.

Članak 4.

Cijena za radove po ovom Ugovoru i to za sve 4 građevine iz članka 3. ovog Ugovora ukupno (bez PDV-a) iznosi:

5.168.184,29 kn
(slovima: petmilijunastošezdesetosamtisućastoosamdesetčetirikunedvadesetdevetlipa)

Na cijenu iz stavka 1. ovog članka porez na dodanu vrijednost (PDV) obračunava se u skladu s važećim propisima, te iskazuje zasebno u obračunskoj dokumentaciji.

Ukupna cijena iz stavka 1. ovog članka kao i jedinične cijene radova po ovom Ugovoru su nepromjenljive.

Članak 5.

Cijena radova iz članka 4. ovog Ugovora utvrđena je na temelju ponude Izvoditelja i troškovnika koji čine sastavni dio ovog Ugovora.

Plaćanje po ovom Ugovoru izvršit će se nakon uspješno izvršene primopredaje pojedine građevine iz članka 3. ovog Ugovora i po otklanjanju svih nedostataka utvrđenih do dana sklapanja ovog Ugovora na građevini, a na temelju okončane situacije – računa za svaku pojedinu građevinu ispostavljenog prema obostrano usuglašenom konačnom obračunu, odnosno od obje ugovorne strane potpisanom Zapisniku o konačnom obračunu utvrđenom po Osnovnom ugovoru, aneksima istog i ovom Ugovoru.

Članak 6.

Naručitelj se obvezuje plaćanje po ovome Ugovoru izvršiti po izvedenim radovima i utvrđenom konačnom obračunu za pojedinu građevinu, a na temelju okončane situacije – računa za tu građevinu koju Izvoditelj ispostavlja direktno Naručitelju. Predujam je isključen.

Okončanu situaciju – račun iz stavka 1. ovoga članka Naručitelj se obvezuje platiti Izvoditelju u roku do 60 dana (slovima:šezdeset dana) od dana ovjere situacije, time da rok ovjere ne može biti duži od 10 dana (slovima:deset) od dana njezinog zaprimanja od strane Naručitelja, i taj 60-ti dan smatra se danom dospijeća plaćanja. U slučaju eventualnog prijepora po istoj situaciji - računu, Naručitelj se obvezuje Izvoditelju platiti u tom roku nesporni dio te situacije, a preostali dio po okončanju spora.

Ugovorne strane u skladu s Dokumentacijom za nadmetanje utvrđuju da visina stope zatezne kamate, odnosno zatezna kamata za eventualna zakašnjela plaćanja po ovome Ugovoru može se obračunati po stopi do visine važeće eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Kod izrade odnosno ispostavljanja okončane situacije, vrijednost radova po toj situaciji umanjit će se za vrijednost neizvedenih radova i eventualnih drugih elemenata umanjenja vrijednosti po konačnom obračunu iz članka 5. ovog Ugovora, a sve prema stavkama utvrđenim tim obračunom.

U slučaju da je konačnim obračunom utvrđena ugovorna kazna i/ili ako su istim utvrđeni određeni troškovi koji po tom obračunu terete Izvoditelja (za priključke, energente, troškovi na ime neotklonjenih nedostataka i/ili štete prema trećima i dr.), a za koje Izvoditelju nije od Naručitelja ispostavljen račun do dana sklapanja ovog Ugovora, u skladu s konačnim obračunima Naručitelj će za te troškove Izvoditelju ispostaviti račun. Plaćanje tog računa se u pravilu izvršava prijebojem međusobnih potraživanja, time da je rok njegovog plaćanja istovjetan roku plaćanja iz stavka 2. ovog članka.

Članak 7.

Izvoditelj jamči Naručitelju da je sav materijal, instalacije i oprema ugrađena u građevinu na temelju ovog Ugovora, Osnovnog ugovora i aneksa istog, a uključivo i dizala s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu, po izvršenoj ugradnji isključivo vlasništvo Naručitelja i čini sastavni i nedjeljivi dio te nekretnine, te da niti jedna druga pravna ili fizička osoba nema nikakvih tražbina po osnovi prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na tom materijalu i

...ni, niti po bilo kojoj osnovi može dovoditi u pitanje i osporavati to vlasništvo Naručitelja, ...nosno suvlasnika te nekretnine.

Članak 8.

Za sve izvedene radove po ovom Ugovoru, Osnovnom ugovoru i aneksima istog, odnosno sve elemente građevine i nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05 i 41/08), Izvoditelj odgovara i daje jamstvo u skladu s odredbama tog članka Zakona u roku deset godina od predaje i primitka radova, i u tom jamstvenom roku se obvezuje otkloniti te nedostatke na prvi poziv Naručitelja ili kasnijih stjecatelja građevine ili njezinog dijela. Za ugrađenu opremu i radove koji se ne tiču ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu, jamstveni rok iznosi dvije godine od predaje i primitka radova.

Članak 9.

Kao jamstvo za cjelovito i kvalitetno izvedene radove iz članka 8. ovog Ugovora, odnosno kao instrument jamstva za dobro izvršenje radova i otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku uključivo nedostataka koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima kao i za naknadu štete s tog naslova, Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju bjanko zadužnice u vrijednosti 20% (slovima: dvadeset posto) od iznosa ukupne ugovorene cijene iz članka 4. ovog Ugovora, uvećano za PDV. Nakon proteka jamstvenog roka, odnosno isteka roka odgovornosti Izvoditelja za nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice izvoditelju. Izvoditelj se obvezuje za svaku građevinu koja je predmet nabave dostaviti zasebnu zadužnicu prema gore navedenim uvjetima.

Naručitelj će instrument osiguranja - zadužnice aktivirati za naplatu u slučaju da Izvoditelj u jamstvenom roku uredno ne ispuni sve svoje ugovorene obveze u pogledu jamstva, odnosno obveze otklanjanja nedostataka koje ima po osnovi jamstva ili s naslova naknade štete iz članka 76. točke 5. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 90/11), uključivo one koje se tiču nedostataka iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima. U slučaju da Izvoditelj na prvi poziv Naručitelja ne izvrši svoje obveze u pogledu jamstva, odnosno ne otkloni uočene nedostatke, Naručitelj ima pravo odmah aktivirati zadužnice iz stavka 1. ovoga članka radi naplate štete i troškova, te potom angažirati drugog izvoditelja da izvrši potrebne radove i otkloni nedostatke.

Zadužnice iz stavka 1. ovoga članka Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju u roku 10 (deset) kalendarskih dana od dana sklapanja ovog Ugovora, time da Naručitelj nije u obvezi izvršiti plaćanje Izvoditelju po okončanoj situaciji prije primitka tih zadužnica od Izvoditelja. Nakon isteka roka odgovornosti za bitne zahtjeve za građevinu iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice Izvoditelju.

Članak 10.

U provedbi ovog Ugovora na odgovarajući način se primjenjuju sve odredbe Osnovnog ugovora i aneksa istog ukoliko iste nisu u suprotnosti s odredbama ovog Ugovora, a koje i dalje ostaju na snazi.

Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da je 03.05.2012. godine Odluka o odabiru postala izvršna sukladno Zakonu o javnoj nabavi (NN br. 90/11).

Članak 12.

Sve eventualne sporove koji nastanu u izvršenju ovog Ugovora, ugovorne strane pokušat će riješiti prvenstveno sporazumnim putem, a ukoliko se nastali spor ne može riješiti sporazumno, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 13.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Članak 14.

Ovaj Ugovor stupa na snagu i primjenjuje se od dana obostranog potpisa ugovornih strana.

U Zagrebu, 23.5. **2012. godine**

Vršitelj dužnosti voditelja Podružnice:

Zdravko Jić

16.05.2012.

IZVODITELJ:
TEHNIKA d.d.

Glavni direktor:

mr.sc. Filip Filipeo, dipl.ing.grad.

TEHNIKA d.d. ZAGREB

NARUČITELJ:
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Podružnica Stanogradnja
Predsjednik Uprave:

Ivo Čović, dipl.ing.

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41

Ugovor (U-b 3762/11)

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, zastupano po predsjedniku Uprave Ivi Čoviću, dipl ing., (u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 73037001250, zastupano po direktoru mr. Filipu Filipecu, dipl.ing.građ., (u daljnjem tekstu: Izvoditelj)

sklapanju slijedeći

U G O V O R
O IZVOĐENJU RADOVA
broj N-193/11
(br. 187/11-T)

Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor temeljem Odluke o odabiru br. 211-V/11 donesene u pregovaračkom postupku javne nabave bez prethodne objave sukladno članku 13. stavak 8. u svezi s člankom 14. stavak 2. točka 4. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 110/07 i 125/08).

Utvrđuje se da je između ugovornih strana od dana 27.12.2006. godine na snazi Ugovor o građenju broj 0011-G-06, i to za građenje 41 građevine (zgrade) na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama za ukupnu cijenu od 775.648.745,80 kuna bez PDV-a (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor), a nakon toga ugovorne strane sklopile su i 6 Dodataka tog ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je nakon sklapanja Osnovnog ugovora, u tijeku građenja došlo do promjena građevinske regulative i nepredviđenih događaja, te shodno tomu i do promjena projektne dokumentacije i tehničkih rješenja u skladu s kojima su ishođene izmjene i dopune potvrde glavnog projekta za građevine iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora, a slijedom toga i do izmjena opsega ugovorenih radova, odnosno do potrebe za izvođenjem određenih dodatnih radova na zahtjev Naručitelja koji nisu bili obuhvaćeni Osnovnim ugovorom, a koji su neophodni za ispunjenje tog ugovora.

Članak 3.

Predmet ovog Ugovora su dodatni radovi na izgradnji građevina A9, B2, B4, B6, B7, B8, B11, B12, B13, B14, C12, C14, D1, D2, D3, D5, D7, D9, D11 i D12 u stambenom naselju Sopnica – Jelkovec po Osnovnom ugovoru, odnosno za 20 stambenih zgrada od ukupno 41 zgrade iz Osnovnog ugovora, a na temelju Ponude Izvoditelja od 25.11.2011. i Troškovnika koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 4.

Cijena za radove po ovom Ugovoru, i to za svih 20 građevina iz članka 3. ovog Ugovora ukupno (bez PDV-a) iznosi:

12.460.342,50 kn
(slovima: dvanaestmilijunačetristošezdesettisućatristočetrdesetdvije kune i pedeset lipa)

Na cijenu iz stavka 1 ovog članka porez na dodanu vrijednost (PDV) obračunava se u skladu s važećim propisima, te iskazuje zasebno u obračunskoj dokumentaciji

Ukupna cijena iz stavka 1 ovog članka kao i jedinične cijene radova po ovom Ugovoru su nepromjenljive. Ukupna cijena i jedinične cijene iskazane po stavkama Troškovnika sadrže nabavu, transport i ugradbu materijala ili opreme na mjestu ugradbe kao i sve ostale zavisne naknade i troškove Izvoditelja.

Članak 5.

Cijena radova iz članka 4. ovog Ugovora utvrđena je na temelju ponude Izvoditelja i troškovnika koji čine sastavni dio ovog Ugovora.

Plaćanje po ovom Ugovoru izvršit će se nakon uspješno izvršene primopredaje pojedine građevine iz članka 3. ovog Ugovora i po otklanjanju svih nedostataka utvrđenih do dana sklapanja ovog Ugovora na građevini, a na temelju okončane situacije – računa za svaku pojedinu građevinu ispostavljenog prema obostrano usuglašenom konačnom obračunu, odnosno od obje ugovorne strane potpisanom Zapisniku o konačnom obračunu utvrđenom po Osnovnom ugovoru, aneksima istog i ovom Ugovoru.

Članak 6.

Naručitelj se obvezuje plaćanje po ovome Ugovoru izvršiti po izvedenim radovima i utvrđenom konačnom obračunu za pojedinu građevinu, a na temelju okončane situacije – računa za tu građevinu koju Izvoditelj ispostavlja direktno Naručitelju. Predujam je isključen.

Okončanu situaciju – račun iz stavka 1. ovoga članka Naručitelj se obvezuje platiti Izvoditelju u roku do 90 dana (slovima: devedeset dana) od dana ovjere situacije, time da rok ovjere ne može biti duži od 10 dana (slovima:deset) od dana njezinog zaprimanja od strane Naručitelja, i taj 90-ti dan smatra se danom dospijeća plaćanja. U slučaju eventualnog prijepora po istoj situaciji - računu, Naručitelj se obvezuje Izvoditelju platiti u tom roku nesporni dio te situacije, a preostali dio po okončanju spora.

Ugovorne strane u skladu s Dokumentacijom za nadmetanje utvrđuju da visina stope zatezne kamate, odnosno zatezna kamata za eventualna zakašnjela plaćanja po ovome Ugovoru može se obračunati po stopi do visine važeće eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Kod izrade odnosno ispostavljanja okončane situacije, vrijednost radova po toj situaciji umanjit će se za vrijednost neizvedenih radova i eventualnih drugih elemenata umanjenja vrijednosti po konačnom obračunu iz članka 5. ovog Ugovora, a sve prema stavkama utvrđenim tim obračunom.

U slučaju da je konačnim obračunom utvrđena ugovorna kazna i/ili ako su istim utvrđeni određeni troškovi koji po tom obračunu terete Izvoditelja (za priključke, energente, troškovi na ime neotklonjenih nedostataka i/ili štete prema trećima i dr.), a za koje Izvoditelju nije od Naručitelja ispostavljen račun do dana sklapanja ovog Ugovora, u skladu s konačnim obračunima Naručitelj će za te troškove Izvoditelju ispostaviti račun. Plaćanje tog računa se u pravilu izvršava prijebojem međusobnih potraživanja, time da je rok njegovog plaćanja istovjetan roku plaćanja iz stavka 2. ovog članka.

Članak 7.

Izvoditelj jamči Naručitelju da je sav materijal, instalacije i oprema ugrađena u građevinu na temelju ovog Ugovora, Osnovnog ugovora i aneksa istog, a uključivo i dizala s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu, po izvršenoj ugradnji isključivo vlasništvo Naručitelja i čini sastavni i nedjeljivi dio te nekretnine, te da niti jedna druga pravna ili fizička osoba nema nikakvih tražbina po osnovi prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na tom

materijalu i opremi, niti po bilo kojoj osnovi može dovoditi u pitanje i osporavati to vlasništvo Naručitelja, odnosno suvlasnika te nekretnine.

Članak 8.

Za sve izvedene radove po ovom Ugovoru, Osnovnom ugovoru i aneksima istog, odnosno sve elemente građevine i nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05 i 41/08), Izvođač odgovara i daje jamstvo u skladu s odredbama tog članka Zakona u roku deset godina od predaje i primitka radova, i u tom jamstvenom roku se obvezuje otkloniti te nedostatke na prvi poziv Naručitelja ili kasnijih stjecatelja građevine ili njezinog dijela. Za ugrađenu opremu i radove koji se ne tiču ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu, jamstveni rok iznosi dvije godine od predaje i primitka radova.

Članak 9.

Kao jamstvo za cjelovito i kvalitetno izvedene radove iz članka 8. ovog Ugovora, odnosno kao instrument jamstva za dobro izvršenje radova i otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku uključivo nedostataka koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima kao i za naknadu štete s tog naslova, Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju bjanko zadužnice u vrijednosti 20% (slovima: dvadeset posto) od iznosa ukupne ugovorene cijene iz članka 4. ovog Ugovora, uvećano za PDV. Nakon proteka jamstvenog roka, odnosno isteka roka odgovornosti Izvođača za nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice izvođaču.

Naručitelj će instrument osiguranja - zadužnice aktivirati za naplatu u slučaju da Izvoditelj u jamstvenom roku uredno ne ispuni sve svoje ugovorene obveze u pogledu jamstva, odnosno obveze otklanjanja nedostataka koje ima po osnovi jamstva ili s naslova naknade štete iz članka 60 točke 4. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 110/07 i 125/08), uključivo one koje se tiču nedostataka iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima. U slučaju da Izvoditelj na prvi poziv Naručitelja ne izvrši svoje obveze u pogledu jamstva, odnosno ne otkloni uočene nedostatke, Naručitelj ima pravo odmah aktivirati zadužnice iz stavka 1 ovoga članka radi naplate štete i troškova, te potom angažirati drugog izvoditelja da izvrši potrebne radove i otkloni nedostatke.

Zadužnice iz stavka 1. ovoga članka Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju u roku 10 (deset) kalendarskih dana od dana sklapanja ovog Ugovora, time da Naručitelj nije u obvezi izvršiti plaćanje Izvoditelju po okončanoj situaciji prije primitka tih zadužnica od Izvoditelja. Nakon isteka roka odgovornosti za bitne zahtjeve za građevinu iz članka 633 Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice Izvoditelju.

Članak 10.

U provedbi ovog Ugovora na odgovarajući način se primjenjuju sve odredbe Osnovnog ugovora i aneksa istog ukoliko iste nisu u suprotnosti s odredbama ovog Ugovora, a koje i dalje ostaju na snazi

Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da je 12.12.2011 godine Odluka o odabiru postala izvršna sukladno Zakonu o javnoj nabavi (Narodne novine br. 110/07 i 125/08)

Članak 12.

Sve eventualne sporove koji nastanu u izvršenju ovog Ugovora, ugovorne strane pokušat će riješiti prvenstveno sporazumnim putem, a ukoliko se nastali spor ne može riješiti sporazumno, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 13.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Članak 14.

Ovaj Ugovor stupa na snagu i primjenjuje se od dana obostranog potpisa ugovornih strana.

U Zagrebu, 14.12. 2011. godine

Voditelj Podružnice:

Filko Cezner

IZVODITELJ:
TEHNIKA d.d.

Glavni direktor:

mr.sc. Filip Filipec, dipl.ing.građ.

NARUČITELJ:
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o
Podružnica Stanogradnja
Predsjednik Uprave:

Ivo Čović, dipl.ing.

ZAGREBAČKI HOLDING
d.o.o.
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, zastupano po predsjedniku Uprave Ivi Čoviću, dipl.ing., (u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB 73037001250, zastupano po direktoru mr. Filipu Filipecu, dipl.ing.građ., (u daljnjem tekstu: Izvoditelj)

sklapanju slijedeći

U G O V O R
O IZVOĐENJU RADOVA
broj N-139/11 (173/11 -T)

Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor temeljem Odluke o odabiru br. 148-V/11 donesene u pregovaračkom postupku javne nabave bez prethodne objave sukladno članku 13. stavak 8. u svezi s člankom 14. stavak 2. točka 4. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 110/07 i 125/08).

Utvrđuje se da je između ugovornih strana od dana 27.12.2006. godine na snazi Ugovor o građenju broj 0011-G-06, i to za građenje 41 građevine (zgrade) na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama za ukupnu cijenu od 775.648.745,80 kuna bez PDV-a (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor), a nakon toga ugovorne strane sklopile su i 6 Dodataka tog ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da je nakon sklapanja Osnovnog ugovora, u tijeku građenja došlo do promjena građevinske regulative i nepredviđenih događaja, te shodno tomu i do promjena projektne dokumentacije i tehničkih rješenja u skladu s kojima su ishođene izmjene i dopune potvrde glavnog projekta za građevine iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora, a slijedom toga i do izmjena opsega ugovorenih radova, odnosno do potrebe za izvođenjem određenih dodatnih radova na zahtjev Naručitelja koji nisu bili obuhvaćeni Osnovnim ugovorom, a koji su neophodni za ispunjenje tog ugovora.

Članak 3.

Predmet ovog Ugovora su dodatni radovi na izgradnji građevina A1, A2, A3, A6-1, A6-2, A7, A8, A11, A12, B1, C2, C6, C8, C10, C11, D8 i D10 u stambenom naselju Sopnica – Jelkovec po Osnovnom ugovoru, odnosno za 17 stambenih zgrada od ukupno 41 zgrade iz Osnovnog ugovora, a na temelju Ponude Izvoditelja od 05.09.2011. i Troškovnika koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 4.

Cijena za radove po ovom Ugovoru, i to za svih 17 građevina iz članka 3. ovog Ugovora ukupno (bez PDV-a) iznosi:

11.923 401,32 kn
(slovima: jedanaestmilijunadevetstodvadesettritisućečetristojednakunatridesetdvijelipe).

Na cijenu iz stavka 1. ovog članka porez na dodanu vrijednost (PDV) obračunava se u skladu s važećim propisima, te iskazuje zasebno u obračunskoj dokumentaciji.

Ukupna cijena iz stavka 1. ovog članka kao i jedinične cijene radova po ovom Ugovoru su nepromjenljive. Ukupna cijena i jedinične cijene iskazane po stavkama Troškovnika sadrže nabavu, transport i ugradbu materijala ili opreme na mjestu ugradbe kao i sve ostale zavisne naknade i troškove Izvoditelja.

Članak 5.

Cijena radova iz članka 4. ovog Ugovora utvrđena je na temelju ponude Izvoditelja i troškovnika koji čine sastavni dio ovog Ugovora.

Plaćanje po ovom Ugovoru izvršit će se nakon uspješno izvršene primopredaje pojedine građevine iz članka 3. ovog Ugovora i po otklanjanju svih nedostataka utvrđenih do dana sklapanja ovog Ugovora na građevini, a na temelju okončane situacije – računa za svaku pojedinu građevinu ispostavljenog prema obostrano usuglašenom konačnom obračunu, odnosno od obje ugovorne strane potpisanom Zapisniku o konačnom obračunu utvrđenom po Osnovnom ugovoru, aneksima istog i ovom Ugovoru.

Članak 6.

Naručitelj se obvezuje plaćanje po ovome Ugovoru izvršiti po izvedenim radovima i utvrđenom konačnom obračunu za pojedinu građevinu, a na temelju okončane situacije -- računa za tu građevinu koju Izvoditelj ispostavlja direktno Naručitelju. Predujam je isključen.

Okončanu situaciju – račun iz stavka 1. ovoga članka Naručitelj se obvezuje platiti Izvoditelju u roku do 90 dana (slovima: devedeset dana) od dana ovjere situacije, time da rok ovjere ne može biti duži od 10 dana (slovima:deset) od dana njezinog zaprimanja od strane Naručitelja, i taj 90-ti dan smatra se danom dospijeća plaćanja. U slučaju eventualnog prijepora po istoj situaciji - računu, Naručitelj se obvezuje Izvoditelju platiti u tom roku nesporni dio te situacije, a preostali dio po okončanju spora

Kod izrade odnosno ispostavljanja okončane situacije, vrijednost radova po toj situaciji umanjit će se za vrijednost neizvedenih radova i eventualnih drugih elemenata umanjenja vrijednosti po konačnom obračunu iz članka 5. ovog Ugovora, a sve prema stavkama utvrđenim tim obračunom.

U slučaju da je konačnim obračunom utvrđena ugovorna kazna i/ili ako su istim utvrđeni određeni troškovi koji po tom obračunu terete Izvoditelja (za priključke, energente, troškovi na ime neotklonjenih nedostataka i/ili štete prema trećima i dr.), a za koje Izvoditelju nije od Naručitelja ispostavljen račun do dana sklapanja ovog Ugovora, u skladu s konačnim obračunima Naručitelj će za te troškove Izvoditelju ispostaviti račun. Plaćanje tog računa se u pravilu izvršava prijeboјem međusobnih potraživanja, time da je rok njegovog plaćanja istovjetan roku plaćanja iz stavka 2 ovog članka.

Članak 7

Izvoditelj jamči Naručitelju da je sav materijal, instalacije i oprema ugrađena u građevinu na temelju ovog Ugovora, Osnovnog ugovora i aneksa istog, a uključivo i dizala s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu, po izvršenoj ugradnji isključivo vlasništvo Naručitelja i čini sastavni i nedjeljivi dio te nekretnine, te da niti jedna druga pravna ili fizička osoba nema nikakvih tražbina po osnovi prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na tom

materijalu i opremi, niti po bilo kojoj osnovi može dovoditi u pitanje i osporavati to vlasništvo Naručitelja, odnosno suvlasnika te nekretnine.

Članak 8.

Za sve izvedene radove po ovom Ugovoru, Osnovnom ugovoru i aneksima istog, odnosno sve elemente građevine i nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05 i 41/08), Izvođač odgovara i daje jamstvo u skladu s odredbama tog članka Zakona u roku deset godina od predaje i primitka radova, i u tom jamstvenom roku se obvezuje otkloniti te nedostatke na prvi poziv Naručitelja ili kasnijih stjecatelja građevine ili njezinog dijela. Za ugrađenu opremu i radove koji se ne tiču ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu, jamstveni rok iznosi dvije godine od predaje i primitka radova.

Članak 9.

Kao jamstvo za cjelovito i kvalitetno izvedene radove iz članka 8. ovog Ugovora, odnosno kao instrument jamstva za dobro izvršenje radova i otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku uključivo nedostataka koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima kao i za naknadu štete s tog naslova, Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju bjanko zadužnice u vrijednosti 20% (slovima: dvadeset posto) od iznosa ukupne ugovorene cijene iz članka 4. ovog Ugovora, uvećano za PDV. Nakon proteka jamstvenog roka, odnosno isteka roka odgovornosti Izvođača za nedostatke iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice izvođaču.

Naručitelj će instrument osiguranja - zadužnice aktivirati za naplatu u slučaju da Izvoditelj u jamstvenom roku uredno ne ispuni sve svoje ugovorene obveze u pogledu jamstva, odnosno obveze otklanjanja nedostataka koje ima po osnovi jamstva ili s naslova naknade štete iz članka 60. točke 4. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 110/07 i 125/08), uključivo one koje se tiču nedostataka iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima. U slučaju da Izvoditelj na prvi poziv Naručitelja ne izvrši svoje obveze u pogledu jamstva, odnosno ne otkloni uočene nedostatke, Naručitelj ima pravo odmah aktivirati zadužnice iz stavka 1. ovoga članka radi naplate štete i troškova, te potom angažirati drugog izvoditelja da izvrši potrebne radove i otkloni nedostatke.

Zadužnice iz stavka 1. ovoga članka Izvoditelj se obvezuje predati Naručitelju u roku 10 (deset) kalendarskih dana od dana sklapanja ovog Ugovora, time da Naručitelj nije u obvezi izvršiti plaćanje izvoditelju po okončanoj situaciji prije primitka tih zadužnica od Izvoditelja. Nakon isteka roka odgovornosti za bitne zahtjeve za građevinu iz članka 633. Zakona o obveznim odnosima, Naručitelj se obvezuje vratiti zadužnice Izvoditelju.

Članak 10.

U provedbi ovog Ugovora na odgovarajući način se primjenjuju sve odredbe Osnovnog ugovora i aneksa istog ukoliko iste nisu u suprotnosti s odredbama ovog Ugovora, a koje i dalje ostaju na snazi.

Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da je 21.10.2011. godine Odluka o odabiru postala izvršna sukladno Zakonu o javnoj nabavi (Narodne novine br. 110/07 i 125/08).

Članak 12.

Sve eventualne sporove koji nastanu u izvršenju ovog Ugovora, ugovorne strane pokušat će riješiti prvenstveno sporazumnim putem, a ukoliko se nastali spor ne može riješiti sporazumno, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 13.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Članak 14.

Ovaj Ugovor stupa na snagu i primjenjuje se od dana obostranog potpisa ugovornih strana.

U Zagrebu, 21. 10. 2011. 2011. godine

Voditelj Podružnice:

Filko Cezner

IZVODITELJ:
TEHNIKA d.d.

Glavni direktor:

mr.sc. Filip Filipec, dipl.ing.grad.

NARUČITELJ:
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Podružnica Stanogradnja
Predsjednik Uprave:

Ivo Čović, dipl.ing.

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

W-11 / 1373-1

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. - Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, MB: 03677702-014, zastupano po predsjedniku Uprave Slobodanu Ljubičiću, (u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, MB 03275388, zastupano po direktoru Društva mr. Filipu Filipecu, dipl.ing. (u daljnjem tekst: Izvoditelj)

zaključili su

U G O V O R

O IZVOĐENJU RADOVA NA IZGRADNJI STAMBENIH GRAĐEVINA B10, C1 i D6 NA LOKACIJI SOPNICA – JELKOVEC U SESVETAMA

broj N-640/07 (233/07 – T)

PREDMET

Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor temeljem Odluke o odabiru br. 527-V/07 donesene u postupku izravne pogodbe sukladno članku 12. stavak 1. točka 1. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 117/01 i br. 92/05), a nakon prethodno provedenog javnog nadmetanja u otvorenom postupku nabave.

Članak 2.

Ugovorne stranke utvrđuju da je predmet ovog Ugovora **izvođenje radova na izgradnji stambenih građevina oznake B 10, C 1 i D 6, na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama, u Prostornim cjelinama B, C i D po sustavu „ključ u ruke"**:

- građevina oznake B 10, visine P_0 +P+3+P_{otk} ukupne neto korisne površine 5.144,05 m², što čini 60 stanova i 46 parkirnih mjesta ukupne neto korisne površine 589,20 m²u svemu prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli i Projektnoj dokumentaciji izrađenoj u projektnoj tvrtci ARHITEKTONSKI ATELIER HRŽIĆ d.o.o. iz Zagreba,
- građevina oznake C 1, visine P_0 +P+ 5 ukupne neto korisne površine 1.123,15 m²što čini 12 stanova i 6 parkirnih mjesta ukupne neto korisne površine 58,28 m²u svemu prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli i Projektnoj dokumentaciji izrađenoj u projektnoj tvrtci STUDIO – BF d.o.o. iz Zagreba
- građevina oznake D 6, visine od P_0 +P+ 4 do P_0 +P+ 6 ukupne neto korisne površine 4.202,70 m², što čini 49 stanova, 61 parkirno mjesto ukupne neto korisne površine 670,11 m² i 3 poslovna prostora roh-bau izvedbi neto korisne površine 214,04 m²u svemu prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli.

Naručitelj naručuje, a Izvoditelj se obvezuje izvesti predmetne radove sukladno Ponudi od 11.10.2007. i dokumentaciji koja čini sastavni dio ovog Ugovora kako slijedi:

I. Izvodi iz glavnih projekata građevina B10, C1 i D6 sa pripadajućim troškovnicima za građevinske, obrtničke i instalaterske radove (KNJIGA 2);
II. Dopuna troškovnika vezano za radove poboljšanja temeljnog tla za građevine B10 i D6;
III. Elaborat s pregledom tehničke dokumentacije za B10, C1 i D6;

IV. Grafiči prilozi (KNJIGA 3);
V. Izjava Izvoditelja o snošenju troškova produženog nadzora, od 11.10.2007. g.;
VI. Izjava Izvoditelja o osiguranju i održavanju prostora za smještaj Nadzorne službe, od 11.10.2007. g.

CIJENA

Članak 3.

1. Cijena izgradnje stanova u građevini B10, iz članka 2. ovog Ugovora, utvrđuje se po sustavu „ključ u ruke" u netto iznosu od:

29.993.364,30 kn

(slovima:dvadesetdevetmilijunadevetstodevedesettritisućetristošezdesetčetirikunetridesetlipa),

PDV iznosi

6.598.540,15 kn

(slovima: šestmilijunapetstodevedesetosamtisućapetstočetrdesetkunapetnaestlipa),

ukupna cijena sa PDV-om za **izgradnju stanova u građevini B10** iz članka 2. ovog Ugovora iznosi:

36.591.904,45 kn

(slovima: tridesetšestmilijunapetstodevedesetjednatisućadevetstočetirikunečetrdesetpetlipa).

- Cijena radova za parkirna mjesta u građevini B10 iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se po sustavu „ključ u ruke" u netto iznosu od:

955.636,00kn

(slovima: devetstopedesetpettisućašestotridesetšestkuna),

PDV iznosi:

210.239,92 kn

(slovima: dvjestodesettisućadvjestotridesetdevetkunadevedesetdvijelipe),

ukupna cijena sa PDV-om za **parkirna mjesta u građevini B10** iz članka 2. ovog Ugovora iznosi:

1.165.875,92 kn

(slovima: jedan milijunstošezdesetpettisućaosamstosedamdesetpetkunadevedesetdvijelipe).

- Cijena za izgradnju stambene građevine B10 sa parkirnim mjestima na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama netto iznosi:

30.949,000,30 kn

(slovima: tridesetmilijunadevetstočetrdesetdevetkunatridesetlipa),

PDV iznosi:

6.808.780,07 kn

(slovima: šestmilijunaosamstoosamtisućasedamstoosamdesetkunasedamlipa).

Ukupna cijena sa PDV-om za izgradnju stambene građevine B10 sa parkirnim mjestima na lokaciji Sopnica- Jelkovec u Sesvetama iznosi:

37.757.780,37 kn

(slovima:

tridesetsedammilijunasedamstopedesetsedamtisućasedamstoosamdesetkunatridesetsedamlipa)

2. Cijena izgradnje stanova u građevini C1, iz članka 2. ovog Ugovora, utvrđuje se po sustavu „ključ u ruke" u netto iznosu od:

6.634.768,20 kn

(slovima: šestmilijunašestotridesetčetiritisućesedamstošezdesetosamkunadvadesetlipa),

PDV iznosi:

1.459.649,00 kn

(slovima: jedanmilijunčetristopedesetdevettisućašestočetrdesetdevetkuna),

ukupna cijena sa PDV-om za **izgradnju stanova u građevini C1** iz članka 2. ovog Ugovora iznosi:

8.094.417,20 kn

(slovima: osammilijunadevedesetčetiritisućečetristosedamnaestkunadvadesetlipa).

- Cijena radova za parkirna mjesta u građevini C1 iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se po sustavu „ključ u ruke" u netto iznosu od:

94.424,00 kn

(slovima: devedesetčetiritisućečetristodvadesetčetirikune),

PDV iznosi:

20.773,28 kn

(slovima: dvadesettisućasedamstosedamdesettrikunedvadesetosamlipa),

ukupna cijena sa PDV-om za **parkirna mjesta u građevini C1** iz članka 2. ovog Ugovora iznosi:

115.197,28 kn

(slovima: stopetnaesttisućastodevedesetsedamkunadvadesetosamlipa).

- Cijena izgradnje stambene građevini C1 sa parkirnim mjestima na lokaciji Sopnica- Jelkovec u Sesvetama, utvrđuje se u netto iznosu od:

6.729.192,20 kn

(slovima: šestmilijunasedamstodvadesetdevettisućastodevedesetdvijekunedvadesetlipa),

PDV iznosi:

1.480.422,28 kn

(slovima: jedanmilijunčetristoosamdesettisućačetristodvadesetdvijekunedvadesetosamlipa),

ukupna cijena sa PDV-om za izgradnju **stambene građevini C1 sa parkirnim mjestima** iz članka 2. ovog Ugovora iznosi:

8.209.614,48 kn

(slovima: osammilijunadvjestodevettisućašestočetrnaestkunačetrdesetosamlipa).

3. Cijena izgradnje stanova u građevini D6, iz članka 2. ovog Ugovora, utvrđuje se po sustavu „ključ u ruke" u netto iznosu od:

24.135.977,19 kn

(slovima:

dvadesetčetirimilijunastotridesetpettisućadevetstosedamdesetsedamkunadevetnaestlipa),

PDV iznosi

5.309.914,98 kn

(slovima: petmilijunatristodevettisućadevetstočetrnaestkunadevedsetosamlipa),

ukupna cijena sa PDV-om za **izgradnju stanova u građevini D6** iz članka 2. ovog Ugovora iznosi:

29.445.892,17 kn

(slovima:

dvadesetdevetmilijunačetristočetrdesetpettisućaosamstodevedesetdvijekunesedamnaestlipa).

- Cijena radova za parkirna mjesta u građevini D6 iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se po sustavu „ključ u ruke" u netto iznosu od:

1.090.760,00 kn

(slovima: jedanmilijundevedesettisućasedamstošezdesetkuna),

PDV iznosi:

239.967,20 kn

(slovima: dvjestotridesetdevettisućadevetstošezdesetsedamkunadvadesetlipa),

ukupna cijena radova sa PDV-om za izgradnju **parkirnih mjesta u građevini D6** iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se u netto iznosu od:

1.330.727,20 kn

(slovima: jedanmilijuntristotridesettisućasedamstodvadesetsedamkunadvadesetlipa).

- Cijena radova za poslovne prostore u roh-bau izvedbi u građevini D6, iz članka 2. ovog Ugovora, po sustavu „ključ u ruke" u netto iznosu od od:

1.264.830,00 kn

(slovima: jedanmilijundvjestošezdesetčetiritisućeosamstotridesetkuna),

PDV iznosi:

278.262,60 kn

(slovima: dvjestosedamdesetosamtisućadvjestošezdesetdvijekunešezdesetlipa),

ukupna cijena sa PDV-om za **izgradnju poslovnih prostora u građevini D6** iznosi:

1.543.092,60 kn

(slovima: jedanmilijunpetstočetrdesettritisućedevedesetdvijekunešezdesetlipa).

Ukupna cijena bez PDV-a za izgradnju **stambeno-poslovne građevine D6** s parkirnim mjestima i poslovnim prostorima na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama iznosi:

26.491.567,19 kn

(slovima:

dvadesetšestmilijunačetristodevedesetjednatisućapetstošezdesetsedamkunadevetnaestlipa), a

PDV iznosi:

5.828.144,78 kn

(slovima: petmilijunaosamstodvadesetosamtisućastočetrdesetčetirikunesedamdesetosamlipa).

Ukupna cijena sa PDV-a za **izgradnju stambeno-poslovne građevine D6** sa parkirnim mjestima i poslovnim prostorima na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama iznosi:

32.319.711,97 kn

(slovima: tridesetdvamilijunatristodevetnaesttisućasedamstojedanaestkunadevedesetsedamlipa),

Ukupna cijena bez PDV-a za **izgradnju stambenih građevina B10, C1 i D6** sa parkirnim mjestima, poslovnim prostorima (+ poboljšanje tla - 548.000,00 kn) na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama iznosi:

64.717.795,69 kn (64.717.752,69) kn

(slovima:

šezdesetčetirimilijunasedamstosedamnaesttisućasedamstodevedesetpetkunašezdesetdevetlipa), a

PDV iznosi:

14.237.907,13 kn

(slovima: četrnaestmilijunadvjestotridesetsedamtisućadevetstosedamkunatrinaestlipa).

Ukupna cijena sa PDV-om za izgradnju stambenih građevina B10, C1 i D6 sa parkirnim mjestima i poslovnim prostorima na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama iznosi:

78.955.666,82 kn

(slovima:

sedamdesetosammilijunadevetstopedesetpettisućašestošezdesetšestkunaosamdesetdvijelipe)

Cijena iz stavka 1. ovog članka je fiksna i ne može se mijenjati osim u slučaju točaka 1. do 6. članka 17. ovog Ugovora. Cijena uključuje sve troškove za rad, materijal, rad strojeva, sva eventualno potrebna crpljenja vode potrebna radi nesmetanog izvođenja radova, transporte, povećane troškove za prekomjerno korištenje prometnica, takse, poreze, plaće, režije, osiguranja, ispitivanje i dokazivanje kvalitete, pripremne radove, korištenje zemljišta za organizaciju gradilišta, privremene priključke građevine na komunalnu infrastrukturu, te sve druge troškove Izvoditelja za potpuno dovršenje ugovorenih radova do potpune funkcionalnosti predmetne građevine.
U ukupnu cijenu uključen je i trošak izrade i ovjere elaborata iskolčenja i geodetskog snimanja izvedenog stanja građevine i priključaka, te prijavnih listova za katastar.

Predmetna cijena u sustavu „ključ u ruke", obuhvaća i vrijednost svih nepredviđenih radova i viškova ili manjkova radova, sukladno članku 630. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima.

OBRAČUN RADOVA I PLAĆANJE

Članak 4.

Obračun izvršenih radova obavljat će se putem mjesečnih privremenih situacija i okončane situacije do završetka radova, a na temelju faza izvođenja radova u sljedećim postocima od ukupno ugovorenog iznosa po građevini:

Građevina B 10

I	faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja
II	faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja
III	faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata
IV	faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata
V	faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata
VI	faza	7%	izvedba konstrukcije potkrovlja i krovne konstrukcije s limarijom
VII	faza	8%	izvedba pregradnih zidova i ugradnje stolarije
VIII	faza	8%	izvedba razvoda instalacija
IX	faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja
X	faza	8%	izvedba fasade
XI	faza	8%	izvedba podnih obloga
XII	faza	8%	završni radovi i montaža opreme
XIII	faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun.

Građevina C 1

I	faza 12%	zemljani radovi, izvedba temelja i ploče iznad podruma
II	faza 10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata
III	faza 10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata
IV	faza 10%	izvedba konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom
V	faza 16%	izvedba pregradnih zidova i razvoda instalacija
VI	faza 16%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade i ugradnje unutarnje i vanjske stolarije,
VII	faza 16%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme,
VIII	faza 16%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun.

Građevina D 6

I	faza 5%	zemljani radovi, izvedba temelja
II	faza 7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja
III	faza 8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata
IV	faza 8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata
V	faza 7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata
VI	faza 7%	izvedba konstrukcije potkrovlja i krovne konstrukcije s limarijom
VII	faza 8%	izvedba pregradnih zidova i ugradnje stolarije
VIII	faza 8%	izvedba razvoda instalacija
IX	faza 8%	izvedba unutarnjeg žbukanja
X	faza 8%	izvedba fasade
XI	faza 8%	izvedba podnih obloga
XII	faza 8%	završni radovi i montaža opreme
XIII	faza 10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun

Izvoditelj je dužan Naručitelju uručiti situaciju najkasnije do 2. (drugog) dana u mjesecu, za sve radove izvršene u prethodnom mjesecu.
Dostavljenu situaciju Nadzorni inženjer dužan je pregledati i potvrditi ispravnost situacije u roku od 8 (osam) dana računajući od dana primitka situacije te je proslijediti Naručitelju.
Danom nastanka dužničko-vjerovničkog odnosa smatra se dan kad je situacija potpisana od strane Nadzornog inženjera.
Naručitelj je dužan neosporeni dio ovjerene privremene situacije isplatiti Izvoditelju u roku od 90 (devedeset) dana od dana ovjere situacije.
Vrijednost osporenog dijela situacije treba biti raščišćena prilikom podnošenja naredne situacije.

NADZOR I RUKOVOĐENJE

Članak 5.

Stručni nadzor nad izvođenjem radova obavljat će Nadzorni inženjer Naručitelja, sukladno odredbama Zakona o gradnji.
Nadzorni inženjer biti će imenovan u roku 3 (tri) dana po obostranom potpisu Ugovora, o čemu će Izvoditelj biti pismeno izvješten.

.OKOVI

Članak 6.

zvoditelj se obvezuje započeti predmetne radove u roku od 8 (osam) dana od dana potpisa ovog Jgovora odnosno uvođenja u posao, te iste dovršiti za građevinu B 10 i D 6 sa parkirališnim njestima najkasnije do 1. listopada 2008. g., a za građevinu C 1 sa parkirališnim mjestima najkasnije do 1. lipnja 2008. g. sukladno Terminskom planu.

Izvoditelj se obvezuje organizirati toliki broj radnika, ekipa i mehanizacije koji će osigurati potrebnu dinamiku izvođenja radova, kroz sve dane u tjednu, a u slučaju kašnjenja radova u odnosu na predviđenu dinamiku organizirat će se rad noću.

Izvoditelj će organizirati gradilište, način transporta, način rada prema ograničenjima koja proizlaze iz aktivnosti drugih sudionika Projekta i paralelnog odvijanja radova na građevinama i prometnicama. Potrebno je prilagoditi terminske planove privremenoj regulaciji prometa.

UGOVORNA KAZNA

Članak 7.

Izvoditelj će Naručitelju platiti Ugovornu kaznu po dnevnoj stopi od 2‰ (dvapromila) od ukupno ugovorene cijene radova, za svaki dan zakašnjenja dovršetka radova u odnosu na utvrđeni rok. Ukupni iznos Ugovorne kazne ne može prekoračiti iznos od 20% (dvadesetposto) od ugovorenog cijene radova, a računa se za kašnjenja koja su nastala krivnjom Izvoditelja.

Naručitelj ima pravo naplatiti i Ugovornu kaznu u visini 10% od vrijednosti neizvedenih radova u slučaju da krivnjom Izvoditelja dođe do raskida Ugovora u bilo kojoj fazi izvođenja radova.

Naplata Ugovorne kazne iz prethodnog stavka ne sprečava Naručitelja da aktivira garanciju za dobro izvršenje obveza iz Ugovora.

OBVEZE I ODGOVORNOST NARUČITELJA

Članak 8.

Naručitelj će:

1. na vrijeme dati Izvoditelju potpune informacije glede svojih zahtjeva za Projekt;
2. pismeno odrediti svog predstavnika koji će biti potpuno upoznat s Projektom i imati ovlaštenje da djeluje u ime Naručitelja glede svih obveza i odgovornosti Naručitelja po ovom Ugovoru, uključujući i ovlaštenje da izda i odobri proračun građenja i izmjene u Projektu i koji će ekspeditivno dostavljati sve informacije i promptno donositi odluke. Izvoditelj će moći smatrati takvog predstavnika kao potpuno opunomoćenog u svakom pogledu;
3. imati Projektanta koji će biti odgovoran za tehničku dokumentaciju Projekta i usluge koje su vezane za tu dokumentaciju u skladu s Zakonom;
4. platiti sve potrebne dozvole, odobrenja i procjene;
5. pravovremeno i bez naknade pribaviti Izvoditelju jedan primjerak glavnog projekta temeljem koje je izdana građevna dozvola i razuman broj kopija izvedbenih nacrta da bi se omogućilo izvođenje radova;
6. plaćati Izvoditelja u skladu s uvjetima i odredbama ovog i na temelju situacija koje ovjeri Nadzorni inženjer;

7. komunicirati s Izvoditeljem isključivo preko svog Predstavnika, koji može ovlasti vezane na vođenje projekta delegirati imenovanoj osobi Investicijskog nadzora;

8. osigurati potrebno financiranje, kako bi se osiguralo dovršenje Projekta u roku.

OBVEZE I ODGOVORNOST IZVODITELJA

Članak 9.

1. Izvoditelj je dužan, osim ako to nije zakonski ili fizički moguće, ugovorene radove izvesti stručno i solidno, te ugraditi kvalitetan materijal u skladu s profesionalnom stručnošću, tehnikom i standardima;

2. Izvoditelj će postupati i strogo se pridržavati uputa Predstavnika Naručitelja, Investicijskog nadzora i Nadzornog inženjera, sukladno njihovim ovlastima na projektu, o svakoj stvari, a koja se tiče ili se odnosi na Projekt;

3. Ovaj će se Ugovor tumačiti i primjenjivati na način da se uvijek štite interesi Naručitelja u izvođenju Projekta;

4. Izvoditelj će dati radnu snagu, materijale, opremu i sve druge stvari, bez obzira na to da li su trajne ili privremene prirode, koji su potrebni za realizaciju Projekta, i to u onoj mjeri u kojoj je to specificirano ili razumno proizlazi iz Ugovora;

5. Izvoditelj preuzima punu odgovornost za točnost i sigurnost svih operacija i načina građenja;

6. Izvoditelj neće biti odgovoran za nacrte glavnih radova ili nacrte pripremnih radova koje sam nije izradio. Međutim Izvoditelj je dužan na vrijeme, ne ugrožavajući ugovoreni rok niti Plan izvođenja radova, a prije realizacije, upozoriti Nadzornog inženjera o svim greškama koje uoči na tim nacrtima;

7. Izvoditelj je upoznat s pojedinostima i koncepcijom navedenih projekata i ostale dokumentacije, te preuzima obveze iz ovog Ugovora bez primjedaba na iste. Izvoditelj preuzima odgovornost da će svoje poslove sadržane u ovom Ugovoru savjesno obaviti u okvirima predviđenim ovim Ugovorom i ostalom ugovornom dokumentacijom;

8. Izvoditelj neće podugovarati cjelokupne radove niti bilo koji dio radova bez prethodne suglasnosti Nadzornog inženjera ili Naručitelja;

9. Svaka takva suglasnost ne oslobađa Izvoditelja od bilo kakve odgovornosti ili obveze prema Ugovoru. Izvoditelj će biti odgovoran za sve propuste i nemar bilo kojeg podizvoditelja, kao da su propusti i nemar Izvoditelja;

10. Izvoditelj ne treba prihvatiti suglasnost Nadzornog inženjera za:

- pribavljanje radne snage,

- kupovinu materijala koji su u skladu s Ugovorom;

11. Izvoditelj će podnijeti Nadzornom inženjeru na odobrenje Program za izvođenje radova;

12. Izvoditelj će u sklopu Programa za izvođenje radova Naručitelju dostaviti detaljni Plan izvođenja radova u roku od 7 (sedama) dana od datuma potpisa Ugovora. Da bi se osigurala kompatibilnost sa Planom izvođenja Projekta, Plan izvođenja radova mora biti izrađen po smjernicama Investicijskog nadzora;

13. Plan izvođenja radova treba predati u elektronskom obliku kompatibilnim sa sustavom koji koristi Naručitelj;

14. Izvoditelj će, kad god to Naručitelj zatraži, izvršiti ažuriranje Programa za izvođenje radova, pokazujući sve izmjene koje su potrebne da bi se osigurao završetak Projekta u ugovorenom roku;

15. Izvoditelj će, u sklopu Programa za izvođenje radova, dostaviti i Program osiguranja kvalitete, kao i Program mjera sigurnosti Zaštite na radu;

16. Nadzorni inženjer će u roku od 3 (tri) dana pregledati i odobriti Program za izvođenje radova, a eventualne primjedbe Nadzornog inženjera Izvoditelj je dužan otkloniti u najkraćem razumnom roku;

17. Odobreni Program za izvođenje radova, neće osloboditi Izvoditelja od bilo koje od njegovih dužnosti i odgovornosti prema Ugovoru o građenju;

18. Izvoditelj će osigurati sav potreban nadzor tijekom realizacije Projekta. U tu svrhu Izvoditelj će posebnim rješenjem imenovati Inženjera gradilišta u skladu s čl. 40. Zakona o gradnji i uz suglasnost Naručitelja i Nadzornog inženjera;

. Naručitelj ima pravo zahtijevati da Inženjer gradilišta ne smije biti angažiran na ostalim projektima Izvoditelja, tj. dužan je sve svoje vrijeme posvetiti realizaciji Projekta;

). Naručitelj ima pravo opoziva svog odobrenja Inženjera gradilišta Izvoditelja u svako vrijeme, ako isti kvalitetom ne udovolji potrebama kvalitete realizacije Projekta;

21. Ako Naručitelj izvrši opoziv Inženjera gradilišta, Izvoditelj će odmah po primitku obavijesti o tom povlačenju, odstraniti istog s Projekta i neće ga više zaposliti na Projektu u bilo kojem svojstvu, te će ga zamijeniti drugim predstavnikom kojeg prethodno treba odobriti Nadzorni inženjer;

22. Izvoditelj će, u skladu s zahtjevima Nadzornog inženjera, pružiti sve razumne mogućnosti za izvođenje rada:

- bilo kojem drugom Izvoditelju kojeg zaposli Naručitelj i njegovim radnicima,
- radnicima Naručitelja, i
- radnicima bilo kojeg valjano konstituiranog tijela koji bi mogli biti zaposleni na ili blizu gradilišta za sve poslove koji nisu obuhvaćeni Ugovorom ili prema nekom drugom Ugovoru kojeg bi Naručitelj mogao sklopiti na Projektu;

23. Ako bi, međutim, shodno točki 22. ovog članka Izvoditelj na pismeni zahtjev Nadzornog inženjera:

- dozvolio uporabu pripremnih radova ili Izvoditeljeve opreme na gradilištu, ili
- pružio neke druge usluge bilo koje vrste,

Naručitelj će na osnovu pisanog zahtjeva Izvoditelja utvrditi dodatak ugovorenoj cijeni.

24. Ako prema točki 22.ovog članka Naručitelj izvodi posao na gradilištu sa svojim radnicima, on će, s obzirom na takav posao:

- u potpunosti voditi brigu o svim osobama koje imaju pravo biti na gradilištu i držat će gradilište u takovom urednom stanju da se izbjegne opasnost za te osobe.

Ako bi prema točki 22. ovog članka Naručitelj zaposlio druge izvoditelje na gradilištu, on će od njih tražiti isto poštivanje sigurnosti i izbjegavanje opasnosti.

GRADILIŠTE

Članak 10.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

1.1. Naručitelj stavio na raspolaganje Izvoditelju, prije potpisa ovog Ugovora, sve podatke o uvjetima s kojima raspolaže, a Izvoditelj je odgovoran za njihovo tumačenje.

1.2. Izvoditelj pregledao i ispitao gradilište i njegovu okolinu, kao i podatke u vezi s njim, te se zadovoljio u pogledu:

- oblika i prirode gradilišta;
- količine i prirode posla i materijala potrebnih za realizaciju Projekta;
- načina pristupa gradilištu i raspoloživog prostora potrebnog za smještaj svih resursa neophodnih za realizaciju Projekta.

2. Ako Izvoditelj tijekom realizacije Projekta naiđe na fizičke zapreke ili fizičke uvjete, osim klimatskih uvjeta na gradilištu, koje po njegovom mišljenju nisu predvidive od iskusnog izvoditelja, Izvoditelj će odmah o tom dati pisanu obavijest Nadzornom inženjeru uz kopiju Naručitelju.

3. Po primitku takve obavijesti Nadzorni inženjer će, ako po njegovom mišljenju iskusni Izvoditelj nije mogao razumno predvidjeti zapreke ili uvjete, nakon pisanog zahtjeva Izvoditelja, a nakon konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem odlučiti o:

- bilo kakvom produžetku roka na koje Izvoditelj ima pravo,
- iznosu troška shodno tome, uz kopiju Naručitelju.

4. Izvoditelj će biti odgovoran za:

- točno pozicioniranje svih elemenata u odnosu prema izvornim točkama, linijama i razinama koje je dobio od Nadzornog inženjera;
- ispravnost, podložno gore spomenutom, položaja, razina, dimenzija i vezivanja svih dijelova Projekta;
- dobavu svih potrebnih instrumenata, sprava i radne snage u vezi sa gore spomenutom ispravnošću.

5. Ako se, u bilo koje vrijeme u tijeku realizacije Projekta, pojavi bilo kakva greška u položaju ili dimenzijama bilo kojeg dijela Projekta, Izvoditelj će kad to zahtijeva Nadzorni inženjer, na vlastiti trošak ispraviti takvu grešku.

6. Za vrijeme realizacije Projekta, Izvoditelj će u raznim okvirima držati gradilište bez nepotrebnih zapreka, te uskladištiti ili rashoditi Izvoditeljevu opremu i višak materijala, očistiti i ukloniti s gradilišta sve otpatke ili pripremne radove koji više nisu potrebni.

7. Nakon izdavanja Potvrde o preuzimanju, Izvoditelj će očistiti i ukloniti s onog dijela gradilišta, na koji se ta Potvrda o preuzimanju odnosi, svu Izvoditeljevu opremu, višak materijala, otpatke i pripremne radove svih vrsta, te će se ostaviti taj dio gradilišta i radove čiste i u takvim radnim uvjetima na zadovoljstvo Nadzornog inženjera.

VANJSKI TRANSPORT

Članak 11.

1. Izvoditelj će upotrijebiti sva razumna sredstva da spriječi da bilo koje prometnice i objekti koji povezuju ili se nalaze na putu prilaznica na gradilište ne budu oštećene ili uništene od prometa Izvoditelja ili bilo kojeg njegovog podisporučitelja i izabrat će ceste, birati i koristiti vozila te ograničiti i raspodijeliti terete tako da će sav izvanredni promet koji će se neminovno pojaviti prilikom transporta materijala i opreme, Izvoditeljeve opreme ili pripremnih radova iz i na gradilište biti ograničen, koliko je to razumno moguće, tako da ne nastanu nepotrebne štete ili oštećenja na tim prometnicama i objektima.

2. Izvoditelj će biti odgovoran i platit će troškove ojačanja bilo kojeg mosta ili izmjena ili dotjerivanja ceste koje povezuju ili se nalaze na putu prilaznica na gradilište kako bi se olakšao transport Izvoditeljeve opreme ili pripremnih radova. Izvoditelj će obeštetiti i osigurati obeštećenje Naručitelju za sve zahtjeve za naknadu štete na bilo kojoj prometnici ili objektu koje

je uzrokovao takvim transportom, uključivši i takve zahtjeve koji bi se mogli učiniti direktno protiv Naručitelja, te će pregovarati i platiti sve zahtjeve koji proizlaze isključivo od takvih šteta.

3. Ako, usprkos navedenom u točki 1.ovog članka nastane šteta na prometnici ili objektu koji povezuje ili se nalazi na putu prilazima na gradilište, a proizlazi iz transporta materijala ili opreme, Izvoditelj će obavijestiti Nadzornog inženjera uz kopiju Naručitelju, čim sazna za takvo oštećenje ili čim primi bilo kakav odštetni zahtjev od tijela ovlaštenog da postavlja takav zahtjev. Tamo gdje se prema zakonu ili propisu traži da prijevoznik takvog materijala ili postrojenja obešteti tijela koja vode brigu o prometnicama i objektima za takva oštećenja, Naručitelj neće biti odgovoran za troškove, terećenja ili izdatke u vezi s tim.

SIGURNOST I ZAŠTITA OKOLIŠA

Članak 12.

1. Izvoditelj će, u toku čitave realizacije Projekta:

- najveću pažnju pokloniti sigurnosti svih osoba ovlaštenih da budu na gradilištu i u tu svrhu propisati mjere zaštite i održavati gradilište u urednom stanju. Izvoditelj je isključivo odgovoran za provođenje propisanih mjera zaštite i eventualne posljedice nepridržavanja,

- dobaviti i održavati na vlastiti trošak sva osvjetljenja, čuvarsku službu, ograde, znakove za upozorenje, kad i gdje to zatraži Nadzorni inženjer, ili bilo koje drugo zakonski utvrđeno tijelo, za zaštitu radova ili za sigurnost i korištenje javnih i ostalih površina,

- poduzeti sve razumne korake da se zaštiti okolina na i izvan gradilišta, te da se izbjegnu štete i smetnje na osobama ili javnoj ili ostaloj imovini, a koje nastaju zbog zagađivanja, buke ili drugih razloga, a kao posljedica njegova načina rada.

2. Izvoditelj će preuzeti punu odgovornost za čuvanje radova, materijala i opreme za ugradnju od datuma početka do datuma izdavanja Potvrde o preuzimanju za glavne radove nakon čega će spomenuta odgovornost za čuvanje preći na Naručitelja.

3. Ako Nadzorni inženjer izda Potvrdu o preuzimanju za bilo koju grupu glavnih radova, Izvoditelj će prestati biti odgovoran za čuvanje svih nedovršenih radova i materijala i opreme za ugradnju, za koje se obavezao da će ih završiti za vrijeme perioda održavanja.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Članak 13.

1. Ako dođe do bilo kakvog gubitka ili oštećenja na glavnim radovima ili na bilo kojoj grupi, ili na materijalima, ili na opremi za ugradnju i to u razdoblju u kojem je Izvoditelj odgovoran da ih čuva, iz bilo kojih razloga, Izvoditelj će na vlastiti trošak popraviti takva oštećenja i/ili nadoknaditi gubitak kako bi glavni radovi u svakom pogledu udovoljavali odredbama Ugovora na zadovoljstvo Nadzornog inženjera.

Izvoditelj će također biti odgovoran za bilo kakav gubitak ili oštećenje na izvedenim radovima I faze izgradnje koje je on prouzročio tijekom ispunjenja obveza.

2. U slučaju bilo kakvog gubitka i/ili oštećenja koje bi nastalo iz bilo kojih rizika koji su utvrđeni u točki 5.ovog članka ili u kombinaciji tih s drugim rizicima, Izvoditelj će ispostaviti pismeni zahtjev Nadzornom inženjeru, uz pismenu obavijest Naručitelju, da raspravi nastale gubitke i/ili oštećenja kao i eventualno produljenje ugovorenog roka.

3. Nadzorni inženjer će na temelju tog zahtjeva, a nakon konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem odlučiti o:

- bilo kakvom produžetku roka na koje Izvoditelj ima pravo,

- iznosu troška koji će se dodati ugovorenoj cijeni i obavijestit će Izvoditelja shodno tome, uz kopiju Naručitelju.

4. U slučaju kombinacije rizika koji bi uzrokovali gubitak i/ili oštećenje pri svakom takvom utvrđivanju gubitka i/ili oštećenja i eventualnog produljenja ugovorenog roka, Nadzorni inženjer će uzeti u obzir razmjernu odgovornost i Izvoditelja i Naručitelja.

5. Rizici Naručitelja su:

- rat (bez obzira na to je li objavljen), invazija, diverzija;

- pobuna, revolucija, vojna ili uzurpirana vlast, građanski rat;

- ionizirajuća radijacija ili kontaminacija od bilo kojeg nuklearnog goriva ili nuklearnog otpada, od izgaranja nuklearnog goriva, radioaktivni toksični eksplozivi ili drugi opasni sastojci bilo kojeg eksplozivno-nuklearnog spoja ili njihovih nuklearnih komponenata;

- tlačni valovi nastali od aviona ili drugih zračnih naprava koje lete zvučnom ili nadzvučnom brzinom;

- izgredi ili neredi, osim korištenja ili zauzimanja grupe glavnih radova od strane Naručitelja;

- gubitak ili oštećenje u većem opsegu koji nastaje zbog grešaka u nacrtima, osim bilo kojeg dijela nacrta koje je dao Izvoditelj ili za koji je Izvoditelj odgovoran;

- svako djelovanje prirodnih sila protiv kojih se od iskusnog izvoditelja nije moglo razumno očekivati da poduzme mjere obrane.

RADNA SNAGA

Članak 14.

1. Izvoditelj će držati na gradilištu u vezi s realizacijom Projekta:

- samo takve voditelje građenja i poslovođe koji su kvalificirani i iskusni u svojem zvanju i koji su sposobni za pravilno nadziranje i rukovođenje poslom;

- takvu kvalificiranu radnu snagu koja je potrebna za pravilno i pravovremeno ispunjavanje obveza Izvoditelja prema Ugovoru;

2. Naručitelj će moći slobodno prigovoriti ili tražiti od Izvoditelja da smjesta povuče s Projekta bilo koju osobu koju je Izvoditelj zaposlio, koja se prema mišljenju Naručitelja ili Nadzornog inženjera loše ponaša, ili je nestručna, ili nemarna u izvršenju svojih dužnosti, ili čije se prisustvo na gradilištu iz drugih razloga smatra nepoželjnim. Takvu osobu Izvoditelj je dužan ukloniti s Projekta i ona ne može ponovno biti zaposlena na projektu bez pristanka Naručitelja;

3. Ukoliko Naručitelj utvrdi da je neka osoba zaposlena od Izvoditelja počinila kazneno djelo, Izvoditelj će na pismeni zahtjev Naručitelja zamijeniti takvu osobu na svoj trošak;

4. Svaka osoba koja je na zahtjev Naručitelja udaljena s Projekta bit će zamijenjena u najkraćem mogućem roku.

5. Izvoditelj će, osim ako Ugovorom nije drugačije predviđeno, sam poduzeti sve što je potrebno za zapošljavanje svog osoblja i radne snage, kao i za njihovo plaćanje, smještaj, prehranu i transport.

6. Izvoditelj će, u roku od 7 (sedam) dana od potpisa Ugovora, dostaviti Naručitelju detaljni izvještaj o osoblju i strukturi koje će Izvoditelj zaposliti na gradilištu, kao i sve informacije u vezi s Izvoditeljevom opremom. Izvoditelj se obvezuje obavijestiti Naručitelja o svakoj promjeni strukture osoblja i opreme na gradilištu.

7. Ukoliko, zbog razloga koji se mogu dovesti u vezu s nedovoljnim brojem ili nedovoljnom stručnošću osoblja Izvoditelja, Izvoditelj nije u stanju u potpunosti i na zadovoljstvo Naručitelja izvršavati svoje obveze, Naručitelj ima pravo tražiti da se osoblje Izvoditelja poveća ili promijeni. U takvom slučaju Izvoditelj neće imati pravo na promjenu ugovorene cijene.

IZVODITELJEVA OPREMA I PRIPREMNI RADOVI

Članak 15.

1. Izvoditeljeva oprema, pripremni radovi, oprema i materijali koje je dobavio Izvoditelj, po dopremi na gradilište, smatrat će se da su isključivo namijenjeni za realizaciju Projekta. Izvoditelj neće bez suglasnosti Naručitelja ukloniti Izvoditeljevu opremu, pripremne radove, opremu i materijale ili bilo koji njihov dio, osim u svrhu premještanja s jednog dijela gradilišta na drugo.

2. Naručitelj neće ni u kojem trenutku biti odgovoran, osim kako je spomenuto u članku 13. ovog Ugovora za gubitke ili štete na Izvoditeljevoj opremi, pripremnim radovima, opremi ili materijalu kojeg je dobavio Izvoditelj.

3. Izvoditelj će, ako to zatraži Naručitelj, dostaviti detaljni izvještaj u vezi s Izvoditeljevom opremom i pripremnim radovima, u takvom obliku i u takvim vremenskim razmacima kako to odredi Naručitelj.

KONTROLA KVALITETE

Članak 16.

1. Svi materijali, oprema i izrada bit će:

- takve vrste i kvalitete kako je opisano u Ugovoru i u skladu s uputstvima Nadzornog inženjera;
- povremeno podvrgnuti takvim ispitivanjima kako to odredi Nadzorni inženjer na mjestu izrade ili pripreme, ili na gradilištu ili na nekom drugom mjestu koje dogovore Naručitelj i Izvoditelj.

2. Izvoditelj će osigurati takvu pomoć, radnu snagu, električnu energiju, gorivo, skladišta, aparate i instrumente kakvi se normalno traže za ispitivanje, mjerenje i probu svih materijala ili opreme, te će pribaviti uzorke materijala za ispitivanje, prije ugrađivanja istih u glavne radove, kako to Nadzorni inženjer izabere i odredi.

3. Izvoditelj će sve uzorke, dobivati na svoj vlastiti trošak i predati Nadzornom inženjeru.

4. Troškovi svih ispitivanja bit će na teret Izvoditelja.

5. Nadzorni inženjer i bilo koja osoba koju Naručitelj ovlasti, imat će u svako razumno doba pristup na gradilište, u sve radionice i na sva mjesta gdje se materijali ili oprema proizvode, izrađuju ili pripremaju za radove. Izvoditelj je dužan pružiti svu pomoć i olakšice da bi takav pristup omogućio.

6. Izvoditelj će se dogovoriti s Nadzornim inženjerom o datumu i mjestu na kojem će se obaviti kontrola i/ili ispitivanje materijala ili opreme kako je utvrđeno Ugovorom.

Nadzorni inženjer će obavijestiti Izvoditelja najmanje 24 sata unaprijed o svojoj namjeri da obavi kontrolu ili da prisustvuje ispitivanju.

7. Ako Nadzorni inženjer ili njegov Predstavnik ne bude prisutan na jedan datum, Izvoditelj može, ako drugačije ne odredi Nadzorni inženjer, nastaviti s ispitivanjem. U tom slučaju smatrat će se da su te kontrole i/ili ispitivanje učinjeni u prisustvu Nadzornog inženjera. Izvoditelj će

odmah poslati Nadzornom inženjeru propisno potvrđene kopije rezultata ispitivanja. Ako Nadzorni inženjer nije prisustvovao ispitivanjima, on će prihvatiti spomenute rezultate ispitivanja.

8. Ako u vremenu i na mjestu utvrđenom točkom 6. ovog članka materijali ili oprema nisu spremni za kontrolu i/ili ispitivanje, ili ako kao rezultat kontrole i/ili ispitivanja navedenih u ovom članku, Nadzorni inženjer dođe do zaključka da su materijali i oprema neispravni ili da na neki drugi način nisu u skladu s Ugovorom, on može odbiti materijale ili opremu, te će odmah obavijestiti Izvoditelja.

Obavijest će sadržavati primjedbe Nadzornog inženjera.

Izvoditelj će nakon toga što je moguće brže otkloniti takve greške ili osigurati da svaka takva oprema ili materijal bude u skladu s Ugovorom.

9. Ako Nadzorni inženjer to zatraži, ispitivanje materijala ili opreme koje je odbijeno, ponovit će se pod istim uvjetima. Sve troškove koje će Naručitelj imati zbog ponavljanja ispitivanja, a nakon odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem, utvrdit će Nadzorni inženjer. Te će troškove Naručitelj moći naplatiti od Izvoditelja, i oni mogu biti odbijeni od bilo kojeg iznosa koji je dospio ili treba dospjeti Izvoditelju, o čemu će Nadzorni inženjer obavijestiti Izvoditelja, s kopijom Naručitelju.

10. Nadzorni inženjer može za kontrolu i ispitivanje materijala ili opreme ovlastiti nezavisnog kontrolora. Obavijest o takvom imenovanju Nadzorni inženjer će dostaviti Izvoditelju u roku od 7 (sedam) dana.

11. Niti jedan dio radova se neće pokriti ili zakloniti od pogleda bez odobrenja Nadzornog inženjera i Izvoditelj će pružiti svu mogućnost Nadzornom inženjeru da ispita i izmjeri svaki takav dio radova koji će biti pokriven ili uklonjen iz vida te da ispita dio radova Projekta prije nego se bilo koji dio radova nastavi na njih.

12. Izvoditelj će obavijestiti Nadzornog inženjera kad god je bilo koji dio radova Projekta završen ili će uskoro biti spreman za ispitivanje. Nadzorni inženjer će bez nerazumnog odlaganja, osim ako on to smatra nepotrebnim i o tome obavijesti Izvoditelja, prisustvovati s ciljem da pregleda i izmjeri takav dio radova ili da pregleda takve temelje projekta.

13. Nadzorni inženjer je ovlašten da povremeno daje uputstva za:

- uklanjanje s gradilišta u roku kojim tim uputstvom propiše, materijala ili opreme koja prema mišljenju Nadzornog inženjera nije u skladu s Ugovorom,

- zamjenu s valjanim i odgovarajućim materijalima ili opremom,

- uklanjanje i pravilnu ponovnu izvedbu (usprkos bilo kakvim ranijim ispitivanjima ili privremenim plaćanjima za to), bilo kakvog posla obzirom na materijale, opremu, izvedbu ili nacrte Izvoditelja koji nisu po mišljenju Nadzornog inženjera u skladu s Ugovorom.

14. U slučaju propusta Izvoditelja da izvrši uputstva Nadzornog inženjera u za to utvrđenom roku, ili ako Izvoditelj nije prisutan na Projektu da primi i postupi po tim uputstvima, Naručitelj će biti ovlašten zaposliti i platiti druge osobe da obave poslove određene tim uputstvima.

Sve troškove koji s tim u vezi nastanu utvrdit će Nadzorni inženjer nakon odgovarajućih konzultacija s Naručiteljem i Izvoditeljem i Naručitelj će ih moći naplatiti od Izvoditelja. Takve troškove Naručitelj može odbiti od bilo kojeg iznosa koji je dospio ili treba dospjeti.

PROMJENE PROJEKTA

Članak 17.

1. Promjene Projekta razmatra Nadzorni inženjer. Promjene projekta su važeće samo ako ih pismeno odobri Naručitelj.

2. Ukoliko prije početka građenja Naručitelj traži bitne promjene glavnog projekta do tada napravljenog, ugovoreno vrijeme i ugovorena cijena će se odgovarajuće uskladiti. Ugovoreno vrijeme i rok dovršenja građenja objekta produžit će se toliko koliko se razumno može tražiti uzimajući u obzir sve okolnosti koje su rezultat promjene koje je tražio Naručitelj.

3. Ako Naručitelj odobri promjenu u svima ili u dijelu radova za vrijeme građenja i ako takve izmjene Projekta pojedinačno ili ukupno imaju utjecaj na Ugovoreno vrijeme ili rok potpunog završetka radova, Izvoditelj ima pravo na razumnu dodatnu cijenu utvrđenu na temelju jediničnih cijena (analize) sastavljenih na osnovu važećih normativa, uz primjenu tržišnih cijena materijala fco gradilište, te brutto satnice radnika, sve važeće na dan izvođenja takvih radova, a u skladu sa dokumentacijom koja je sastavni dio ovog Ugovora. Naknadnim radovima Izvoditelj može pristupiti samo po pismenom nalogu Naručitelja.

4. Neće se smatrati promjenama Projekta one izmjene koje Naručitelj mora učiniti kako bi otklonio neku grešku, nedostatak ili propust Izvoditelja, a koju je grešku, nedostatak ili propust Nadzorni inženjer uočio.

5. Izvoditelj će odmah obavijestiti Naručitelja da li će izmjene Projekta koje se razmatraju produžiti trajanje Projekta ili rok završetka radova i prouzročiti pravo Izvoditelja na dodatnu cijenu. Izvoditelj će obavijestiti Naručitelja o svim promjenama putem obrasca Nalog za promjenom.

6. Ukoliko se Naručitelj i Izvoditelj ne mogu dogovoriti o promjenama Ugovorenog roka i o dodatku cijene, spor će se riješiti prema članku 23. ovog Ugovora.

PRIVREMENA OBUSTAVA

Članak 18.

1. Izvoditelj će prema uputstvu Nadzornog inženjera, obustaviti radove na realizaciji Projekta koji su u tijeku ili bilo koji dio njih za ono vrijeme i na onaj način na koji to Nadzorni inženjer može smatrati potrebnim. Za vrijeme takve obustave Izvoditelj treba propisno zaštititi i osigurati sve radove na realizaciji Projekta ili njihov dio, u onoj mjeri u kojoj je to po mišljenju Nadzornog inženjera potrebno. Za sve takve slučajeve obustave radova, osim ako je obustava:

- na drugi način već predviđena Ugovorom,

- potrebna zbog nekog propusta ili povrede Ugovora od strane Izvoditelja ili za što je on odgovoran,

- potreban zbog klimatskih uvjeta na gradilištu,

- potrebna za valjano izvođenje radova ili za sigurnost radova ili bilo kojeg njihovog dijela, primijenit će se odredbe točke 2. ovog članka.

2. Nakon izvršene obustave radova u skladu s odredbama točke 1. ovog članka i pod uvjetom da je Izvoditelj za to dao pismeni zahtjev Nadzornom inženjeru, Nadzorni inženjer će nakon njegovog primitka i odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem utvrditi:

- produžetak roka na koji Izvoditelj ima pravo,

- iznos troška koji će se dodati ugovorenoj cijeni

te će shodno tome obavijestiti Izvoditelja uz kopiju Naručitelju.

UGOVORENI ROK

Članak 19.

1. Izvoditelj će početi radove na realizaciji Projekta računajući od dana uvođenja u posao, što će se utvrditi upisom u građevinski dnevnik, po potpisu ovog Ugovora.

2. Naručitelj će, najkasnije do datuma početka shodno točki 1. ovog članka dati Izvoditelju u posjed:

- toliki dio gradilišta i

- takav pristup gradilištu, kakav u skladu s ovim Ugovorom treba dati Naručitelj, koliko je potrebno da omogući Izvoditelju da započne i nastavi s realizacijom Projekta u skladu s Programom izvođenja radova, odnosno u skladu s takvim razumnim prijedlozima kakve bi Izvoditelj mogao dati, uz obavještenje Nadzornom inženjeru i kopiju Naručitelju.

3. Naručitelj će povremeno, kako radovi napreduju, davati Izvoditelju u posjed one daljnje dijelove gradilišta koji budu potrebni Izvoditelju da mu omoguće realizaciju Projekta, s potrebnom brzinom i u skladu s Programom izvođenja radova, ili prijedlozima, već prema tome o kojem je slučaju riječ.

4. Ako Izvoditelj pretrpi zakašnjenje i/ili mu se pojave izdaci zbog propusta Naručitelja da ga uvede u posjed, Nadzorni inženjer će nakon primitka pismenog zahtjeva od Izvoditelja, a uz odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem odlučiti o:

- bilo kojem produžetku roka na koji Izvoditelj ima pravo,

- iznosu takvog troška koji će se dodati Ugovorenoj cijeni te će shodno tome obavijestiti Izvoditelja uz kopiju Naručitelju.

5. Izvoditelj će snositi sve troškove i izdatke za posebnu ili privremenu upotrebu putova koje bude trebao zbog pristupa na gradilište.

6. Izvoditelj će također na vlastiti trošak izvesti svaki dodatni objekt izvan gradilišta koji mu je potreban za realizaciju Projekta.

7. U slučaju da:

- iznos ili priroda izvanrednog ili dodatnog posla;

- bilo kakav razlog zakašnjenja naveden u Ugovoru;

- izuzetno nepovoljni klimatski uvjeti;

- zakašnjenje, smetnje ili zapreke od strane Naručitelja;

- druge posebne okolnosti koje bi se mogle pojaviti,

budu takve da daju Izvoditelju pravo na produljenje Ugovorenog roka, Nadzorni inženjer će, nakon odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem, utvrditi veličinu takvog produljenja te će o tome obavijestiti Izvoditelja, uz kopiju Naručitelju.

8. Nadzorni inženjer nije obavezan donijeti odluku o produljenju Ugovorenog roka ako Izvoditelj nije:

- u roku od 7 (sedam) dana nakon što se takav slučaj pojavio, dostavio pismeni zahtjev Nadzornom inženjeru uz kopiju Naručitelju,

- u roku od 7 (sedam) dana nakon što je dostavio pismeni zahtjev Nadzornom inženjeru dao dodatno objašnjenje zahtjeva ukoliko je to Nadzorni inženjer od njega tražio.

9. Ako iz bilo kojeg razloga koji ne ovlašćuje Izvoditelja na produljenje Ugovorenog roka, brzina odvijanja radova ili bilo koje grupe ne garantira, prema mišljenju Nadzornog inženjera, postizanje ugovorenog roka, Nadzorni inženjer će o tome obavijestiti Izvoditelja.

10. Po primitku takve obavijesti od Nadzornog inženjera, Izvoditelj će poduzeti potrebne korake uz suglasnost Nadzornog inženjera, a u cilju ispunjenja ugovorenog roka.

11. Izvoditelj neće imati pravo na bilo kakvo dodatno plaćanje zbog poduzimanja dodatnih mjera. Ako, kao rezultat obavijesti koju je Nadzorni inženjer dao prema ovom članku Izvoditelj bude smatrao potrebnim da izvede posao noću ili na lokalno priznate dane odmora, imat će pravo tražiti od Nadzornog inženjera suglasnost da to učini.

12. Ako bilo koje mjere poduzima Izvoditelj da bi ispunio svoje obveze prema Ugovoru, znače dodatne troškove nadzora za Naručitelja, Nadzorni inženjer će, nakon odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem, utvrditi visinu troškova. Takve troškove Naručitelj može odbiti od bilo kojeg iznosa koji je dospio ili treba dospjeti Izvoditelju.

PREKORAČENJE UGOVORENOG ROKA

Članak 20.

1. Ako Izvoditelj prekorači ugovoreni rok zbog svog propusta, u skladu s odredbama Ugovora platit će Naručitelju Ugovornu kaznu za svaki dan takvog prekoračenja u iznosu i limitu definiranom u Ugovoru.

2. Naručitelj može, a da to ne utječe na bilo koji drugi način naknade, odbiti iznos takvih šteta od bilo kojeg iznosa koji je dospio ili može dospjeti Izvoditelju. Plaćanje ili odbitak za takve štete neće osloboditi Izvoditelja njegovih obveza da izvrši radove ili bilo kojih drugih njegovih obveza i odgovornosti prema Ugovoru.

3. Ako Izvoditelj zbog svog propusta prekorači Ugovoreni rok, za dodatnih 28 (dvadesetosam) dana nakon prekoračenja pokrivenog Ugovornom kaznom, u skladu s odredbama Ugovora, platit će Naručitelju štetu, nastalu radi poremećaja u poslovanju.

4. Naručitelj može, a da to ne utječe na bilo koji drugi način naknade, odbiti iznos takvih šteta od bilo kojeg iznosa koji je dospio ili može dospjeti Izvoditelju. Plaćanje ili odbitak za takve štete neće osloboditi Izvoditelja njegovih obveza da izvrši radove ili bilo kojih drugih njegovih obveza i odgovornosti prema Ugovoru.

5. Ako se, prije ugovorenog roka završetka glavnih radova, izda Potvrda o preuzimanju za bilo koju grupu, Ugovorna kazna i šteta za prekoračenje Ugovorenog roka ostatka glavnih radova, primjenjivat će se na vrijednost ostatka glavnih radova.

IZVJEŠTAVANJE

Članak 21.

1. Izvoditelj je obvezan dostaviti prijedlog „ Zahtjev za promjenom“ Naručitelju za sve zahtjeve za promjenama, koje su odobrene od Nadzornog inženjera. Prijedlog za „ Zahtjev za promjenom“ potrebno je poslati odmah čim se uoče promjene, odnosno prije nego što se započne s izvođenjem spomenutih radova.

2. Obrasci i upute podnošenje tjednih izvješća i naloga za rad dostavit će se Izvoditelju prilikom uvođenja u posao.

3. Izvoditelj je obvezan za sva odstupanja od plana davati korektivne akcije koje se unose u tekući Plan izvršenja radova (na tjednoj razini), što treba biti usuglašeno s tjednim izvješćima.

4. Obračunske situacije potrebno je izraditi u formatu koji odredi Naručitelj i predati ih u papirnatom i elektronskom obliku.

5. Izvoditelj je obvezan predati tjedna izvješća o izvršenim radovima na tjednim sastancima, kao i procjenu količina preostalih radova do kraja Projekta ovjerena od Nadzornog inženjera.

6. Kada su svi radovi bitno dovršeni i kad su na zadovoljavajući način prošli sve probe po završetku propisane Ugovorom, Izvoditelj će o tome pismeno obavijestiti Nadzornog inženjera, uz kopiju Naručitelju.

7. Izvoditelj će u svoju obavijest uvrstiti obvezu da će završiti s odgovarajućom brzinom svaki nedovršeni posao tijekom perioda održavnja. Takva obavijest i obveza smatrat će se da predstavlja zahtjev Izvoditelja Nadzornom inženjeru da izda Završno izvješće Nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

8. Nadzorni inženjer će u roku od 14 (četrnaest) dana od datuma primitka takve obavijesti, ili izdati Izvoditelju, uz kopiju Naručitelju, Završno izvješće, navodeći datum na koji su prema njegovom mišljenju radovi bili bitno dovršeni u skladu s Ugovorom, ili će dati pismena uputstva Izvoditelju specificirajući sve poslove, koje prema mišljenju Nadzornog inženjera, Izvoditelj treba obaviti kao uvjet za izdavanje takvog Završnog izvješća. Nadzorni inženjer će u tim uputstvima obavijestiti Izvoditelja, o svim greškama na već izvedenim radovima navedenim u obavijesti Izvoditelja iz točke 6. ovog članka, a koje utječu na bitni završetak radova koji uvjetuje izdavanje Završnog izvješća.

9. Nadzorni inženjer može na pismeni zahtjev Izvoditelja, a u skladu s postupkom navedenim u točkama 6. do 8. ovog članka izdati Završno izvješće u pogledu:

- bilo koje grupe za koju je posebni rok završetka predviđen u Ugovoru,

- bilo kojeg dijela glavnih radova koji su završeni na zadovoljstvo Nadzornog inženjera i koje je uzeo u posjed ili ih koristi Naručitelj.

PERIOD ODRŽAVANJA

Članak 22.

1. Izvoditelj će u skladu s odredbama Ugovora:

- završiti onaj posao, ako ga bude, koji je nezavršen na datum naveden u Potvrdi o preuzimanju i to u najkraćem mogućem razumnom roku nakon toga datuma,

- izvesti sve radove ispravljanja i rekonstrukcije, i otklanjanja drugih nedostataka koje Nadzorni inženjer može narediti Izvoditelju da završi tijekom perioda održavanja,

- ili u roku od 14 (četrnaest) dana nakon njegova isteka, ako rezultat pregleda koji je učinjen od strane Nadzornog inženjera ili u njegovo ime prije isteka tog razdoblja,

- izraditi detaljna Uputstva o korištenju građevine i Uputstva o korištenju pojedinog stana.

2. Ako Izvoditelj propusti izvršiti bilo koju uputu dobivenu od Nadzornog inženjera unutar zadanog ili razumnog roka, Naručitelj će biti ovlašten da zaposli i plati druge osobe da izvrše taj posao. Ako je takav posao Izvoditelj trebao izvesti na vlastiti trošak prema Ugovoru, Nadzorni inženjer će nakon konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem odlučiti o visini troškova koje će nadoknaditi od Izvoditelja. Nadzorni inženjer takve troškove može odbiti od bilo kojeg iznosa koji je dospio ili treba dospjeti Izvoditelju, te će o tome obavijestiti Izvoditelja uz kopiju Naručitelju.

3. Ako se ustanovi neka greška, iskrivljenje ili drugi propust u radovima prije kraja perioda održavanja, Nadzorni inženjer može dati uputu Izvoditelju, uz kopiju Naručitelju, da istraži uzrok takve pojave.

Ako Izvoditelj prema Ugovoru nije odgovoran za takav propust, Nadzorni inženjer će nakon pismenog zahtjeva Izvoditelja, a nakon odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem utvrditi iznos troškova po zahtjevu Izvoditelja, dodati iznos Ugovorenoj cijeni i o tome će obavijestiti Izvoditelja, uz kopiju Naručitelju.

Ako je za takvu grešku, iskrivljenje ili drugi propust odgovoran Izvoditelj, troškove takvih istraživanja kako je gore spomenuto, snosit će Izvoditelj. Izvoditelj će u tom slučaju popraviti takve greške, iskrivljenje ili druge propuste na vlastiti trošak.

DODATNA POTRAŽIVANJA

Članak 23.

1. Bez obzira na bilo koje druge odredbe Ugovora, ako Izvoditelj namjerava tražiti dodatna potraživanja na temelju bilo kojeg članka Ugovora, on će o tome pismeno obavijestiti Nadzornog inženjera, uz kopiju Naručitelju u roku od 14 (četrnaest) dana nakon prvog nastupa događanja zbog kojeg se prijavljuje to potraživanje.

2. Nakon što se zbio događaj prema točki 1. ovog članka Izvoditelj će voditi takvu ažurnu evidenciju potrebnu da bi opravdao bilo kakvo dodatno potraživanje prema Naručitelju. Bez nužnog priznavanja odgovornosti Naručitelja, Nadzorni inženjer će po primitku obavijesti od Izvoditelja prema točki 1. ovog članka pregledati takvu evidenciju. Nadzorni inženjer može narediti Izvoditelju da i dalje vodi takvu evidenciju, ili da je dopuni do razumnog oblika, bitnog za dodatno potraživanje za koje je dana obavijest. Izvoditelj će dozvoliti Nadzornom inženjeru da pregleda svu evidenciju shodno ovom članku, te će mu dostaviti njihove kopije, kada i ako to Nadzorni inženjer zatraži.

3. U roku od 28 (dvadesetosam) dana ili takvom razumnom roku s kojim se složio Nadzorni inženjer od davanja obavijesti prema točki 1. ovog članka Izvoditelj će poslati Nadzornom inženjeru obračun dodatnog potraživanja, dajući detaljne pojedinosti o traženom iznosu i osnovama na kojima se temelji zahtjev. Nadzorni inženjer će u razumnom roku, a nakon odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem, pogledati i utvrditi iznos dodatnih potraživanja Izvoditelja, te o tome obavijestiti Izvoditelja, uz kopiju Naručitelju.

4. Izvoditelj će imati pravo da u bilo koje privremeno plaćanje koje je potvrdio Nadzorni inženjer uključi takav iznos dodatnih potraživanja.

IMENOVANI PODIZVODITELJI

Članak 24.

1. Svi stručnjaci, trgovci, obrtnici i ostali koji obavljaju ma koji posao ili dobavljaju ma koju robu, materijale, opremu ili usluge, uključeni u Ugovor, a koji bi mogli biti imenovani ili odobreni po Naručitelju ili Nadzornom inženjeru, te sve osobe s kojima je snagom odredaba Ugovora Izvoditelj dužan podugovoriti bilo koji posao, bit će u izvršenju tog posla ili u dobavi takve robe, materijala i usluga, smatrani ponuditeljima koje je zaposlio – Izvoditelj.

2. Naručitelj ili Nadzorni inženjer neće tražiti od Izvoditelja, niti će smatrati da je on na bilo koji način obavezan zaposliti nekog imenovanog podizvoditelja, protiv kojeg Izvoditelj može staviti razumni prigovor ili koji odbije sklopiti takav podugovor s Izvoditeljem, koji ga obvezuje da će prema Izvoditelju preuzeti obveze i odgovornosti koje će omogućiti da Izvoditelj ispuni svoje obveze i odgovornosti prema Naručitelju shodno Ugovoru. Naručitelj za određenu grupu radova uzima pravo da ocijeni podobnost Podizvoditelja i uvjete ugovaranja, pa da ga prema tome i odabere.

3. Naručitelj ili Nadzorni inženjer će zahtijevati od Izvoditelja da na realizaciji Projekta zaposli samo takvog Podizvoditelja čije reference garantiraju kvalitetno izvršenje posla, pa se isti mogu imenovati samo uz suglasnost Naručitelja i Nadzornog inženjera. Naručitelj ili Nadzorni inženjer neće se složiti da odobreni i ugovoreni Podizvoditelj povjeri izvršenje ugovorenog posla drugome.

KONAČNI OBRAČUN

Članak 25.

1. Najkasnije 30 (trideset) dana nakon izdavanja uporabne dozvole, Izvoditelj će podnijeti Nadzornom inženjeru na razmatranje prijedlog Konačnog obračuna sa svim pripadajućim dokumentima, u kojem se detaljno prikazuje, u obliku odabranom od Naručitelja:

- vrijednost čitavog obavljenog posla u skladu s Ugovorom;

- svi daljnji iznosi za koje Izvoditelj smatra da mu pripadaju prema Ugovoru.

2. Najkasnije 30 (trideset) dana nakon što se otklone nedostaci, Izvoditelj će dostaviti Nadzornom inženjeru konačnu situaciju s pripadajućom dokumentacijom u kojoj se detaljno, u obliku koji je potvrdio Nadzorni inženjer daje:

- konačna vrijednost svih izvršenih radova u skladu s Ugovorom do datuma navedenog u takvoj konačnoj situaciji;

- svi detaljni iznosi za koje Izvoditelj smatra da su dospjeli.

Navedeni iznosi prikazat će se posebno u takvoj konačnoj situaciji.

3. Ako se Nadzorni inženjer ne složi s bilo kojim dijelom prijedloga konačnog obračuna, Izvoditelj će mu dostaviti takve daljnje podatke koje bi Nadzorni inženjer mogao razumno zahtijevati, te će izvršiti potrebne promjene u prijedlogu konačnog obračuna.

4. Nakon dostave konačnog obračuna, Izvoditelj će dati Naručitelju, uz kopiju Nadzornom inženjeru, pismenu Potvrdu o podmirenju, u kojoj se potvrđuje da iznos konačnog obračuna

predstavlja puno i konačno podmirenje svih dužnih iznosa Izvoditelju, a koji proizlaze iz ili u vezi s Ugovorom.

PROPUSTI IZVODITELJA

Članak 26.

1. Ako su u poslovanju Izvoditelja nastupile takve teškoće da je:

- postao nelikvidan i insolventan;

- ušao u dobrovoljni ili prisilni stečaj;

- prestalo njegovo postojanje (osim dobrovoljne likvidacije u svrhu spajanja ili rekonstrukcije)

- pokrenut postupak provedbe izvršenja na temelju već izdanih garancija za bitni dio imovine Izvoditelja;

- da je učinjena neka aktivnost u pogledu na Izvoditelja ili na njegovu imovinu, a koja bi imala slične efekte u odnosu na prethodno navedene;

- ili ako Nadzorni inženjer potvrdi Naručitelju, uz kopiju Izvoditelju, da je, prema njegovom mišljenju, Izvoditelj:

- odbio izvršenje Ugovora, ili

- propustio udovoljiti obavijesti prema točki 8. i 9. članka 16. ovog Ugovora ili nekoj uputi prema točki 13. članka 16. Ugovora, u roku od 14 (četrnaest) dana nakon njenog primitka,

- ili usprkos prethodnih pismenih upozorenja Nadzornog inženjera, na neki drugi način uporno ili očito zanemaruje izvršavanje bilo kojih svojih obveza prema Ugovoru, ili

- postupa protivno točkama 8. do 10. članka 9. ovog Ugovora.

tada Naručitelj može, nakon što je 14 (četrnaest) dana unaprijed obavijestio Izvoditelja, ući na gradilište i raskinuti angažman Izvoditelja bez da je time:

- oslobodio Izvoditelja od bilo koje njegove obveze ili odgovornosti prema Ugovoru, ili

- da je utjecao na prava i ovlaštenja koja su Ugovorom dana Naručitelju ili Nadzornom inženjeru,

te da sam može završiti radove na Projektu ili može zaposliti nekog drugog Izvoditelja da dovrši radove na Projektu.

2. Naručitelj ili takav drugi Izvoditelj mogu koristiti za takvo dovršenje onoliki dio Izvoditeljeve opreme, pripremnih radova i materijala koliko smatraju potrebnim.

3. Nadzorni inženjer će, nakon učinjenog raskida od strane Naručitelja, izvršiti procjenu:

- koji je iznos (ako ga bude) u trenutku takvog raskida, razumno zarađen ili bi razumno pripadao Izvoditelju u odnosu na stvarno izvršeni posao izveden prema Ugovoru, i

- kolika je vrijednost ma kojeg neupotrijebljenog ili djelomično upotrijebljenog materijala, bilo kakve Izvoditeljeve opreme i pripremnih radova.

4. Ako Naručitelj raskine angažman Izvoditelja prema točki 1., on neće biti obavezan platiti Izvoditelju bilo koji daljnji iznos (uključivši i štete po kojima postoji pismeno potraživanje Izvoditelja) u pogledu Ugovora do isteka perioda održavanja. Nadzorni inženjer će nakon toga utvrditi iznos svih troškova i šteta nastalih zbog raskida Ugovora krivnjom Izvoditelja (uključujući i sve štete nastale zbog prekoračenja Ugovorenog roka.)

5. Ako je iznos koji treba dobiti Izvoditelj za izvršene radove prije raskida Ugovora veći od ukupnog iznosa troškova i šteta nastalih zbog raskida Ugovora krivnjom Izvoditelja, onda će Izvoditelju biti isplaćena razlika između ta dva iznosa. U suprotnom će razlika od ukupnog iznosa troškova i šteta biti dug Izvoditelja prema Naručitelju.

6. Izvoditelj će na pismeni zahtjev Nadzornog inženjera, u roku od 14 (četrnaest) dana nakon takvog raskida Ugovora prema točci 1. prenijeti na Naručitelja koristi iz bilo kojeg sporazuma za dobavu ma koje robe ili materijala ili usluga i/ili za izvođenje svih poslova u svrhu realizacije Projekta prema odredbama Ugovora, a kojeg je Izvoditelj mogao sklopiti.

7. Ako zbog neke nesreće, ili propusta ili nekog drugog događaja na realizaciji Projekta, prema mišljenju Nadzornog inženjera bude hitno potreban bilo koji rad, a Izvoditelj nema mogućnosti ili nije voljan da to smjesta učini, Naručitelj će biti ovlašten zaposliti i plati druge osobe da taj rad izvedu.

8. Ako taj rad ili popravak koji je prema mišljenju Nadzornog inženjera trebao biti obvezan učiniti Izvoditelj na svoj vlastiti trošak prema Ugovoru, a bude izvršen od Naručitelja, tada će, nakon odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem Nadzorni inženjer utvrditi visinu tako nastalih troškova.

SPECIJALNI RIZICI

Članak 27.

1. Izvoditelj neće imati nikakvu odgovornost za specijalne rizike navedene u točki 2. ovog članak obzirom na:

- razaranja ili štete na radovima;
- razaranja ili štete na imovini, bilo Naručitelja ili trećih osoba;
- povrede ili gubitka života.

2. Specijalni rizici su:

- rat (bez obzira na to je li objavljen), invazija, diverzija;
- pobuna, revolucija, vojna ili uzurpirana vlast, građanski rat;
- ionizirajuća radijacija ili kontaminacija od bilo kojeg nuklearnog goriva ili nuklearnog otpada, od izgaranja nuklearnog goriva, radioaktivni toksični eksplozivi ili drugi opasni sastojci bilo kojeg eksplozivno-nuklearnog spoja ili njihovih nuklearnih komponenata;
- tlačni valovi nastali od aviona ili drugih zračnih naprava koje lete zvučnom ili nadzvučnom brzinom,
- izgredi li neredi, osim ako nisu isključivo ograničeni na namještenike Izvoditelja ili njegovih podisporučitelja

3. Ako radovi ili neki materijali ili oprema, na gradilištu ili u tranzitu na gradilište, ili neka Izvoditeljeva oprema, pretrpe razaranja ili oštećenja zbog bilo kojeg od navedenih specijalnih rizika, Izvoditelj će imati pravo na naknadu u skladu s Ugovorom:

- za ispravljanje ili popravak bilo kakvog razaranja ili oštećenja na svim glavnim radovima koji su pravilno izvršeni;

- za zamjenu ili ispravljanje takvih materijala ili Izvoditeljeve opreme, koji su na taj način uništeni ili oštećeni.

Nadzorni inženjer će, na osnovu pismenog zahtjeva Izvoditelja, utvrditi dodatak Ugovorenoj cijeni, te će o tome obavijestiti Izvoditelja, uz kopiju Naručitelju.

4. Naručitelj će imati pravo, u svako doba nakon izbijanja rata, raskinuti Ugovor tako da o tome obavijesti Izvoditelja. Nakon takve obavijesti Ugovor će biti raskinut, ali bez prejudiciranja prava bilo koje stranke, obzirom na ma koje prethodno kršenje Ugovora. Ako za vrijeme trajanja Ugovora izbije rat, bez obzira je li objavljen ili ne, koji financijski ili na neki drugi način materijalno utječe na realizaciju Projekta, Izvoditelj će, sve dok se Ugovor ne raskine prema gore navedenoj odredbi, uložiti sve napore da dovrši radove.

5. Ako je Ugovor bude raskinut prema odredbama točke 4. Izvoditelj će razumno brzo ukloniti s gradilišta svu Izvoditeljevu opremu, te će omogućiti i svojim podisporučiteljima da to učine.

6. Ako je Ugovor raskinut prema točki 4. ovog članka Naručitelj će platiti Izvoditelju, ukoliko takvi iznosi nisu već obuhvaćeni plaćanjima koja su ranije izvršena na račun Izvoditelja:

- sav rad koji je izvršen prije datuma raskida prema cijenama i iznosima predviđenim u Ugovoru;

- trošak materijala, opreme ili robe koja je naručena i isporučena za glavne radove, s tim da ti materijali, oprema ili roba postaju vlasništvo Naručitelja nakon što ih on plati;

- svaki dodatni iznos koji se treba platiti prema odredbama točke 3. ovog članka,

- dio troškova za uklanjanje Izvoditeljeve opreme prema točki 5.ovog članka i ako to pismeno traži Izvoditelj, za njeno vraćanje u sjedište Izvoditelja.

7. Za svako plaćanje koje Naručitelj duguje prema točki 6. ovog članka, Naručitelj će imati pravo da mu se priznaju svi nepodmireni iznosi koje je Izvoditelj primio s naslova predujma u pogledu Izvoditeljeve opreme, materijala i opreme, kao i sve druge iznose koje je, na dan raskida Naručitelj mogao naplatiti od Izvoditelja prema Ugovoru.

8. Nadzorni inženjer će, nakon pismenog zahtjeva Izvoditelja, te nakon odgovarajuće konzultacije s Naručiteljem i Izvoditeljem, odrediti sve iznose plative prema točki 6 ovog članka, i o tome obavijestiti Izvoditelja, uz kopiju Naručitelju.

PROPUST NARUČITELJA

Članak 28.

1. U slučaju da Naručitelj:

- propusti platiti Izvoditelju dužni iznos prema bilo kojoj ovjerenoj situaciji u roku od 90 (devedeset) dana po isteku ovjere od Nadzornog inženjera, ili

- padne u stečaj ili ode u likvidaciju, osim zbog reorganizacije ili integracije, ili

- dade obavijest Izvoditelju da zbog nepredviđenih razloga i zbog gospodarskih teškoća nema mogućnosti da dalje izvršava svoje ugovorneobveze,

tada će Izvoditelj imati pravo raskinuti svoj angažman prema Ugovoru, dajući obavijest Naručitelju uz kopiju Nadzornom inženjeru.

Takav će raskid stupiti na snagu 14 (četrnaest) dana nakon davanja te obavijesti.

2. Po isteku 14 (četrnaest) dana od obavijesti prema točki 1.ovog članka Izvoditelj će razumnom brzinom ukloniti s gradilišta su Izvoditeljevu opremu koju je dopremio na gradilište.

3. U slučaju raskida prema točki 1. ovog članka Naručitelj će imati iste obveze prema Izvoditelju u pogledu plaćanja kao da je Ugovor raskinut prema odredbama točke 4. do 6. članka 27. ovog Ugovora, ali dodatno plaćanje specificirano u točki 2. ovog članka Naručitelj će platiti Izvoditelju, po njegovom pismenom zahtjevu, iznos svih gubitaka ili šteta nastalih Izvoditelju od ili u vezi posljedica takvog raskida.

JAMSTVO ZA DOBRO IZVRŠENJE UGOVORA

Članak 29.

Kao jamstvo za dobro izvršenje obveza iz Ugovora, Izvoditelj će u roku od 8 (osam) dana po potpisu Ugovora dostaviti Naručitelju garanciju banke koju prihvati Naručitelj (bezuvjetnu, neopozivu i naplativu na prvi poziv) u visini od 20% (dvadesetposto) od ugovorene vrijednosti radova.

Kad garanciju za dobro izvršenje obveza iz Ugovora osigura Naručitelju, Izvoditelj će o tome obavijestiti Nadzornog inženjera.

Troškove garancije snosit će Izvoditelj.

Naručitelj ima pravo aktivirati garanciju Izvoditelja u punom iznosu i raskinuti Ugovor na štetu Izvoditelja ukoliko Izvoditelj propusti otkloniti nedostatak na koji je upozoren od predstavnika Naručitelja.

Nedostatkom će se smatrati nekvalitetno izvođenje radova i neispunjenje rokova ugovorenih faza izvođenja radova. Naručitelj će upozorenjem iz prethodnog stavka ostaviti primjeren rok Izvoditelju za otklanjanje nedostataka ali taj rok neće biti duži od roka dovršetka naredne faze radova, odnosno Izvoditelj je obvezan u okviru roka naredne faze radova dovršiti i prethodnu fazu radova, bez utjecaja na kvalitetu izvođenja naredne faze radova.

Prije postavljanja svakog zahtjeva temeljem garancije, Naručitelj će obavijestiti Izvoditelja o prirodi propusta zbog kojeg postavlja zahtjev.

Garancija za dobro izvršenje obveza iz Ugovora će se izdati na rok 90 (devedeset) dana duži od ugovorenog roka građenja pojedine građevine.

Izvoditelj je obvezan produžiti garanciju za dobro izvršenje obveza iz Ugovora u slučaju da mu Naručitelj odobri produljenje roka, odnosno prihvati nužno produljenje roka kao gotovu činjenicu za onoliko vremena koliko je odobreno ili prihvaćeno produljenje roka.

Garancija za dobro izvršenje obveza iz Ugovora vratit će se Izvoditelju po dostavljanju garancije za otklanjanje nedostataka u garantnom periodu.

GARANCIJA ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA U GARANTNOM PERIODU

Članak 30.

Garanciju za otklanjanje nedostataka u garantnom periodu Izvoditelj će izdati u visini od 5% (petposto)vrijednosti izvedenih radova.

Garanciju u skladu s prethodnim stavkom Izvoditelj će dostaviti Naručitelju prije povlačenja garancije za dobro izvršenje posla

Garantni period za otklanjanje skrivenih nedostataka je kako slijedi:

A - za krovove, konstrukciju objekta i fasadu – 10 (deset) godina

B - za sve ostale elemente zgrade – 2 (dvije) godine.

PRETHODNI PREGOVORI I DOGOVORI

Članak 31.

Ovaj Ugovor i ugovorna dokumentacija sadrže potpuni dogovor Ugovornih strana, te su nadređeni i u potpunosti zamjenjuju sve pregovore i dogovore, bez obzira da li su usmeni ili u pisanom obliku, koji su prethodili potpisu ovog Ugovora.

SUKCESIJA I PRIJENOS UGOVORA

Članak 32.

Ovaj Ugovor je obvezujući je za Ugovorne strane i njihove pravne zastupnike, sljednike i opunomoćenike.

Niti jedna strana nema pravo prenijeti ovaj Ugovor ili njegov dio kao niti ustupiti usluge djelomično ili u cijelosti na neku treću osobu bez pismenog pristanka posebno za tu svrhu opunomoćenog predstavnika druge Ugovorne strane, koji pristanak neće biti bezrazložno odbijen.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Na sve odnose koji nisu posebno regulirani ovim Ugovorom, primijeniti će se odredbe Zakona o gradnji, Zakona o obveznim odnosima i Posebne uzance o građenju, a eventualne sporove iz ovog Ugovora, stranke će prvenstveno rješavati sporazumno, a ako u tome ne uspiju, podvrgavaju se nadležnom sudu u Zagrebu.

Članak 34.

Ovaj Ugovor je sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava svaka Ugovorna strana, a stupa na snagu danom potpisa po Ugovornim stranama.

U Zagrebu, 02.11.07.

Direktor Podružnice

Ljiljana Mrđa, dipl.ing.

IZVODITELJ:

TEHNIKA d.d.

Direktor

mr. Filip Filipec, dipl. ing.

TEHNIKA d.d. 3 zagreb

NARUČITELJ:

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.

Podružnica Stanogradnja

Predsjednik Uprave

Slobodan Ljubičić

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. ZAGREB, Savska cesta 1

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. – Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, koju zastupa predsjednik Uprave Ivo Čović,
(u nastavku: **Naručitelj**) s jedne strane

i

TEHNIKA d.d, Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, koje zastupa glavni direktor mr. Filip Filipec, dipl.ing.građ.
(u nastavku: **Izvoditelj**) s druge strane

sklapaju

1. DODATAK

UGOVORU O IZVOĐENJU RADOVA NA IZGRADNJI STAMBENIH GRAĐEVINA B-10, C-1 i D-6

NA LOKACIJI SOPNICA-JELKOVEC broj N-640/07 (br. 233/07-T)

br. 168/08-T

UVOD

Članak 1.

Utvrđuje se da su ugovorne strane dana 31.10.2007. sklopile Ugovor o izvođenju radova na izgradnji stambenih građevina B-10, C-1 i D-6 na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj N-640/07 (broj Izvoditelja: 233/07-T), u nastavku: osnovni ugovor.

Članak 2.

Sukladno članku 29. osnovnog ugovora, kao jamstvo za izvršenje ugovora Izvoditelj je dostavio Naručitelju garancije banke na vrijednost od 20% ukupno ugovorenog iznosa radova s rokom važenja 90 dana nakon ugovorenog roka građenja svake građevine.

Članak 3.

Ugovorne strane čine nespornim da je tijekom realizacije ugovora došlo do promijenjenih okolnosti i prolongiranja rokova završetka građevina iz članka 1. na lokaciji Sopnica – Jelkovec.

PREDMET DODATKA UGOVORU

Članak 4.

Ugovorne strane suglasne su da se garancijama banke iz članka 2. ovog Dodatka ugovoru izdaju dopune, kojima će se vrijednost postojećih garancija korigirati na način da, umjesto 20% ugovorene vrijednosti radova, garancije glase na iznos 20% vrijednosti neizvedenih radova na dan 30.11.2008, za svaku građevinu posebno.

Garancije banke iz prethodnog stavka moraju vrijediti 90 dana nakon završetka roka građenja svake pojedine građevine iz članka 1.

Rokovi završetka svake pojedine građevine iz članka 1. navedeni su u *Reviziji 4.*, koja je sastavni dio ovog 1. Dodatka ugovoru.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 5.

Sve ostale odredbe osnovnog ugovora vrijede i dalje, ukoliko nisu izmijenjene ovim 1. Dodatkom ili mu se ne protive.

Članak 6.

Ovaj 1. Dodatak Ugovoru o građenju sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, po 3 (tri) za svaku ugovornu strana i 2 (dva) za javnog bilježnika.

Zagreb, 30.12.2008.

Broj: 168/08-T

Zagreb, 27.01.09.

Broj: _____

ZA IZVODITELJA:

Glavni direktor

Filip Filipec

ZA NARUČITELJA:

Predsjednik Uprave

Ivo Čović

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. ZAGREB, Savska cesta 1

GRADSKO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1, (MB 3677702), kojeg zastupa predsjednik Uprave Slobodan Ljubičić (dalje u tekstu: Naručitelj), s jedne strane

i

TEHNIKA d.d, iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 279, (MB: 3275388) kojeg zastupa direktor mr. Filip Filipec d.i.g. (dalje tekstu: Izvoditelj), s druge strane

sklapaju slijedeći

UGOVOR O GRAĐENJU

Broj: 0011-G-06 (204/06 - T)

OSNOVE UGOVARANJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nakon provedenog javnog nadmetanja broj: 06-23-20172/3674 objavljenog u oglasniku javne nabave dana 13. studeni 2006. i Odluke Naručitelja od 20. prosinca 2006. koja se kod Naručitelja vodi pod oznakom: Urbroj: 10913/06, Naručitelj odabrao Izvoditelja za izgradnju građevina iz članka 2. ovog Ugovora pod uvjetima utvrđenim u ovom Ugovoru.

Ugovorne strane utvrđuju da je u postupku javnog nadmetanja na temelju potpisanog sporazuma br.186/06-T između TEHNIKE d.d. i Zagorje TEHNOBETONA d.d. podnesena zajednička ponuda.

Ugovorene strane utvrđuju da je Gradsko komunalno gospodarstvo d.o.o. provelo postupak javnog nadmetanja na izgradnji građevine iz članka 2. ovog Ugovora, po sustavu "ključ u ruke" s "fiksnom nepromijenjenom cijenom " do potpune funkcionalnosti.

PREDMET UGOVORA I CIJENA

Članak 2.

Naručitelj ustupa, a Izvoditelj preuzima izgradnji stambeno poslovnih i drugih građevina ozanaka: A1, A2, A3, A6-1, A6-2, A7, A8 i A9; **poslovne građevine** ozanake A11, i javnih garaža ozanake A12, A13 i A14 , i pripadajućih parkirno garažnih mjesta, na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama, u Prostornoj cjelini oznake A.

PROSTORNA CJELINA 'A'

R.br.	Oznaka građevina	katnost	STAMBENA (S) ILI STAMBENO - POSLOVNA (SP)	broj stanova	NKP stanova	broj parkirnih garažnih mjesta	NKP parkirnih garažnih mjesta	broj poslovnih prostora	NKP poslovnih prostora
1	A 1	P0+P+6	SP	70	4 822,67	25	311,25	13	592,68
2	A 2	P0+P+6	SP	72	4.821,54	26	327	8	498,55
3.	A 3	P0+P+6, P0+P+1	SP	68	4 514,88	30	379,71	16	2.250,71
4	A 6-1	P0+P+6, P0+P+1	SP	72	4 804,80	31	385,95	7	545,54
5.	A 6-2	P0+P+6, P0+P+2	SP	66	4.519,78	31	385,95	13	1 351,28
6.	A 7	P0+P+4-6	SP	88	5 916,06	40	496,79	10	672,41
7	A 8	P0+P+6	SP	96	6.981,65	32	406,1	10	1.098,86
8	A 9	P0+P+6	SP	90	6.631,80	28	337,12	4	1.091,21
	UKUPNO			622	43.013,18	243	3.029,87	81	8.201,24

R.br.	Oznaka građevina	katnost	namjena poslovna građevina		BRP građevine	broj parkirnih garažnih mjesta	broj parkirnih garažnih mjesta	broj poslovnih prostora	NKP poslovnih prostora
9	A11	2P0+P+4	poslovna građevina		6.302,00	84			
10	A12	2P0	javna garaža		< 386,20	142			
11	A13	2P0	javna garaža		3.680,72	142			
12	A14	2P0	javna garaža		3.047,40	101			
UKUPNO					17.416,32	469			

te, stambeno-poslovnih građevina **B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B11, B12, B13, B14, B15 i B16** i pripadajućih parkirno – garažnih mjesta, lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama, u Prostornoj cjelini oznake **B**.

PROSTORNA CJELINA "B"

R.br.	Oznaka građevina	katnost	STAMBENA (S) ILI STAMBENO-POSLOVNA (SP)	broj stanova	NKP stanova	broj parkirnih garažnih mjesta	NKP parkirnih garažnih mjesta	broj poslovnih prostora	NKP poslovnih prostora
1	B 1	P0+P+3+Ptk	SP	33	2 236,10			10	675,20
2	B 2	P0+P+3+Ptk	SP	82	5 567,61			8	913,09
3.	B 3	P+3+Ptk	SP	44	2 829,01			1	40,96
4	B 4	P0+P+3+Ptk	S	82	6.038,04	44	557,04		
5	B 6	P0+P+3+Ptk	SP	52	3.718,65			1	87,40
6	B 7	P0+P+3+Ptk	S	86	6 344,56	59	749,24		
7	B 8	P0+P+3+Ptk	SP	41	2 568,30			1	66,70
8	B 11	P0+P+4	SP	27	2 081,87			7	323,74
9	B 12	P0+P+3+Ptk	S	80	5 488,68	42	514		
10	B 13	P0+P+3+Ptk	S	60	4 540,70	46	586,9		
11	B 14	P0+P+3+Ptk	SP	30	2 318,05			4	680,90
12	B 15	P0+P+3+Ptk	S	90	6 779,00	48	550,15		
13	B 16	P+3+Ptk	SP	35	2 307,73			1	83,89
	UKUPNO			712	52.818,30	239	2957,33	33	2 871,88

te, stambeno-poslovnih i drugih građevina oznaka: C2; C6; C8; C16; C11; C12 i C14 i pripadajućih parkirno - garažnih mjesta na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama u Prostornoj cjelini oznake C

PROSTORNA CJELINA "C"									
R.br.	Oznaka građevina	katnost	STAMBENA (S) ILI STAMBENO-POSLOVNA (SP)	broj stanova	NKP stanova	broj parkirnih garažnih mjesta	NKP parkirnih garažnih mjesta	broj poslovnih prostora	NKP poslovnih prostora
1	C 2	P0+P+5+Ptk	S	13	1 210,80	5	58,15		
2	C 6	P0+P+5+Ptk	S	13	1 210,48	5	58,15		
3	C 8	P+6	S	13	1.325,55	5	62,8		
4	C 10	P+6	S	13	1.333,25	5	62,3		
5	C 11	P0+P+5	S	12	1 249,85	11	142,64		
6	C 12	P+6	S	12	1.306,54	8	91,31		
7	C 14	P+6	S	12	1 306,54	8	91,31		
UKUPNO				88	8.943,01	47	566,66		

te, stambeno-poslovnih i drugih građevina oznaka D1, D2, D3, D4, D5, D7, D8, D9, D10, D11 i D12 i pripadajućih parkirno - garažnih mjesta, na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama, u Prostornoj cjelini oznake D

PROSTORNA CJELINA "D"									
R.br.	Oznaka građevina	katnost	STAMBENA (S) ILI STAMBENO-POSLOVNA (SP)	broj stanova	NKP stanova	broj parkirnih garažnih mjesta	NKP parkirnih garažnih mjesta	broj poslovnih prostora	NKP poslovnih prostora
	D 1	P0+P+2-6	SP	77	5.569,15	32	391,97	2	181,75
	D 2	P0+P+4, P0+P+3-6	SP	50	3.773,49	54	683,56	2	103,42
3.	D 3	P+4, P+5	S	48	3.864,46				
4	D 4	P+(3-5)	S	61	4.572,37				
5.	D 5	P+5+Pk	SP	55	4.157,84	37	444,20	2	98,1
6	D 7	P+(3-5)	SP	50	3.574,26			1	58,4
7	D 8	P+(3-5)	S	51	3.735,41				
8.	D 9	P+(4-6)	SP	54	4 128,47			3	121,93
9.	D 10	P+(4-6)	SP	52	4 044,11			3	121,93
10	D 11	P+3, P+6	S	49	3 286,47				
11.	D 12	P+4	S	35	3.121,35				
UKUPNO				582	43.927,38	123	1.519,73	13	685,53

Sve prema projektnoj dokumentaciji, važećim Građevinskim dozvolama i Natječajnoj dokumentaciji, koja je sastavni dio ovog Ugovora.

Izvoditelj se obvezuje obaviti poslove na izgradnji građevina iz stavka 1. ovog članka stručno i solidno sukladno Zakonu o gradnji, Općim uvjetima o građenju, Natječajnoj dokumentaciji

Projektnoj dokumentaciji iz stavka 1. ovog članka, opisu radova i ugovorenom standardu i drugoj tehničkoj dokumentaciji, koja je sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 3.

Cijena izgradnje stanova iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se po sustavu "ključ u ruke", u netto iznosu od :

689 042.417,34 kn

(slovima:šestoosamdesetdevetmilijunačetrdesetdvijetisućečetristosedamnaest kuna i trideseteetiri lipe).

a PDV iznosi

151.589.331,81 kn

(slovima:stopedesetjedanmilijunpetstoosamdesetdevettisućatristotridesetjedna kuna i osamdesetjedna lipa).

Ukupna cijena sa PDV om za izgradnju stanova iznosi:

840.631 749,15 kn

(slovima:osamstočetrdesetmilijunašestotridesetjednatisućasedamstočetrdesetdevet kuna i petnaest lipa),

Cijena izgradnje poslovnih prostora u „roh bau" izvedbi iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se po sustavu "ključ u ruke", u netto iznosu od :

30.105.550,00 kn

(slovima:tridesetmilijunastopettisućapetstopedeset kuna).

a PDV iznosi

6.623.221,00 kn

(slovima:šestmilijunašestodvadesettritisućedvjestodvadesetjedna kuna),

Ukupna cijena sa PDV om za izgradnju poslovnih prostora iznosi:

36 728 771,00 kn

(slovima:tridesetšestmilijunasedamstodvadesetosamtisućasedamstosedamdesetjedna kuna),

Cijena izgradnje **javnih garaža** iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se po sustavu "ključ u ruke", u netto iznosu od :

30.110.535,00 kn

(slovima:tridesetstodesettisućapetstotridesetpet kuna),

a PDV iznosi

6.624.317,70 kn

(slovima:šestmilijunašestodvadesetčetiritisućetristosedamnaest kuna i sedamdeset lipa).

Ukupna cijena sa PDV-om za izgradnju javnih garaža iznosi

36.734.852,70 kn

(slovima:tridesetšestmilijunasedamstotridesetčetiritisućeosamstopedesetdvije kune i sedamdeset lipa),

Cijena izgradnje **parkirno – garažnih mjesta** iz članka 2 ovog Ugovora utvrđuje se po sustavu "ključ u ruke", u netto iznosu od :

21.719.682,00 kn

(slovima:dvadesetjedanmilijunsedamstodevetnaestisućašestoosamdesetdvije kune).

a PDV iznosi

4.778.330,04 kn

(slovima:četirimilijunasedamstosedamdesetosamtisućatristotrideset kuna i četiri lipe).

Ukupna cijena sa PDV-om za izgradnju parkirno garažnih mjesta iznosi:

26.498.012,04 kn

(slovima:dvadesetšestmilijunačetristodevedesetosamtisućadvanaest kuna i četiri lipe),

Cijena **poboljšanja tla** utvrđuje se po sustavu "ključ u ruke", u netto iznosu od :

4.670.5[illegible]1,19 kn

(slovima:četirimilijunašestosedamdesettisućapetstošestdesetjedna kuna i četrdesetdevet lipa).

a PDV iznosi

1.027.523,[illegible]4 kn

(slovima:jedanmilijundvadesetsedamtisućapetstodvadesettri kune i petdesettri lipe).

Ukupna cijena sa PDV-om za poboljšanje tla iznosi:

5.698.085,02 kn

(slovima:petmilijunašestodevedesetosamtisućaosamdesetpet kuna i dvije lipe),

Ukupna cijena **bez PDV-a** za izgradnju stambeno-poslovnih i drugih građevina na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama iznosi:

775.648.745,80 kn

(slovima:sedamstosedamdesetpetmilijunašestočetrdesetosamtisućasedamstočetrdesetpet kuna i osamdeset lipa),

a PDV iznosi

170.642.724,10 kn

(slovima:stosedamdesetmilijunašestočetrdesetdvijetisućesedamstodvadesetčetiri kune i deset lipa).

Ukupna cijena sa PDV-om za izgradnju stambeno-poslovnih i drugih građevina na lokaciji Sopnica Jelkovec u Sesvetama iznosi:

946.291.469,90 kn
(slovima: devetstočetrdesetšestmilijunadvjestodevedesetjednatisućačetristošestdesetdevet kuna i devetdeset lipa).

U navedenu cijenu uključeni su svi troškovi za rad, materijal, rad strojeva, transport, povećani troškovi za prekomjerno korištenje prometnica, takse, porezi, plaće, režija, osiguranje, ispitivanje i dokazivanje kvalitete, pripremni radovi, sva eventualno potrebna crpljenja vode potrebna radi nesmetanog izvođenja radova, organiziranje i podmirenje troškova tehničkog pregleda, korištenje zemljišta za organizaciju gradilišta, privremene priključke građevine na komunalnu infrastrukturu i izvedba privremenih priključaka, trošak čuvanja, redovnog prozračivanja i održavanja građevine, odnosno podmirenje troškova grijanja i drugih troškova opskrbe vodom i energentima do ishođenja konačne uporabne dozvole, odnosno primopredaje građevine Naručitelju, izrada i ovjera elaborata iskolčenja i geodetsko snimanje izvedenog stanja građevine, prijavni listovi za katastar i gruntovnicu te svi drugi izdaci Izvoditelja potrebni za potpuno dovršenje ugovorenih radova do potpune funkcionalnosti građevine iz članka 2. ovog ugovora.

Članak 4.

Naručitelj se obvezuje ugovornu cijenu iz članka 3. ovog Ugovora platiti Izvoditelju temeljem ispostavljenih privremenih situacija, ili okončane situacije, ovjerenih od strane stručnog nadzora Naručitelja u roku od 60 dana od dostave ovjerene situacije Naručitelju.

Plaćanja iz stavka 1 ovoga članka Naručitelj se obvezuje izvršiti na žiro račun Izvoditelja br. 2360000-1101226512, kod Zagrebačke banke d.d., temeljem ispostavljenih privremenih situacija a sukladno postotku stvarno izvedenih radova pojedine faze. Navedeni iznosi su bez PDV-a

Prostorna cjelina A

			Građevina A 1
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 371.869,92 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1.371 869,92 kn
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 143 224,93 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1.143.224,93 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III I IV kata	1.143.224,93 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	1 143 224,93 kn
VII faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata	1 143 224,93 kn
VIII faza	5%	izvedba konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	1 143 224,93 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	1 829.159,89 kn
X faza	10%	izvedba razvoda instalacija I,II faza	2 286 449,87 kn
XI faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja unutarnje stolarije	2 286.449,87 kn
XII faza	10%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 286 449,87 kn
XIII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža	2 286 449,87 kn

		opreme	
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 286.449,87 kn

			Građevina A 2
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1.337.414,92 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1.337 414,92 kn
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1.114 512,43 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1 114 512,43 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III I IV kata	1.114.512,43 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	1 114.512,43 kn
VII faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata	1.114.512,43 kn
VIII faza	5%	izvedba konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	1 114 512,43 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	1 783.219,89 kn
X faza	10%	izvedba razvoda instalacija I,II faza	2 229.024,87 kn
XI faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja unutarnje stolarije	2.229.024,87 kn
XII faza	10%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 229 024,87 kn
XIII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	2 229.024,87 kn
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 229 024,87 kn

			Građevina A 3 + Kulturni centar
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1.326 812,28 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1 326.812,28 kn
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 105.676,90 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1.105 676,90 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III I IV kata	1 105.676,90 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	1.105 676,90 kn
VII faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata	1.105 676,90 kn
VIII faza	5%	izvedba konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	1 105.676,90 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	1 769 083,04 kn
X faza	10%	izvedba razvoda instalacija I,II faza	2 211 353,80 kn
XI faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja unutarnje stolarije	2 211 353,80 kn
XII faza	10%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 211.353,80 kn
XIII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	2 211.353,80 kn
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 211 353,80 kn

			Građevina A 6 -1
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 344 451,73 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1 344 451,73 kn
III faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 568 527,02 kn
IV faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1 568 527,02 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	896 301,15 kn

VI faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	896 301,15 kn
VII faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	896 301 15 kn
VIII faza	4%	izvedba konstrukcije IV kata i krova s pokrovom i limarijom	896.301,15 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	1 792.602,31 kn
X faza	10%	izvedba razvoda instalacija	2 240 752,88 kn
XI faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja unutarnje stolarije	2 240.752,88 kn
XII faza	10%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 240.752,88 kn
XIII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	2 240.752,88 kn
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2.240.752,88 kn

			Građevina A 6 2
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 361.169,48 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1.361.169,48 kn
III faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1.588.031,06 kn
IV faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1.588 031,06 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	907.446,32 kn
VI faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	907.446,32 kn
VII faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	907 446,32 kn
VIII faza	4%	izvedba konstrukcije IV kata i krova s pokrovom i limarijom	907.446,32 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	1.814.892,64 kn
X faza	10%	izvedba razvoda instalacija	2.268.615,80 kn
XI faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja unutarnje stolarije	2.268.615,80 kn
XII faza	10%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 268.615,80 kn
XIII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	2.268.615,80 kn
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 268.615,80 kn

			Građevina A 7
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 629.148,88 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1 629 148,88 kn
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 357.624,06 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1.357.624,06 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1.357.624,06 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	1.357 624,06 kn
VII faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	1 357.624,06 kn
VIII faza	5%	izvedba konstrukcije IV kata i krova s pokrovom i limarijom	1 357 624,06 kn
IX faza	7%	izvedba pregradnih zidova	1.900.673,69 kn
X faza	8%	izvedba razvoda instalacija	2 172 198,50 kn
XI faza	7%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 900.673,69 kn
XII faza	5%	ugradnja unutarnje stolarije	1 357.624,06 kn
XII faza	7%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	1 900.673,69 kn
XIII faza	7%	izvedba podnih obloga	1 900 673,69 kn
XIV faza	7%	završni radovi i montaža opreme	1 900.673 69 kn

XV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 715 248,13 kn

			Građevina A 8 + trg centar
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 800 267,47 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1 800 267,47 kn
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 500 222,89 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1 500 222,89 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1.500 222,89 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	1.500 222,89 kn
VII faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	1 500 222,89 kn
VIII faza	5%	izvedba konstrukcije IV kata i krova s pokrovom i limarijom	1 500 222,89 kn
IX faza	7%	izvedba pregradnih zidova	2 100 312,05 kn
X faza	8%	izvedba razvoda instalacija	2 400 356,63 kn
XI faza	7%	izvedba unutarnjeg žbukanja	2 100.312,05 kn
XII faza	5%	ugradnja unutarnje stolarije	1 500.222,89 kn
XIII faza	7%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 100.312,05 kn
XIV faza	7%	izvedba podnih obloga	2 100.312,05 kn
XV faza	7%	završni radovi i montaža opreme	2 100 312,05 kn
XVI faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	3 000.445,79 kn

			Građevina A 9
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 752 510,83 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1 752 510,83 kn
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 460.425,69 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1 460 425,69 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 460.425,69 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	1 460.425,69 kn
VII faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	1 460.425,69 kn
VIII faza	5%	izvedba konstrukcije IV kata i krova s pokrovom i limarijom	1 460 425,69 kn
IX faza	7%	izvedba pregradnih zidova	2.044.595,96 kn
X faza	8%	izvedba razvoda instalacija	2.336.681,10 kn
XI faza	7%	izvedba unutarnjeg žbukanja	2.044.595,96 kn
XII faza	5%	ugradnja unutarnje stolarije	1.460.425,69 kn
XIII faza	7%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2.044.595,96 kn
XIV faza	7%	izvedba podnih obloga	2.044 595,96 kn
XV faza	7%	završni radovi i montaža opreme	2.044 595,96 kn
XVI faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2.920 851,38 kn

			POSLOVNA GRAĐEVINA A 11
I faza	8%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 649 696,80 kn

I faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad -II i -I podrumske etaže	1.443.484,70 kn
III faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1.237.272,60 kn
IV faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata i II kata	1.443.484,70 kn
V faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1.237.272,60 kn
VI faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata i krova s pokrovom i lunarijom	1.237.272,60 kn
VII faza	7%	izvedba pregradnih zidova	1.443.484,70 kn
VIII faza	9%	izvedba razvoda instalacija	1.855.908,90 kn
IX faza	7%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1.443.484,70 kn
X faza	6%	ugradnja unutarnje stolarije	1.237.272,60 kn
XI faza	7%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	1.443.484,70 kn
XII faza	7%	izvedba podnih obloga	1.443.484,70 kn
XIII faza	7%	završni radovi i montaža opreme	1.443.484,70 kn
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2.062.121,00 kn

			JAVNE GARAŽE A12
I faza	18%	zemljani radovi, izvedba temelja	1.911.780,00 kn
II faza	18%	izvedba konstrukcije i ploče iznad -II podrumske etaže	1.911.780,00 kn
III faza	18%	izvedba konstrukcije i ploče iznad -I podrumske etaže	1.911.780,00 kn
IV faza	18%	izvedba razvoda instalacija	1.911.780,00 kn
V faza	18%	završni radovi i montaža opreme	1.911.780,00 kn
VI faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1.062.100,00 kn

			JAVNE GARAŽE A13
I faza	18%	zemljani radovi, izvedba temelja	1.920.332,70 kn
II faza	18%	izvedba konstrukcije i ploče iznad -II podrumske etaže	1.920.332,70 kn
III faza	18%	izvedba konstrukcije i ploče iznad -I podrumske etaže	1.920.332,70 kn
IV faza	18%	izvedba razvoda instalacija	1.920.332,70 kn
V faza	18%	završni radovi i montaža opreme	1.920.332,70 kn
VI faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1.066.851,50 kn

			JAVNE GARAŽE A14
I faza	18%	zemljani radovi, izvedba temelja	1.587.783,60 kn
II faza	18%	izvedba konstrukcije i ploče iznad -II podrumske etaže	1.587.783,60 kn
III faza	18%	izvedba konstrukcije i ploče iznad -I podrumske etaže	1.587.783,60 kn
IV faza	18%	izvedba razvoda instalacija	1.587.783,60 kn
V faza	18%	završni radovi i montaža opreme	1.587.783,60 kn
VI faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	882.107,00 kn

Prostorna cjelina B

			Građevina B 1
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	650 764,02 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	911.069,63 kn
III faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1.041 222,44 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 431 680,85 kn
V faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III i krovne konstrukcije s limarijom	1 431 680,85 kn
VI faza	5%	izvedba pregradnih zidova	650 764,02 kn
VII faza	5%	ugradnja stolarije	650 764,02 kn
VIII faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1.301.528,05 kn
IX faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1.301 528,05 kn
X faza	10%	izvedba fasade	1 301 528,05 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 041 222,44 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 301 528,05 kn

			Građevina B 2
I faza	6%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 666 856,28 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1.666.856,28 kn
III faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 389.046,90 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 389.046,90 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II	1 389.046,90 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III	1.389.046,90 kn
VII faza	5%	izvedba konstrukcije potkrovlja	1 389.046,90 kn
VIII faza	5%	izvedba konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	1 389.046,90 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	2 222.475,04 kn
X faza	10%	izvedba razvoda instalacija I i II faza	2 778.093,80 kn
XI faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja unutarnje stolarije	2 778.093,80 kn
XII faza	10%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 778 093,80 kn
XIII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	2 778 093,80 kn
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 778.093,80 kn

			Građevina B 3
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	707.466,52 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	990.453,13 kn
III faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 131.946,44 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 556 426,35 kn
V faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III i krovne konstrukcije s limarijom	1 556 426,35 kn
VI faza	5%	izvedba pregradnih zidova	707 466,52 kn
VII faza	5%	ugradnja stolarije	707 466,52 kn
VIII faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1 414 933,05 kn
IX faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 414 933,05 kn
X faza	10%	izvedba fasade	1 414 933 05 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 131 946 44 kn

XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1.414.933,05 kn

			Građevina B 4
I faza	8%	zemljani radovi, izvedba temelja	2.499.671,71 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	3.124.589,64 kn
III faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1.249.835,85 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1.249 835,85 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II	1 249 835,85 kn
VI faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III	1 249.835,85 kn
VII faza	4%	izvedba konstrukcije potkrovlja	1 249.835,85 kn
VIII faza	4%	izvedba konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	1 249 835,85 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	2 499 671,71 kn
X faza	8%	izvedba razvoda instalacija	2.499 671,71 kn
XI faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja stolarije	2 499 671,71 kn
XII faza	8%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2.499.671,71 kn
XIII faza	8%	izvedba podnih obloga	2 499 671,71 kn
XIV faza	8%	završni radovi i montaža opreme	2 499 671,71 kn
XV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	3.124 589,64 kn

			Građevina B 6
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	832.305,57 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	1 165.227,80 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1.498.150,03 kn
IV faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 664 611,15 kn
V faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad potkrovlja i krovne konstrukcije s limarijom	1 831 072,26 kn
VI faza	5%	izvedba pregradnih zidova	832.305,57 kn
VII faza	5%	ugradnja stolarije	832.305,57 kn
VIII faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1.664.611,15 kn
IX faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1.664.611,15 kn
X faza	10%	izvedba fasade	1 664.611,15 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 331.688,92 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i konačni obračun	1 664 611,15 kn

			Građevina B 7
I faza	8%	zemljani radovi, izvedba temelja	2 581.880,35 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	3.227.350,43 kn
III faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1.290.940,17 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1.290 940,17 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 290 940,17 kn
VI faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 290 940,17 kn
VII faza	4%	izvedba konstrukcije potkrovlja	1 290.940,17 kn
VIII faza	4%	izvedba konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	1 290 940,17 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	2 581 880,35 kn
X faza	8%	izvedba razvoda instalacija	2 581 880,35 kn
XI faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja stolarije	2 581 880,35 kn

XII faza	8%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	2 581 880,35 kn
XIII faza	8%	izvedba podnih obloga	2 581 880,35 kn
XIV faza	8%	završni radovi i montaža opreme	2 581 880,35 kn
XV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	3 227 350,43 kn

			Građevina B 8
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	562 321,59 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	674 785,90 kn
III faza	12%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1.349 571,81 kn
IV faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	899 714,54 kn
V faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad potkrovlja i krovne konstrukcije s limarijom	1 237 107,49 kn
VI faza	5%	izvedba pregradnih zidova	562 321,59 kn
VII faza	5%	ugradnja stolarije	562.321,59 kn
VIII faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1 124.643,17 kn
IX faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 124.643,17 kn
X faza	10%	izvedba fasade	1 124.643,17 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	899 714,54 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i konačni obračun	1.124.643,17 kn

			Građevina B11
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	540.267,79 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	756 374,91 kn
III faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	864.428,47 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1.188.589,14 kn
V faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata i krovne konstrukcije s limarijom	1 188.589,14 kn
VI faza	5%	izvedba pregradnih zidova	540.267,79 kn
VII faza	5%	ugradnja stolarije	540.267,79 kn
VIII faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1.080.535,58 kn
IX faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1.080.535,58 kn
X faza	10%	izvedba fasade	1 080 535,58 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	864 428,47 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 080 535,58 kn

			Građevina B12
I faza	8%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 837 005,60 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	2.296.257,00 kn
III faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	918 502,80 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	918 502,80 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	918 502,80 kn
VI faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	918 502,80 kn
VII faza	4%	izvedba konstrukcije potkrovlja	918 502,80 kn
VIII faza	4%	izvedba konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	918 502,80 kn
IX faza	8%	izvedba pregradnih zidova	1 837 005,60 kn

X faza	8%	izvedba razvoda instalacija	1 837 005,60 kn
XI faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja i ugradnja stolarije	1 837 005,60 kn
XII faza	8%	izvedba fasade i ugradnja vanjske stolarije	1 837 005,60 kn
XIII faza	8%	izvedba podnih obloga	1 837 005,60 kn
XIV faza	8%	završni radovi i montaža opreme	1 837 005,60 kn
XV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 296 257,00 kn

			Građevina B13
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 456.431,78 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	2 039 004,49 kn
III faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	2 330.290,84 kn
IV faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	2 330 290,84 kn
V faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	2 039 004,49 kn
VI faza	7%	izvedba konstrukcije potkrovlja i krovne konstrukcije s limarijom	2 039 004,49 kn
VII faza	8%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	2 330 290,84 kn
VIII faza	8%	izvedba razvoda instalacija	2 330 290,84 kn
IX faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja	2 330 290,84 kn
X faza	8%	izvedba fasade	2 330 290,84 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga	2 330 290,84 kn
XII faza	8%	završni radovi i montaža opreme	2 330.290,84 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 912 863,55 kn

			Građevina B14
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	609.341,76 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	853.078,46 kn
III faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	974.946,81 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 340.551,87 kn
V faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata i krovne konstrukcije s limarijom	1 340.551,87 kn
VI faza	5%	izvedba pregradnih zidova	609.341,76 kn
VII faza	5%	ugradnja stolarije	609.341,76 kn
VIII faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1 218 683,51 kn
IX faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 218 683,51 kn
X faza	10%	izvedba fasade	1 218 683,51 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	974.946,81 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 218 683,51 kn

			Građevina B15
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	1 744 811,51 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad podruma	2 442 736,11 kn
III faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	2 442 736,11 kn
IV faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče [illegible] I kata	2 442 736,11 kn
V faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	2 442 736,11 kn

V faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	2 442 736,11 kn
VI faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata i krovne konstrukcije s limarijom	2 791 698,42 kn
VII faza	5%	izvedba pregradnih zidova	1 744 811,51 kn
IX faza	5%	ugradnja stolarije	1 744 811,51 kn
X faza	8%	izvedba razvoda instalacija	2 791 698,42 kn
XI faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja	2 791.698,42 kn
XII faza	8%	izvedba fasade	2.791 698,42 kn
XIII faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	2.791.698,42 kn
XV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	3 489.623,02 kn

			Građevina B16
I faza	5%	zemljani radovi, izvedba temelja	810 180,92 kn
II faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	810 180,92 kn
III faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	810 180,92 kn
IV faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	810 180,92 kn
V faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	810 180,92 kn
VI faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata i krovne konstrukcije s limarijom	810 180,92 kn
VII faza	5%	izvedba pregradnih zidova	578.700,66 kn
VIII faza	5%	ugradnja stolarije	578.700,66 kn
IX faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1 157 401,32 kn
X faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 157 401,32 kn
XI faza	10%	izvedba fasade	1.157.401,32 kn
XII faza	8%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	925 921,05 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 157.401,32 kn

Prostorna cjelina C

			Građevina C 2
I faza	11%	zemljani radovi, izvedba temelja i konstrukcije i ploče iznad prizemlja, konstrukcije i ploče iznad I kata	605.902,16 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata, konstrukcije i ploče iznad III kata	550 820,14 kn
III faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče iznad V kata	550 820,14 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad potkrovlja, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	605 902,16 kn
V faza	19%	izvedba pregradnih zidova, ugradnja stolarije, izvedba razvoda instalacija	1 046 558,27 kn
VI faza	19%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade	1 046.558,27 kn
VII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	550.820,14 kn
VIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	550 820,14 kn

I faza	11%	zemljani radovi, izvedba temelja i konstrukcije ploče	Građevina C 6 605 813 86 kn

		iznad prizemlja, konstrukcije i ploče iznad I kata	
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata, konstrukcije i ploče iznad III kata	550.739,87 kn
III faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče iznad V kata	550.739,87 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad potkrovlja, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	605 813,86 kn
V faza	19%	izvedba pregradnih zidova, ugradnja stolarije, izvedba razvoda instalacija	1 046.405,76 kn
VI faza	19%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade	1 046 405,76 kn
VII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	550 739 87 kn
VIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	550 739,87 kn

			Građevina C 8
I faza	11%	zemljani radovi, izvedba temelja i konstrukcije i ploče iznad prizemlja, konstrukcije i ploče iznad I kata	725 291,74 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata, konstrukcije i ploče iznad III kata	659.356,13 kn
III faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče iznad V kata	659 356,13 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom,	725 291,74 kn
V faza	19%	izvedba pregradnih zidova, ugradnja stolarije, izvedba razvoda instalacija	1.252.776,65 kn
VI faza	19%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade	1 252 776,65 kn
VII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	659 356,13 kn
VIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	659 356,13 kn

			Građevina C 10
I faza	11%	zemljani radovi, izvedba temelja i konstrukcije i ploče iznad prizemlja, konstrukcije i ploče iznad I kata	739 810,03 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata, konstrukcije i ploče iznad III kata	672.554,58 kn
III faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče iznad V kata	672.554,58 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	739.810,03 kn
V faza	19%	izvedba pregradnih zidova, ugradnja stolarije, izvedba razvoda instalacija	1.277.853,69 kn
VI faza	19%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade	1 277.853,69 kn
VII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	672.554,58 kn
VIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	672 554 58 kn

			Građevina C 11
I faza	11%	zemljani radovi, izvedba temelja i konstrukcije i ploče iznad prizemlja	693 750,80 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata, konstrukcije i ploče iznad II kata	630 682,54 kn
III faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata, konstrukcije i ploče iznad IV kata	630.682,54 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	693 750,80 kn
V faza	19%	izvedba pregradnih zidova, ugradnja stolarije izvedba razvoda instalacija	1 198.296,83 kn
VI faza	19%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade	1 198.296,83 kn
VII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	630.682,54 kn
VIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	630 682,54 kn

			Građevina C 12
I faza	11%	zemljani radovi, izvedba temelja i konstrukcije i ploče iznad prizemlja, konstrukcije i ploče iznad I kata	716.610,14 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata, konstrukcije i ploče iznad III kata	651.463,76 kn
III faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče iznad V kata	651.463,76 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	716.610,14 kn
V faza	19%	izvedba pregradnih zidova, ugradnja stolarije, izvedba razvoda instalacija	1.237.781,15 kn
VI faza	19%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade	1.237.781,15 kn
VII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	651.463,76 kn
VIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	651.463,76 kn

			Građevina C 14
I faza	11%	zemljani radovi, izvedba temelja i konstrukcije i ploče iznad prizemlja, konstrukcije i ploče iznad I kata	716.612,35 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata, konstrukcije i ploče iznad III kata	651.465,77 kn
III faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče iznad V kata	651.465,77 kn
IV faza	11%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	716 612,35 kn
V faza	19%	izvedba pregradnih zidova, ugradnja stolarije, izvedba razvoda instalacija	1.237.784,96 kn
VI faza	19%	izvedba unutarnjeg žbukanja, fasade	1.237.784,96 kn
VII faza	10%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	651.465,77 kn
VIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	651 465 77 kn

Prostorna cjelina D

			Gradevina D 1
I faza	10%	zemljani radovi izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad podruma	2 771.788,63 kn
II faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	2 494 609,77 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata, konstrukcije i ploče iznad II kata	2 494 609,77 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 108 715,45 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	1 108 715,45 kn
VI faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	831 536,59 kn
VII faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata, konstrukcije krova s pokrovom i limarijom	831 536,59 kn
VIII faza	15%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	4 157 682,94 kn
IX faza	6%	izvedba razvoda instalacija	1.663.073,18 kn
X faza	9%	izvedba unutarnjeg žbukanja	2 494 609,77 kn
XI faza	8%	izvedba fasade	2.217.430,90 kn
XII faza	5%	izvedba podnih obloga, završni radovi	1 385.894,31 kn
XIII faza	5%	montaža opreme	1 385 894,31 kn
XIV faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2.771 788,63 kn

			Gradevina D 2
I faza	10%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad podruma	2 359.082,82 kn
II faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	2 123.174,54 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	2 123 174,54 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	943.633,13 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	943.633,13 kn
VI faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče V kata	707.724,85 kn
VII faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	707 724,85 kn
VIII faza	15%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	3.538.624,23 kn
IX faza	6%	izvedba razvoda instalacija	2.123 174,54 kn
X faza	9%	izvedba unutarnjeg žbukanja	2 123 174,54 kn
XI faza	10%	izvedba fasade	2 359.082,82 kn
XII faza	5%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 179 541,41 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 359 082,82 kn

			Gradevina D 3
I faza	8%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1.487.226,82 kn
II faza	8%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 487 226,82 kn
III faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 301 323,46 kn
IV faza	7%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 301 323,46 kn
V faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	1 115 420,11 kn
VI faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata, konstrukcije i	1 115 420,11 kn

		krova s pokrovom i limarijom	
VII faza	10%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	1 859 033,52 kn
VIII faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1.859.033,52 kn
IX faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1.859.033,52 kn
X faza	9%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 673 130 17 kn
XI faza	9%	izvedba fasade	1 673 130,17 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 859 033 52 kn

			Građevina D 4
I faza	8%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 565 682,26 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 174 261,69 kn
III faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 174 261,69 kn
IV faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 174 261,69 kn
V faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	1 174 261,69 kn
VI faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	1 174 261,69 kn
VII faza	4%	izvedba konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	782 841,13 kn
VIII faza	10%	izvedba pregradnih zidova i ugradnje stolarije	1.957.102,82 kn
IX faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1 957 102,82 kn
X faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1.957.102,82 kn
XI faza	9%	izvedba fasade	1 761 392,54 kn
XII faza	9%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 761 392,54 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 957 102,82 kn

			Građevina D 5
I faza	10%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad podruma	2 269 946,58 kn
II faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad prizemlja	2 042 951,92 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	2 042 951,92 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	907 978,63 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	907 978,63 kn
VI faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata, konstrukcije i ploče V kata	680 983,97 kn
VII faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad VI kata konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	680 983,97 kn
VIII faza	15%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	3 404 919,87 kn
IX faza	9%	izvedba razvoda instalacija	2.042.951,92 kn
X faza	9%	izvedba unutarnjeg žbukanja	2.042 951,92 kn
XI faza	10%	izvedba fasade	2 269 946,58 kn
XII faza	5%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 134 973,29 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 269 946,58 kn

			Građevina D 7
I faza	10%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 569 820,24 kn
II faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1.412 838,22 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 412 838,22 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	627 928,10 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	627 928,10 kn
VI faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	470 946,07 kn
VII faza	3%	izvedba konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	470 946 07 kn
VIII faza	15%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	2 354 730,37 kn
IX faza	9%	izvedba razvoda instalacija	1 412 838,22 kn
X faza	9%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 412 838,22 kn
XI faza	10%	izvedba fasade	1 569 820,24 kn
XII faza	5%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	784 910,12 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 569 820,24 kn

			Građevina D 8
I faza	8%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 267 993,68 kn
II faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	950 995,26 kn
III faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	950 995,26 kn
IV faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	950 995,26 kn
V faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	950 995,26 kn
VI faza	6%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	950 995,26 kn
VII faza	4%	izvedba konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	633 996,84 kn
VIII faza	10%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	1 584 992,10 kn
IX faza	10%	izvedba razvoda instalacija	1 584 992,10 kn
X faza	10%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 584 992,10 kn
XI faza	9%	izvedba fasade	1 426 492,89 kn
XII faza	9%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	1 426 492,89 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 584 992,10 kn

			Građevina D 9
I faza	10%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 862 329,55 kn
II faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 676 096,60 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1.676 096,60 kn
IV faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	744 931,82 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	744 93 1,82 kn
VI faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata	558 698,87 kn
VII faza	3%	izvedba konstrukcije i ploče iznad V kata, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	558 698,87 kn
VIII faza	15%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	2 793 494,33 kn
IX faza	9%	izvedba razvoda instalacija	1 676 096,60 kn
X faza	9%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 676 096,60 kn
XI faza	10%	izvedba fasade	1 862 329,55 kn

XI faza	5%	izvedba podnih obloga, završni radovi i montaža opreme	931 164,78 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 862 329,55 kn

			Građevina D 10
I faza	9%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 862 547,78 kn
II faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 862 547,78 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 862 547,78 kn
IV faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 034 748,77 kn
V faza	5%	izvedba konstrukcije i ploče iznad IV kata	1 034 748,77 kn
VI faza	5%	izvedba konstrukcije, konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	1 034 748,77 kn
VII faza	8%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	1 655 598,02 kn
VIII faza	8%	izvedba razvoda instalacija	1 655 598,02 kn
IX faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 655 598,02 kn
X faza	8%	izvedba fasade	1 655 598,02 kn
XI faza	8%	izvedba podnih obloga	1 655 598,02 kn
XII faza	8%	izvedba završnih radova i montaža opreme	1 655 598,02 kn
XIII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	2 069 497,53 kn

			Građevina D 11
I faza	10%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 418 602,39 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 418 602,39 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 276 742,15 kn
IV faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 276 742,15 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	567 440,95 kn
VI faza	10%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	1 418 602,39 kn
VII faza	9%	izvedba razvoda instalacija	1 276 742,15 kn
VIII faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 134 881,91 kn
IX faza	8%	izvedba fasade	1 134 881,91 kn
X faza	8%	izvedba podnih obloga	1 134 881,91 kn
XI faza	5%	izvedba završnih radova i montaža opreme	709 301,19 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 418 602,39 kn

			Građevina D 12
I faza	10%	zemljani radovi, izvedba temelja, konstrukcije i ploče iznad prizemlja	1 271 509,19 kn
II faza	10%	izvedba konstrukcije i ploče iznad I kata	1 271 509,19 kn
III faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad II kata	1 144 358,27 kn
IV faza	9%	izvedba konstrukcije i ploče iznad III kata	1 144 358,27 kn
V faza	4%	izvedba konstrukcije i krova s pokrovom i limarijom	508 603,67 kn
VI faza	10%	izvedba pregradnih zidova i ugradnja stolarije	1 271 509,19 kn

VII faza	9%	izvedba razvoda instalacija	1 144 358,27 kn
VIII faza	8%	izvedba unutarnjeg žbukanja	1 017 207,35 kn
IX faza	8%	izvedba fasade	1 017 207,35 kn
X faza	8%	izvedba podnih obloga	1 017 207,35 kn
XI faza	5%	izvedba završnih radova i montaža opreme	635 754,59 kn
XII faza	10%	tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, primopredaja i otklanjanje nedostataka po zapisniku o primopredaji stanova i zajedničkih dijelova zgrade, dostava garancije banke i konačni obračun	1 271 509,19 kn

IZVOĐENJE

Članak 5

Izvoditelj se obvezuje sve radove na izgradnji građevina iz članka 2 ovog Ugovora izvesti i predati Naručitelju u slijedećim rokovima i cijenama na koje se obračunava PDV

PROSTORNA CJELINA A

Građevina A 1 - rok: do 23.03.2008. cijena: 22.861.498,68 kn

Građevina A 2 - rok: do 31.03.2008. cijena: 22.290.248,67 kn

Građevina A 3 - rok: do 23.03.2008. cijena: 22.113.537,96 kn

Građevina A 6-1- rok: do 30.06.2008 cijena: 22.407 528,83 kn

Građevina A 6-2- rok: do 22.07.2008. cijena: 22.686 157,95 kn

Građevina A 7 - rok: do 28.08.2008 cijena: 27 152.481,28 kn

Građevina A 8 - rok: do 01.09.2008. cijena: 30.004.457,87 kn

Građevina A 9 - rok: do 29.08.2008. cijena: 29.208.513,78 kn

Građevina A 11 - rok: do 01.09.2008 cijena: 20.621 210,00 kn

Javne garaže

Građevina A 12 - rok: do 20.11.2008. cijena: 10.621.000,00 kn

Građevina A 13 - rok: do 04.09.2008 cijena: 10.668.515,00 kn

Građevina A 14 - rok: do 31.08.2008 cijena 8.821 026,00 kn

Građevina B 1 rok: do 01.09.2008. cijena. 13.015.280,45 kn

Građevina B 2 - rok: do 01.09.2008. cijena. 27 780 937,97 kn

Građevina B 3 - rok: do 01.09.2008 cijena: 14.149.330,46 kn

Građevina B 4 - rok: do 01.09.2008 cijena 31 245.896,37 kn

Građevina B 6 - rok: do 01.09.2008 cijena: 16 646 111,45 kn

Građevina B 7 - rok: do 01.09.2008 cijena 32 273 504,32 kn

Građevina B 8 rok: do 01.09.2008 cijena 11 246 431,74 kn

Građevina B 11 rok: do 01.09.2008 cijena: 10.867.355,81 kn

Građevina B 12 - rok: do 01.09.2008. cijena: 22.962.569,98 kn
Građevina B 13 - rok: do 01.09.2008. cijena: 29 128 635,51 kn
Građevina B 14 - rok: do 01.09.2008. cijena: 12.186.835,14 kn
Građevina B 15 - rok: do 01.09.2008. cijena: 34 896 230,20 kn
Građevina B 16 - rok: do 01.09.2008. cijena: 11.574.013,18 kn

Građevina C 2 - rok: do 22.02.2008. cijena: 5.508.201,44 kn
Građevina C 6 - rok: do 18.03.2008. cijena: 5 537 398,71 kn
Građevina C 8 - rok: do 16.04.2008. cijena: 6.593 561,29 kn
Građevina C 10 - rok: do 20.05.2008. cijena: 6.725 545,76 kn
Građevina C 11 - rok: do 16.06.2008. cijena: 6 306.825,44 kn
Građevina C 12 - rok: do 14.07.2008. cijena: 6.514 637,63 kn
Građevina C 14 - rok: do 31.07.2008. cijena: 6 514 657,71 kn

Građevina D 1 - rok: do 16.06.2008. cijena: 27.717.886,28 kn
Građevina D 2 - rok: do 26.07.2008. cijena: 23 590 828,21 kn
Građevina D 3 - rok: do 04.06.2008. cijena: 18.590.335,19 kn
Građevina D 4 - rok: do 16.07.2008. cijena: 19 571.028,24 kn
Građevina D 5 - rok: do 25.07.2008. cijena: 22.699 465,79 kn
Građevina D 7 - rok: do 08.05.2008. cijena: 15.698.202,44 kn
Građevina D 8 - rok: do 06.08.2008. cijena: 15 849 920,97 kn
Građevina D 9 - rok: do 05.06.2008. cijena: 18.623.295,54 kn
Građevina D 10 - rok: do 17.06.2008. cijena: 20.694.975,30 kn
Građevina D 11 - rok: do 14.08.2008. cijena: 14 186.023,87 kn
Građevina D 12 - rok: do 01.09.2008. cijena: 12.715.091,87 kn

Naručitelj ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da Izvoditelj prekorači rokove po pojedinim fazama za pojedinu građevinu utvrđenim u operativnom terminsko financijskom planu, koji je sastavni dio ovog Ugovora.
Naručitelj će upozorenjem ostaviti primjeren rok Izvođaču za usklađenje dinamike izvođenja radova s važećim terminskim planom ali taj rok neće biti duži od roka dovršetka naredne faze radova, odnosno Izvođač je obvezan u okviru roka naredne faze radova dovršiti i prethodnu fazu radova, bez utjecaja na kvalitetu izvođenja naredne faze radova.

Otkazni rok u slučaju nastupa okolnosti iz stavka 2. ovog članka, iznosi 15 (petnaest) dana.

Izvoditelj se obvezuje, u slučaju raskida ovog Ugovora, izvesti do isteka otkaznog roka poslove do faze u kojoj je može preuzeti Naručitelj i predati ih drugom izvoditelju na izvođenje.

U slučaju neizvršavanja poslova iz stavka 4. ovog članka u otkaznom roku, Naručitelj ima pravo na teret Izvoditelja ustupiti dovršenje preuzetih poslova drugom izvoditelju.

Članak 6

Izvoditelj se obvezuje snositi troškove produženog trajanja nadzora, ako do prekoračenja ugovorenog roka izgradnje dođe krivnjom Izvoditelja

Članak 7

Izvoditelj se obvezuje po zaključenju ovog ugovora osigurati ugovorene radove, opremu i materijal na svotu najmanje jednaku iznosu punog troška zamjene do dobivanja uporabne dozvole, odnosno do primopredaje građevine Naručitelju, a polica osiguranja glasiti u korist Naručitelja.

Članak 8.

Izvoditelj se obvezuje osigurati i održavati prostor za nadzor u sklopu uprave gradilišta.

PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN

Članak 9

Primopredaju i konačni obračun će izvršiti predstavnici obiju ugovornih strana uz predočenje ovlaštenja, a po dovršenju izgradnje, ishođenju uporabne dozvole i isplati 90% od ukupno ugovorene cijene.

Točnu izmjeru neto korisne površine stanova sa spremama i ostalim ugovornim sadržajima potrebna za izradu elaborata etažiranja, obavit će ovlašteni predstavnici obiju ugovornih strana i Nadzorni inženjer, u roku od 15 (petnaest) dana od dana pisane obavijesti kojom Izvoditelj izvješćuje Naručitelja kako su građevine spremne za izmjeru, a prije početka provedbe okončanog obračuna.

Izvoditelj se obvezuje [illegible] nedostatke primopredajnim zapisnikom otklonit u roku od 30 dana od dana primopredaje i sastavljanja primopredajnog zapisnika

Primopredajnim zapisnikom koji su stranke obvezne sačiniti kod primopredaje naročito treba utvrditi:

- jesu li radovi izvedeni u cijelosti prema ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji, propisima i pravilima struke;
- da li je građevina završena u ugovorenom roku, a ako nije, odstupanja od ugovorenog roka treba iskazati u danima u odnosu na ugovoreni rok završetka;
  odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove mora Izvoditelj o svom trošku dovršiti, popraviti ili otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba učiniti;
- konstatirati primopredaju jamčevnih listova i atesta za opremu koju je Izvoditelj ugradio u građevinu, a za koju jamstvo daje proizvođač te opreme;
  Konstatirati primopredaju tehničke dokumentacije s precizno unijetim podacima o eventualnim, a od strane Naručitelja odobrenim odstupanjima od projekta s priloženom izmjerom neto korisne površine posebnih vlasničkih dijelova građevine sukladno izvedenom stanju

Naručitelj će na ime osiguranja za otklanjanje nedostataka utvrđenih kod primopredaje izvedenih radova zadržati isplatu iznosa od 10% (deset posto) iznosa ukupne cijene iz članka 3 ovog ugovora do otklanjanja utvrđenih nedostataka.

Ako se ishođenje uporabne dozvole i primopredaja građevina ne može provesti zbog nedovršenja radova na uređenju komunalnom opremanju i izvedbi priključaka, ili zbog bilo kojeg drugog razloga koji nije krivnja Izvoditelja u postupku ishođenja uporabne dozvole, Izvoditelju će se isplatiti 98% ugovorenog iznosa pod uvjetom da isti produži garanciju banke za dobro izvršenje posla kao jamstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza.

Članak 10.

Ugovorne strane zaključit će konačni obračun po otklanjanju svih nedostataka utvrđenih kod primopredaje, za koje je odgovoran Izvoditelj, odnosno po izdavanju pravomoćne uporabne dozvole.

Konačnim obračunom ugovorne strane urediti će sva svoja međusobna prava i obveze proizašle iz ovog ugovora, a naročito će utvrditi:

- vrijednost izvedenih radova u odnosu na vrijednost ugovorenih radova;
- visinu isplaćenih iznosa po privremenim situacijama do okončanog obračuna;
- konačni iznos koji Izvoditelj treba primiti ili vratiti Naručitelju prema nespornom dijelu obračuna izvedenih radova;
- iznos cijene koju je Naručitelj zadržao na ime otklanjanja utvrđenih nedostataka kod primopredaje građevine;
- podatak o tome da li Naručitelj zadržava pravo na ugovornu kaznu, odnosno naknadu štete, u kojem iznosu i po kojoj osnovi;
- konstataciju da su svi utvrđeni nedostaci koje je Izvoditelj obvezan otkloniti otklonjeni te da li su otklonjeni u ugovorenom roku od najviše 30 (trideset) dana, a ako nisu, utvrditi rok u kojem su nedostaci stvarno otklonjeni;
- ukupnu vrijednost izvedenih radova.

UGOVORNA KAZNA

Članak 11.

U slučaju prekoračenja roka potpunog dovršetka radova po ovom Ugovoru za predaju građevine iz članka 2. ovog Ugovora Izvoditelj se obvezuje platiti Naručitelju ugovornu kaznu u visini 2‰ (dva promila) od ukupne vrijednosti ugovorenih poslova za svaki kalendarski dan prekoračenja roka iz članka 5. stavka 1. ovog Ugovora.

Ukupni iznos ugovorne kazne ne može iznositi više od 20% (dvadeset posto) od ukupno ugovorene vrijednosti poslova iz članka 3. ovog Ugovora.

NADZOR

Članak 12.

Naručitelj se obvezuje osigurati stručni nadzor nad izvedbom radova na građevini iz članka 2. ovog Ugovora.

Odluke obveze i primjedbe nadzora iz stavka 1. ovoga članka obvezatne su za Izvoditelja.

Imenovani nadzorni inženjer nije ovlašten mijenjati projektno tehničku dokumentaciju temeljem koje se izvode radovi, ugovorenu cijenu ili druge odredbe ovog ugovora.

GARANCIJE I JAMSTVA

Članak 13.

Izvoditelj je dužan dostaviti Naručitelju u roku od 15 dana od dana potpisa ovog Ugovora garanciju banke na vrijednost od 20% (dvadeset posto) ukupno ugovorenog iznosa iz članka 3. ovoga Ugovora kao jamstvo za izvršenje Ugovora s rokom važenja 90 dana nakon ugovornog roka građenja.

Izvoditelj je dužan prije uplate zadnjeg iznosa iz članka 3, ovog Ugovora dostaviti Naručitelju garanciju banke na vrijednost 5% (pet posto) vrijednosti izvedenih radova, kao jamstvo za kvalitetu cjelokupno izvedenih radova na građevini sa rokom važenja dvije godine plus 70 dana.

Članak 14.

Izvoditelj daje jamstvo za izvedene radove u trajanju od dvije godine od primopredaje građevina osim za solidnost građevina za koje se utvrđuje jamstveni rok od 10 (deset) godine, a za opremu u jamstvenom roku proizvođača opreme.

Članak 15.

Izvoditelj se, na temelju ovog Ugovora, a po izvršenju svih ugovornih obveza, okončanog obračuna i primopredaje građevine iz članka 2., ovlašćuje bez ikakvog daljnjeg ovlaštenja ili suglasnosti, ishoditi u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje pravo vlasništva na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva na poslovnom prostoru iz članka 2. ovog Ugovora, te odgovarajućim zajedničkim dijelovima građevine, na ime i u korist Izvoditelja.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Sastavnim dijelom ovog Ugovora smatraju se :

1. Projektna dokumentacija,
2. Ponudbena dokumentacija i Ponuda Izvoditelja s prilozima, s važnošću samo onih koji nisu u suprotnostima s odredbama ovog Ugovora.
3. Terminski plan izvođenja radova iz Ponude.
4. Shema gradilišta usuglašena sa nadzornom službom koja organizira izvedbu radova komunalnog opremanja i izvedbe priključaka,

Članak 17.

Ugovorne strane suglasne su da za sve što u ovom Ugovoru nije precizirano vrijede odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 18.

Sve eventualne sporove koji nastanu u svezi s izvršavanjem ovog Ugovora, ugovorne strane rješavat će prvenstveno sporazumno.

U slučaju da se nastali spor ne može riješiti sporazumno, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 19.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, po 3 (tri) primjerka za svaku ugovornu stranu i 2 (dva) za javnog bilježnika.

Zagreb, 27 12 2006.
Broj: 201/06-T

ZA IZVODITELJA
direktor

mr. Filip Filipec d.i.g.

TEHNIKA d.d. 3 zagreb

Zagreb, _____
Ur.broj: _____

ZA NARUČITELJA
predsjednik Uprave

Slobodan Ljubičić

GRADSKO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. Savska cesta 1, ZAGREB 1

GRADSKO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagrebačka cesta 1, ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. ZAGREB, Savska cesta 1
(MB 3677702),
kojeg zastupa predsjednik Uprave Slobodan Ljubičić
(dalje tekstu: Naručitelj), s jedne strane
i
TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 279,
(MB 3275118),
koju zastupa direktor mr. Filip Filipec d.i.g.
(dalje tekstu: Izvoditelj), s druge strane

sklapaju slijedeći

1. DODATAK

UGOVORU O GRAĐENJU

Broj 0011-G-06

Članak 1.

Naručitelj i Izvršitelj potvrđuju da je među njima dana 27. prosinca 2006. godine sklopljen i na snazi Ugovor o građenju, Naručiteljev broj 0011-G-06; Izvršiteljev broj 201/06-T (dalje u tekstu: Ugovor).

Članak 2.

Naručitelj i Izvršitelj, ovim 1. Dodatkom Ugovoru, stavljaju van snage, odnosno u potpunosti brišu, za obje strane bespredmetan, članak 15 Ugovora.

Članak 3.

Sve ostale odredbe Ugovora ostaju u potpunosti nepromijenjene i u kontinuitetu obvezujuće za Naručitelja i Izvršitelja.

Članak 4.

Ovaj 1. Dodatak Ugovoru je sastavljen u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, po 3 (tri) za svaku ugovornu stranu i 2 (dva) za javnog bilježnika.

U Zagrebu, 04.01.2007.

Broj: 1/07-T

U Zagrebu, 10.01.2007.

Broj: 422/07

Za IZVODITELJA
Direktor

TEHNIKA d.d. 1 zagreb

Za NARUČITELJA
predsjednik Uprave

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. ZAGREB, Savska cesta 1
Slobodan Ljubičić

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. – Podružnica Stanogradnja Zagreb, Savska cesta 1, koju zastupa predsjednik Uprave Slobodan Ljubičić,
MB 3677702-014,
(u nastavku: **Naručitelj**) s jedne strane

i

TEHNIKA d.d, Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, koje zastupa glavni direktor mr. Filip Filipec, dipl.ing.grad.
MBS 3275388,
(u nastavku: **Izvoditelj**) s druge strane

sklapaju

2. DODATAK

UGOVORU O GRAĐENJU broj 0011-G-06 (br. 201/06-T)

br. 45/08-T

UVOD

Članak 1.

Utvrđuje se da su dana 27. prosinca 2006. GRADSKO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. (sada ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. – Podružnica Stanogradnja) kao Naručitelj i TEHNIKA d.d. kao Izvoditelj sklopili Ugovor o građenju broj 0011-G-06 (broj Izvoditelja: 201/06-T), u nastavku: osnovni ugovor, kojim je ugovorena izgradnja stambeno-poslovnih i drugih građevina, javnih garaža i parkirno – garažnih mjesta u prostornim cjelinama A, B, C i D na lokaciji Sopnica – Jelkovec.

Ugovorne strane su 10.01.2007. sklopile 1. Dodatak osnovnom ugovoru, kojim je stavljen van snage članak 15. istog.

Članak 2.

Sukladno članku 13. osnovnog ugovora, kao jamstvo za izvršenje ugovora Izvoditelj je dostavio Naručitelju garanciju banke na vrijednost od 20% ukupno ugovorenog iznosa radova s rokom važenja 90 dana nakon ugovorenog roka građenja.

Članak 3.

Ugovorne strane čine nespornim da je tijekom realizacije ugovora došlo do promijenjenih okolnosti u pogledu rokova završetka građevina na lokaciji Sopnica – Jelkovec.

PREDMET DODATKA UGOVORU

Članak 4.

Ugovorne strane suglasne su da se garanciji banke iz članka 2. ovog Dodatka ugovoru izda izmjena/dopune, kojom će se vrijednost postojeće garancije korigirati tako da umjesto 10% ugovorene vrijednosti radova garancija glasi na iznos 20% vrijednosti neizvedenih radova na dan 30.04.2008, za svaku građevinu posebno.

Garancije banke iz prethodnog stavka moraju vrijediti 90 dana nakon završetka roka građenja svake pojedine građevine.

Rokovi završetka svake pojedine građevine na lokaciji Sopnica – Jelkovec čija je izgradnja ugovorena Ugovorom o građenju broj 0011-G-06 navedeni su u *Reviziji plana III.*, koji je sastavni dio ovog 2. Dodatka ugovoru.

Članak 5.

Ako se ishođenje uporabne dozvole i primopredaja građevina ne može provesti zbog razloga koji nije krivnja Izvoditelja, a vrijednost izvedenih radova dosegne 98%, Naručitelj će Izvoditelju isplatiti iznos od 98% ugovorene vrijednosti radova.
Uz slučaj nastupa okolnosti iz prethodnog stavka, Izvoditelj će po isteku garancije za dobro izvršenje posla istu zamijeniti bankarskom garancijom za kvalitetu izvedenih radova u garantnom periodu, na iznos od 5% vrijednosti izvedenih radova na svakoj pojedinoj građevini, s rokom važenje dvije godine od dana primopredaje +70 dana.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 6.

Sve ostale odredbe Ugovora o građenju broj 0011-G-06 i 1. Dodatka ugovoru vrijede i dalje, ukoliko nisu izmijenjene ovim 2. Dodatkom ili mu se ne protive.

Članak 7.

Ovaj 2. Dodatak Ugovoru o građenju sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, po 3 (tri) za svaku ugovornu strana i 2 (dva) za javnog bilježnika.

Zagreb, 24.04.2008.

Broj: 45/08-T

Zagreb, 24. IV. 2008

Broj 00-03/1290-1

ZA IZVODITELJA:

Glavni direktor

Filip Filipec

TEHNIKA d.d. zagreb

ZA NARUČITELJA:

Predsjednik Uprave

Slobodan Ljubičić

ZA ING

ZA sta 1

0038/1230-3

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.-Podružnica Stanogradnja (MB: 3677702-14), Zagreb, Savska cesta 1 kojeg zastupa predsjednik Uprave Ivo Čović,dipl.ing. (u daljnjem tekstu: **Naručitelj)**

i

TEHNIKA d.d., Zagreb, (MB: 3275388) , Ulica grada Vukovara 274, kojeg zastupa glavni direktor mr. Filip Filipec, d.i.g. **(u daljnjem tekstu: Izvoditelj)**

sklapaju

III. ANEKS UGOVORA O GRAĐENJU BR. 0011-G-06

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 27.12.2006.g. Gradsko komunalno gospodarstvo d.o.o. kao Naručitelj i TEHNIKA d.d. kao Izvoditelj sklopili Ugovor o građenju broj: 0011-G-06 u nastavku osnovni ugovor kojim je ugovorena izgradnja stambeno-poslovnih i drugih građevina, javnih garaža i parkirno-garažnih mjesta u prostornim cjelinama A, B, C i D na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama.

Ugovorne strane također konstatiraju da su 10.01.2007.g. sklopile I. Dodatak osnovnom ugovoru o građenju kojim je stavljen van snage članak 15.istog, a 24.04.2008.g. II. Dodatak osnovnom ugovoru, o promjeni vrijednosti bankarske garancije za dobro izvršenje posla i novim rokovima završetka građevina na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama.

Članak 2.

Ugovorne strane čine nespornim da je tijekom realizacije ugovora o građenju došlo do promijenjenih okolnosti u pogledu rokova završetka građevina u stambenom naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasne su da se garanciji banke iz članka 4. drugog Dodatka ugovora izda dopuna / dopune kojom će se vrijednost postojeće garancije korigirati,tako da umjesto 20 % ugovorene vrijednosti radova garancija glasi na 20 % vrijednosti neizvedenih radova na dan 30.11.2008.g., za svaku građevinu posebno.

Garancije banke iz prethodnog stavka moraju vrijediti 90 dana nakon završetka roka građenja svake pojedine građevine, sukladno Reviziji 4.

Rokovi završetka svake pojedine građevine na lokaciji Sopnica – Jelkovec čija je izgradnja ugovorena Ugovorom o građenju broj 0011-G-06 navedeni su u Reviziji 4 od 14.10.2008.g. koja je sastavni dio ovoga Aneksa.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su rokovi završetka radova na stambeno poslovnim građevinama u stambenom naselju Sopnica – Jelkovec usuglašeni 4 Revizijom od 14.10.2008.g.

Članak 5.

Ovim III. Aneksom ugovora o građenju djelomično se mijenja članak 2. ugovora o građenju tako da izmijenjeni dio glasi:

„ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nakon potpisa osnovnog ugovora o građenju došlo do izmjene projektne dokumentacije za izgradnju poslovno garažne građevine oznake A 11 tako da prema pravomoćnoj Građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03/2007-01/1491 od 17.04.2008.g. namjena i površina građevine mijenja djelomično tabelu prostorne cjeline A." kako slijedi:

Red. broj	Oznaka građ.	Katnost	Namjena	BRP građevine	Br. par.garažnih mjesta	Br. poslovnih prostora
1.	A 11	PO+P+5	Poslovno garažna građ.	7.236,64 m2	219	1

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je člankom 5. osnovnog ugovora o građenju broj 0011-G-06 utvrđena cijena izgradnje poslovne građevine A 11 u iznosu od 20.621.210,00 kn bez PDV-a, te da ista ostaje nepromijenjena u skladu s osnovnim ugovorom.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nakon potpisa Osnovnog ugovora o građenju došlo do izmjene projektne dokumentacije za izgradnju javnih garaža oznake A 12, A 13 i A 14 tako da prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli KLASA:UP/I-361-03/2007-01/1492 od 12.05.2008.g. ti objekti čine jednu cjelinu i postaju jedinstveni objekt oznake JT2-A12 što također mijenja djelomično tabelu prostorne cjeline kako slijedi u prikazu nove tabele:

Red. broj	Oznaka građ.	Katnost	Namjena	BRP građevine	Br. par.garažnih mjesta
1.	A 12	PO	Javna garaža	7.545,17 m2	237

Sukladno navedenom Naručitelj je također suglasan da Izvoditelj izgradi objekte A 12, A 13 i A 14 prema projektnoj dokumentaciji i građevnoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03/2007-01/1492, ur.broj: 251-13-22/114-2008-2 od 12. svibnja 2008.g. tako da objekti čine jednu cjelinu i postanu cjelovit objekt A 12

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je člankom 5. osnovnog ugovora o građenju broj 0011-G-06 utvrđena cijena izgradnje poslovne građevine A 12, A 13 i A 14 u iznosu od 30.110.535,00 kn bez PDV-a.

Strane su suglasne da zbog izmjena projektne dokumentacije opisanih stavkom 1. ovog članka koje su dovele do izvedbe cjelovitog objekta A 12, cijena iz prethodnog stavka ostaje nepromijenjena u skladu s osnovnim ugovorom.

Do sada ispostavljene situacije (A 12 7 situacija ukupno 5.926.518,00 kn bez PDV-a, A 13 10 situacija ukupno 9.313.613,60 kn bez PDV-a, i A 14 10 situacija ukupno 7.859.528,82 kn bez PDV-a) tretiraju se kao jedinstvena situacija A 12 I 1 u ukupnom iznosu 23.099.660,42 kn bez PDV-a.

Naredne situacije od 01.11.2008.g. Izvoditelj je dužan ispostavljati Naručitelju jedinstveno za objekt A 12 na način A 12 II 1, A 12 III 1 i tako redom do okončane situacije.

Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da se za objekte B 3, B 15, B 16 i D 4, na kojima radovi nisu započeli pravodobno iz razloga za koje nije kriv Izvoditelj, pristupi možebitnoj promjeni cijene.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve odredbe osnovnog ugovora o građenju , I. i II. Dodatka ugovora koje nisu obuhvaćene ovim III. Aneksom ugovora o građenju broj 0011-G-06 ostaju neizmijenjene.

Članak 9.

Ovaj III. Aneks ugovora o građenju sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, po 3 (tri) za svaku ugovornu stranu i 2 (dva) za javnog bilježnika.

Zagreb, 19.12.2008.g.

Zagreb, 24.12.2008.

Za Naručitelja:

PREDSJEDNIK UPRAVE:
Ivo Čović,dipl.ing.

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
PODRUŽNICA STANOGRADNJA
ZAGREB, Bukovačka cesta 4
1

Za Izvoditelja:

GLAVNI DIREKTOR
mr. Filip Filipec, d.i.g.

TEHNIKA d.d.
3 zagreb

Broj: 130/08-T

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. - Podružnica Stanogradnja (MB: 3677702-14), Zagreb, Savska cesta 1, kojeg zastupa predsjednik Uprave Ivo Čović, dipl.ing.
(u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., Zagreb, (MB: 3275388), Ulica grada Vukovara 274, kojeg zastupa glavni direktor mr. Filip Filipec, d.i.g.
(u daljnjem tekstu: **Izvoditelj**)

IV. DODATAK UGOVORU O GRAĐENJU BR. 0011-G-06

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 27.12.2006.g. Gradsko komunalno gospodarstvo d.o.o. kao Naručitelj i TEHNIKA d.d. kao Izvoditelj sklopili Ugovor o građenju broj: 0011-G-06, u nastavku osnovni ugovor, kojim je ugovorena izgradnja **stambeno-poslovnih i drugih građevina, javnih garaža i parkirno-garažnih mjesta u prostornim cjelinama A, B, C i D na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama**, te slijedeće dodatke osnovnom ugovoru:

- 10.01.2007. I. Dodatak osnovnom ugovoru kojim je stavljen van snage članak 15.istog,
- 24.04.2008. II. Dodatak osnovnom ugovoru o promjeni vrijednosti bankarske garancije za dobro izvršenje posla i novim rokovima završetka građevina,
- 29.12.2008. III. Dodatak osnovnom ugovoru o promjeni vrijednosti bankarske garancije za dobro izvršenje posla i novim rokovima završetka građevina, o izmjeni projektne dokumentacije za građevine A11, A12, A13 i A14, te o možebitnoj promjeni cijene za objekte B3, B15, B16 i D4

Članak 2.

Utvrđuje se da, temeljem ugovora sklopljenog 07.03.2007. sa Zagrebačkim holdingom d.o.o, stručni nadzor nad izgradnjom stambenih, stambeno-poslovnih i drugih građevina u naselju Sopnica – Jelkovec obavlja Interkonzalting d.o.o.

Članak 3.

Ugovorne strane nadalje utvrđuju da su Grad Zagreb i Zagrebački holding d.o.o. za pojedine radove u stambenom naselju Sopnica – Jelkovec angažirali druge izvođače, tako da uređenje trgova i pješačkih površina obavlja Osijek Koteks d.d, a stručni nadzor nad tim radovima vrši Jurcon projekt d.o.o., te da krajobrazno uređenje naselja izvodi Zagrebački holding - podružnica Zrinjevac, a stručni nadzor vrši Lipa LP d.o.o.

Članak 4.

Sukladno članku 183. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, i prema dopisu Naručitelja od 07.01.2009. Naručitelj određuje TEHNIKU d.d. glavnim izvođačem radova nad izgradnjom stambenih, stambeno-poslovnih i drugih građevina u naselju Sopnica – Jelkovec iz članka 1. ovog Dodatka, koji imenuje glavnog inženjera gradilišta, i sudjeluje u postupcima tehničkog pregleda radova iz članka 3. koje izvode Naručiteljevi izvođači.

Članak 5.

Vezano za odluku Naručitelja kojom određuje TEHNIKU za glavnog izvođača radova, strane su se dogovorile da TEHNIKA ne preuzima odgovornost za slijedeće:

- kvalitetu izvedenih radova Naručiteljevih izvođača,
- rokove izvođenja radova Naručiteljevih izvođača,
- otklanjanje nedostataka na tim radovima do ishođenja uporabne dozvole,
- jamstva za otklanjanje nedostataka na tim radovima u garantnom periodu,
- utjecaj nedostataka na radovima Naručiteljevih izvođača na druge radove,
- ostale odnose i obveze koji su regulirani ugovorima između Naručitelja i njegovih izvođača,
- za postupke Naručiteljevih izvođača u slučaju nepridržavanja Zakona o prostornom uređenju i gradnji, Zakona o zaštiti na radu, i ostalih važećih propisa
- za postupke Naručiteljevih izvođača koji nisu u skladu s planom uređenja gradilišta, s Pravilnikom o kućnom redu i dr.

Članak 6.

Svi Naručiteljevi izvođači vode građevinske dnevnike za svoje ugovorene radove, sukladno važećim propisima.

Članak 7.

Sve odredbe osnovnog ugovora o građenju i Dodataka I.-III. koje nisu izmijenjene ovim IV. Dodatkom, vrijede i dalje.

Članak 8.

Ovaj IV. Dodatak ugovora o građenju sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, po 3 (tri) za svaku ugovornu stranu i 2 (dva) za javnog bilježnika.

Zagreb, 12.01.2009. Zagreb, 08.01.2009.

Za Naručitelja: **Za Izvoditelja:**

Predsjednik Uprave: **Glavni direktor**

Ivo Čović, dipl.ing. **mr. Filip Filipec, d.i.g.**

PODRUŽNICA STANOGRADNJA ZAGREB Slavonska cesta

TEHNIKA d.d. zagreb

br. 1/09-T

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. - Podružnica Stanogradnja (MB: 3677702-14), Zagreb, Savska cesta 1, koje zastupa predsjednik Uprave Ivo Čović, dipl.ing.
(u nastavku: **Naručitelj**)

i

TEHNIKA d.d., (MB: 3275388), Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, koje zastupa glavni direktor mr. Filip Filipec, dipl.ing.grad.
(u nastavku: **Izvoditelj**)

sklapaju

V. DODATAK UGOVORU O GRAĐENJU BR. 0011-G-06

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 27.12.2006. Gradsko komunalno gospodarstvo d.o.o kao Naručitelj i Tehnika d.d. kao Izvoditelj sklopili Ugovor o građenju broj: 0011-G-06 (u nastavku: Ugovor) kojim je po sustavu „ključ u ruke" ugovorena izgradnja stambeno-poslovnih i drugih građevina, javnih garaža i parkirno-garažnih mjesta u **prostornim cjelinama A, B, C i D na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama**, te:

- 10.01.2007. I dodatak Ugovora kojim je stavljen van snage članak 15. Ugovora,
- 24.04.2008. II dodatak Ugovora kojim je promijenjena vrijednost bankovne garancije za dobro izvršenje posla i definirani novi rokovi završetka građevina,
- 29.12.2008. III dodatak Ugovora kojim je promijenjena vrijednost bankovne garancije za dobro izvršenje posla i definirani novi rokovi završetka građevina, djelomično izmjenjeni pojedini članci Ugovora usljed promjene projektne dokumentacije, te definirana možebitna promjena cijene za pojedine građevine na kojima radovi nisu započeli pravodobno iz razloga za koje nije kriv Izvoditelj,
- 12.01.2009. IV dodatak Ugovora kojim se Izvoditelj imenuje glavnim izvođačem radova

Članak 2.

Ugovorne strane čine nespornim da je tijekom realizacije Ugovora o građenju došlo do promijenjenih okolnosti u pogledu rokova dovršetka građevina u stambenom naselju Sopnica – Jelkovec zbog prekida ili usporavanja radova na pojedinim građevinama uslijed nepravodobnog dostavljanja projektne dokumentacije, izmjena i dopuna tehničke dokumentacije, ili nemogućnosti kontinuiranog odvijanja radova na nekim građevinama zbog stvarnog stanja na gradilištu, kao i zbog zakašnjenja u izvođenju komunalne infrastrukture.

Strane su suglasne da Izvoditelj radova ima pravo potraživati naknadu troškova s naslova produžetka građenja za period kada je u odnosu na ugovorene rokove onemogućen dovršiti radove potrebne za tehnički pregled.

Članak 7.

Obračun razlike u cijeni izvršit će se primjenom podataka navedenih u Mjesečnim statističkim izvješćima Državnog zavoda za statistiku RH, a prema slijedećoj formuli za obračun koeficijenata promjene cijene:

$$K = k_0 + k_1 \frac{T}{T_0} + k_2 \frac{M}{M_0} + k_3 \frac{E}{E_0}$$

gdje je:

K	- koeficijent promjene cijene
k_0	- nepromjenjivi dio cijene
k_{1-3}	- postotak udjela troška
T	- indeks, netto plaće u građevinarstvu
T_0	- indeks, netto plaće u građevinarstvu u baznom mjesecu
M	- indeks, građevinski materijali
M_0	- indeks, građevinski materijali u baznom mjesecu
E	- indeks, troškovi energije
E_0	- indeks, troškovi energije u baznom mjesecu

Konačni izračun koeficijenta promjene cijene glasi:

$$K = 0{,}05 + 0{,}39 \frac{T}{T_0} + 0{,}51 \frac{M}{M_0} + 0{,}05 \frac{E}{E_0}$$

Za ovaj način izračuna primjenjuju se indeksi Zavoda za cijene.

Članak 8.

Strane suglasno utvrđuju da su počeci radova na građevinama B3, B15, B16 i D4, mimo odgovornosti Izvoditelja kasnili u odnosu na dinamiku utvrđenu Operativnim planom građenja.

Radovi na predmetnim građevinama započeli su:

Građevina B3	22.07.2008.
Građevina B15	02.06.2008.
Građevina B16	02.06.2008.
Građevina D4	22.07.2008.

Strane su suglasne da se za navedene građevine primijeni odredba o kliznoj skali prema formuli iz članka 7, na način da se za period od baznog mjeseca (prosinac 2006.) do svakog pojedinog datuma početka građenja razlika u cijeni obračuna primjenom punog koeficijenta promjene cijene, a nakon navedenih datuma uz primjenu odredbi članka 627. Zakona o obveznim odnosima.

Članak 9.

Utvrđena razlika u cijeni sukladno članku 7. i 8. ovog Dodatka će se obračunati i iskazati zasebnim mjesečnim obračunima, a bit će plaćena u roku plaćanja definiranim Ugovorom.

Članak 10.

Strane potvrđuju da je prilikom zaključenja Ugovora obostranom suglasnošću utvrđeno da su radovi ponuđeni i ugovoreni na osnovu dokumentacije za nadmetanje i pripadajuće tehničke dokumentacije

Tehnička dokumentacija, kao osnova za utvrđivanje zahtjeva Naručitelja glede kvalitete ugrađenih materijala i opreme, a shodno tome i vrijednosti radova, bila je osnova za sklapanje Ugovora o izvođenju radova po sistemu „ključ u ruke".

Strane potvrđuju da su provedenom unifikacijom u svrhu ujednačenja kvalitete ugrađenih materijala i opreme, kao i neugrađene opreme, kompenzirani svi zahtjevi koje bi i jedna od strana mogla ispostaviti prema drugoj s naslova nedorečenosti, nekompletnosti ili neispravnosti bilo kojeg dijela tehničke dokumentacije koja je bila osnova za izvođenje ili dokumentiranje izvedenih radova. U skladu s ovom činjenicom Izvoditelj i Naručitelj se odriču bilo kakvih međusobnih potraživanja koja bi mogla nastati naknadnom interpretacijom spomenute činjenice, osim potraživanja s naslova usaglašenih troškova naknadnih radova.

Članak 11.

Naručitelj se obvezuje ovjeriti usuglašene naknadne radove izvedene na temelju Prijedloga za izvođenje naknadnih radova najkasnije do dana primopredaje svakog pojedinog objekta koji je predmet osnovnog Ugovora, a za već predane objekte u roku od 8 dana od potpisa ovog Dodatka ugovoru.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

Ugovorne strane suglasne su da sve odredbe osnovnog Ugovora, te dodataka I. - IV. koje ovim V Dodatkom nisu promijenjene ili mu se ne protive, vrijede i dalje.

Članak 13.

Ovaj V. Dodatak ugovora o građenju sastavljen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, po 3 (tri) za svaku ugovornu stranu i 2 (dva) za javnog bilježnika

Zagreb, 10.08.2009.

Za Naručitelja:

Predsjednik Uprave

Ivan [illegible] dipl.ing.

ZAGREBAČKI HOLDING
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

Za Izvoditelja:

Glavni direktor

mr. Filip Filipeć, dipl.ing.grad.

Broj V. Dodatka ug: 11/09-I

V DODATAK UGOVORU O GRAĐENJU BR. 0011-G-06

Članak 5.

PRILOG 1

Garancije banke za građevine u prilogu iz Čl 4. II. dodatatnog Ugovora.

Redni br.	Objekt	Izvođač	Iznos garancija	Rok važnosti garancija	Novi rok vrijednosti garancija
1.	A-11	Tehnika d.d.	2.006.031,31	14.09.2009.	31.12.2009.
2.	B-3	Zagorje-Tehnobeton d.d.	2.300.708,42	24.09.2009.	28.02.2010.
3.	B-15	Tehnika d.d.	2.903.366,35		21.02.2010.
4.	B-16	Konstruktor Zlatar	2.151.736,36	26.09.2009.	17.02.2010.
5.	C-2	Jelačić d.o.o.	300.196,76	15.09.2009.	31.12.2009.
6.	C-6	Jelačić d.o.o.	305.385,25	15.09.2009.	31.12.2009.
7.	C-8	Jelačić d.o.o.	195.960,64	22.09.2009.	31.12.2009.
8.	C-12	Jelačić d.o.o.	523.659,42	22.09.2009.	31.12.2009.
9.	D-1	Zagorje-Tehnobeton d.d.	948.724,83	22.09.2009.	31.12.2009.
10.	D-2	Zagorje-Tehnobeton d.d.	1.731.762,89	20.09.2009.	28.02.2010.
11.	D-3	Zagorje-Tehnobeton d.d.	1.847.384,00		31.01.2010.
12.	D-4	Zagorje-Tehnobeton d.d.	3.852.830,90		31.05.2010.
13.	D-5	Megrad - građenje	726.387,90	22.07.2009.	01.12.2009.
14.	D-7	GP Vrhovec	532.169,06		30.11.2009.

Ugovor br. N-640/07.

Redni br.	Objekt	Izvođač	Iznos garancija	Rok važnosti garancija	Novi rok vrijednosti garancija
1.	C-1	Međimurje gaditeljstvo	134.583,84	30.09.2009.	31.12.2009.
2.	D-6	Međimurje gaditeljstvo	2.830.888,87	30.09.2009.	31.01.2010.

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB: 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41
kojeg zastupa predsjednik Uprave Društva gosp. Ivo Čović. dipl.ing.
(u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., OIB: 73037001250, Zagreb, Ulica grada Vukovara 274,
koju zastupa glavni direktor mr.sc. Filip Filipec, dipl.ing građ
(u daljnjem tekstu: Izvoditelj)

sklapaju ovo

UTANAČENJE

UVODNE ODREDBE

1 Strane ovog Utanačenja utvrđuju da je Izvoditelj, temeljem V. Dodatka ugovora o građenju broj 0011-G-06, u razdoblju od 23.10.2009. godine do 23.12.2009. godine ispostavio Zagrebačkom holdingu d.o.o. račune za razliku u cijeni (tzv. RUC), koji su evidentirani u poslovnim knjigama ugovornih strana i to kako slijedi:

Redni broj	Datum izdavanja računa	Broj računa	Iznos računa bruto s PDV-om
1.	30.09.2009.	55037/2009	422.387,39
2.	30.09.2009.	55036/2009	272.375,54
3.	30.09.2009.	55035/2009	275.381,22
4.	30.09.2009.	55034/2009	274.680,53
5.	30.09.2009.	55033/2009	470.965,39
6.	30.09.2009.	55032/2009	364.083,55
7.	30.09.2009.	55031/2009	586.871,79
8.	30.09.2009.	55030/2009	1.025.858,57
9.	30.09.2009.	55029/2009	928.217,14
10.	30.09.2009.	55028/2009	934.106,58
11.	30.09.2009.	55027/2009	674.780,25
12.	30.09.2009.	55026/2009	69.896,24
13.	30.09.2009.	55025/2009	138.485,72
14.	30.09.2009.	55024/2009	57.901,66
15.	30.09.2009.	55023/2009	37.999,40
16.	30.09.2009.	55022/2009	101.880,57
17.	30.09.2009.	55021/2009	119.237,68
18.	30.09.2009.	55020/2009	136.441,00
19.	30.09.2009.	55039/2009	1.748.206,12
20.	30.09.2009.	55038/2009	4.860.257,84
21.	30.09.2009.	55019/2009	48.121,97
22.	30.09.2009.	55018/2009	703.527,01
23.	30.09.2009.	55017/2009	324.234,88
24.	30.09.2009.	55016/2009	90.079,16

Redni broj	Datum izdavanja računa	Broj računa	Iznos računa bruto s PDV-om
25.	30.09.2009.	55015/2009	458.564,12
26.	30.09.2009.	55014/2009	272.087,18
27.	30.09.2009.	55013/2009	688.279,38
28.	30.09.2009.	55012/2009	900.472,40
29.	30.09.2009.	55011/2009	1.611.915,82
30.	30.09.2009.	55010/2009	912.586,78
31.	30.09.2009.	55009/2009	100.440,08
32.	30.09.2009.	55041/2009	263.636,87
33.	30.09.2009.	55040/2009	1.350.321,26
34.	30.09.2009.	55008/2009	328.521,34
35.	30.09.2009.	55007/2009	509.883,41
36.	30.09.2009.	55006/2009	208.357,61
37.	30.09.2009.	55005/2009	150.238,25
38.	30.09.2009.	55004/2009	121.207,58
39.	30.09.2009.	55003/2009	139.573,68
40.	30.09.2009.	55002/2009	120.324,96
41.	30.09.2009.	55001/2009	119.139,56
42.	22.12.2009.	55042/2009	1.794.152,91
43.	22.12.2009.	55043/2009	78.575,06
44.	22.12.2009.	55044/2009	75.530,81
45.	22.12.2009.	55045/2009	75.352,64
46.	22.12.2009.	55046/2009	77.679,15
47.	22.12.2009.	55047/2009	145.756,41
48.	22.12.2009.	55048/2009	162.298,89

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o , OIB 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41,
koje zastupa predsjednik Uprave Društva gosp Ivo Čović, dipl ing.
(u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i

TEHNIKA d.d., OIB 73037001250, Zagreb, Ulica grada Vukovara 274,
koje zastupa glavni direktor mr.sc. Filip Filipec, dipl.ing.građ.
(u daljnjem tekstu: Izvoditelj)

sklapaju ovaj

VI. DODATAK UGOVORA

O GRAĐENJU br. 0011-G-06

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da su dana 27.12.2006 godine Gradsko komunalno gospodarstvo d.o.o kao Naručitelj i Tehnika d.d kao Izvoditelj sklopili Ugovor o građenju broj. 0011-G-06 za građenje 41 građevine na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama, i to za ukupnu cijenu u iznosu od 775.648.745,80 kuna (bez PDV-a), ugovoreno „po sustavu ključ u ruke s fiksnom nepromijenjenom cijenom do potpune funkcionalnosti" (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor), te su potom sklopile i 5 dodataka Osnovnog ugovora i Sporazum, i to kako slijedi:

- I. Dodatak kojim je stavljen van snage članak 15. Osnovnog ugovora, od 10.01.2007. godine;
- II. Dodatak ugovora kojim je promijenjena vrijednost bankovne garancije za dobro izvršenje posla i definirani novi rokovi završetka građevina, od 24.04.2008 godine,
- III. Dodatak ugovora kojim je promijenjena vrijednost bankovne garancije za dobro izvršenje posla i definirani novi rokovi završetka građevina, djelomično izmijenjeni pojedine odredbe Ugovora uslijed promjene projektne dokumentacije, te definirana možebitna promjena cijene za pojedine građevine na kojima radovi nisu započeli pravodobno iz razloga za koje nije kriv Izvoditelj, sklopljen 29.12.2008 godine;
- IV. Dodatak ugovora kojim se Izvoditelj imenuje glavnim izvođačem radova, od 12.01.2009.godine;
- V Dodatak ugovora kojima su strane definirale postupak predaje građevina Naručitelju i pitanja razlike u cijeni radi promjene cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena, dana 22.09.2009.g. ovjeren kod javnog bilježnika.
- Sporazum od 27.07.2011. godine kojim su strane definirale storniranje računa br. 55030/2009; 55039/2009; 55038/2009; 55011/2009 i 55042/2009.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je među njima u tijeku konačni obračun za građevine koje su predmet Osnovnog ugovora i dodataka istog iz stavka 1. ovog članka Dodatka, koji provodi Povjerenstvo za konačni obračun imenovano 02.11.2009 godine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za konačni obračun), a kojim obračunom se utvrđuje izvršenje svih međusobnih prava i obveza između ugovornih strana, odnosno utvrđuju svi financijski i drugi elementi u razrješenju tih odnosa i konačnom izvršenju ugovora, te utanačuju Zapisnikom o konačnom obračunu međusobno usuglašenim i prihvaćenim od obje ugovorne strane

2.1 Strane suglasno utvrđuju da su za 17 građevina i to A1, A2; A3, A6-1, A6-2; A7, A8, A11 A12, B1, C2 C6; C8, C10, C11; D8 i D10 obostrano usuglašeni i potpisani Zapisnici o konačnom obračunu izvedenih građevina kojim obračunima su u cijelosti utvrđena sva međusobna potraživanja ugovornih strana do trenutka sklapanja ovog VI Dodatka

2.2 Strane se obvezuju da će obostrano usuglasiti i potpisati zapisnike o okončanim obračunima za 20 građevina i to A9, B2, B4, B6, B7, B8, B11, B12, B13, B14, C12, C14, D1, D2, D3, D5, D7, D9, D11 i D12 do 12.08.2011. godine.

2.3. Strane se obvezuju da će za 4 građevine i to B3, B15, B16 i D4 obostrano usuglasiti i potpisati zapisnike o okončanim obračunima do 31.08.2011 godine

(3) Ukoliko bi jedna od strana grubo kršila odredbe o rokovima iz prethodnog stavka, druga strana ima pravo takvo ponašanje smatrati izbjegavanjem obveze da se izvrši okončani obračun, te će se smatrati da je usvojen prijedlog okončanog obračuna one strane koja nije u povredi

(4) U svrhu konačnog reguliranja međusobnih prava i obveza u svezi radova izvedenih temeljem odredaba Osnovnog ugovora i njegovih dodataka navedenih u stavku 1 ovog članka, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom dopunjuju i mijenjaju prava i obveze utvrđene Osnovnim ugovorom i prethodnim dodacima, a sve na način kako je to navedeno u idućim člancima ovog Dodatka

DODATNI RADOVI

Članak 2.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je nakon sklapanja Osnovnog ugovora u tijeku građenja došlo do promjena građevinske regulative i potreba Naručitelja, te shodno tomu i do promjena projektne dokumentacije i tehničkih rješenja u skladu s kojima su ishođene izmjene i dopune potvrde glavnog projekta za određene građevine iz članka 1. ovog Dodatka, a slijedom toga i do izmjena opsega ugovorenih radova, odnosno do potrebe za izvođenjem određenih dodatnih radova na zahtjev Naručitelja koji nisu bili obuhvaćeni Osnovnim ugovorom

(2) Dodatni radovi iz stavka 1 ovoga članka obuhvatit će se konačnim obračunom iz članka 1 stavka 2 ovog Dodatka i utanačiti Zapisnikom o konačnom obračunu za svaku pojedinu građevinu. Taj zapisnik, odnosno konačni obračun za Naručitelja čini osnovu prijedloga za pokretanje odgovarajućeg postupka javne nabave, sve sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi (NN br 110/07 i 125/08) Temeljem zapisnika o konačnom obračunu navedenih u članku 1. stavak 2.1. ovog Dodatka ugovoru Naručitelj će pokrenuti postupak javne nabave bez odgode nakon sklapanja ovog VI Dodatka, dok će temeljem Zapisnika o konačnom obračunu za građevine navedene u članku 1 stavak 2 2 i 2 3 ovog Dodatka Naručitelj pokrenuti postupak javne nabave odmah po usuglašavanju i potpisivanju svih zapisnika

(3) Po provedenim postupcima javne nabave iz prethodnog stavka Naručitelj je dužan s Izvoditeljem sklopiti ugovore o dodatnim radovima koji su bili predmet te javne nabave, a plaćanje po istima izvršit će se u skladu s odredbama tih ugovora.

POVEĆANJE CIJENE ELEMENATA

Članak 3.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je nakon sklapanja Osnovnog ugovora, a bez utjecaja Izvođača, došlo do određenog povećanja cijene elemenata na temelju kojih je određena cijena iz Osnovnog ugovora, što u slučaju povećanja iste za više od 10 postotaka otvara mogućnost primjene odredbi članka 627. Zakona o obveznim odnosima (NN br 35/05 i 41/08) u pogledu plaćanja razlike u cijeni iznad 10 postotaka.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se sklapanjem ovog Dodatka stavlja izvan snage članak 8 V Dodatka ugovora iz članka 1 stavka 1. ovog Dodatka, dok ostale odredbe ostaju na snazi u nepromijenjenom obliku, sve ukoliko iz odredbi ovog Dodatka ne bi proizlazilo drugačije. S druge strane, metodologija za obračun razlike u cijeni utvrđena člankom 7 V Dodatka ugovora, ostaje na snazi te se primjenjuje na obračun razlike u cijeni za sve građevine koje su predmet Osnovnog ugovora.

(3) Shodno odredbama članka 627. Zakona o obveznim odnosima (NN br 35/05 i 41/08), ugovorne strane utvrđuju da će se razlika u cijeni iz stavka 1: ovog članka, a koja prelazi 10% postotaka, uz primjenu metodologije iz stavka 2. ovog članka utvrditi konačnim obračunom sačinjenim od strane Povjerenstva za okončani obračun, prihvaćenim od obje ugovorne strane, te će navedeni iznosi razlike u cijeni biti iskazani Zapisnikom o konačnom obračunu.

(4) Plaćanje konačne razlike u cijeni iz prethodnog stavka ovog članka izvršit će se nakon što je ukupan iznos te razlike za svaku pojedinu građevinu utvrđen konačnim obračunom, odnosno obostrano prihvaćen i iskazan Zapisnikom o konačnom obračunu od strane Povjerenstva za konačni obračun

(5) Plaćanje konačne razlike u cijeni izvršiti će se na temelju računa za razliku u cijeni (RUC) ispostavljenog za svaku pojedinu građevinu u skladu s odredbom stavka 4. ovog članka, koji Izvoditelj dostavlja izravno Naručitelju. Naručitelj se obvezuje po tim računima za pojedine građevine platiti Izvoditelju u roku određenim osnovnim ugovorom, izuzev računa iz Utanačenja sklopljenog istovremeno s ovim Dodatkom, a koji će biti plaćeni u rokovima utvrđenim tim Utanačenjem

TROŠKOVI ZASTOJA U GRADNJI

Članak 4.

(1) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je prilikom gradnje građevina B3, B15, B16 i D4 došlo do određenih zastoja u građenju (prekida i usporenog građenja) bez krivnje Izvoditelja, a iz razloga što postojeći dalekovod nije bio pravovremeno izmješten i nije bila gotova važeća projektna dokumentacija odnosno ishođena potvrda o izmjeni i dopuni glavnog projekta na temelju koje je Izvoditelj trebao izvoditi radove, a što nije bilo obveza niti je to bilo u opsegu ugovorenih poslova Izvoditelja

(2) Slijedom razloga iz stavka 1 ovog članka, ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Izvoditelj, i to bez svoje krivnje, za vrijeme zastoja u gradnji imao troškove gradilišta odnosno troškove na osnovi smanjenog intenziteta i dinamike gradnje u odnosu na plan, obzirom da nije izvodio radove prema predviđenom dinamičkom planu i u skladu s elaboratom organizacije građenja kompleksa građevina iz članka 1 ovog Dodatka ugovora Za vrijeme tog zastoja u

gradnji, Izvoditelj je imao angažiran određeni broj radnika i mehanizaciju na gradilištu, a slijedom toga i snosio troškove tog „hladnog pogona" (u daljnjem tekstu Troškovi zastoja u gradnji).

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Troškovi zastoja u gradnji predmetom utvrđenja Povjerenstva za konačni obračun po pojedinim građevinama temeljem činjenica utvrđenih odgovarajućim dokazima koje Izvoditelj dostavlja Naručitelju i Povjerenstvu, na temelju normi i statističkih podataka, te pravila i argumenata struke, te će se isti utvrditi elaboratom. Troškovi zastoja u gradnji utvrđeni na prethodno opisani način obuhvatit će se odnosno dio su Zapisnika o konačnom obračunu za svaku pojedinu građevinu, a čiji sastavni dio je i elaborat o načinu utvrđivanja tih troškova, potpisan i time prihvaćen od svih članova tog Povjerenstva.

(4) Eventualna nesiaganja u pogledu određenih elemenata na osnovi kojih se utvrđuju predmetni troškovi odnosno ukupna visina tih troškova Izvoditelja, strane će prvenstveno riješiti sporazumno i u roku od 10 dana, pri tome da svaka ugovorna strana po određenom spornom pitanju može zatražiti jedno ili više stručnih mišljenja izrađenih po ovlaštenom sudskom vještaku, i to na svoj trošak ili sporazumno na obostrani trošak, vodeći računa o potrebi da se postupak ne odugovlači.

UGOVORNA KAZNA

Članak 5.

(1) U slučaju da je konačnim obračunom za pojedinu građevinu utvrđena ugovorna kazna koju Izvoditelj mora platiti Naručitelju, za iznos ugovorne kazne Naručitelj će ispostaviti Izvoditelju račun, čije plaćanje se u pravilu izvršava prijebojem međusobnih potraživanja

(2) Račun iz stavka 1. ovoga članka Naručitelj će ispostaviti Izvoditelju po utvrđenom konačnom obračunu za pojedinu građevinu, odnosno po Zapisniku o konačnom obračunu potpisanom od obiju ugovornih strana, time da je rok plaćanja istovjetan roku plaćanja iz članka 3. stavka 5 ovog Dodatka ugovora

OTKLANJANJE NEDOSTATAKA

Članak 6.

(1) Vezano uz nedostatke na građevinama uočene odnosno utvrđene za popravak i otklanjanje, uključivo i nedostaci utvrđeni kontrolnim pregledima građevina, koji su prijavljen unutar jamstvenog roka ali nisu otklonjeni od strane Izvoditelja, a za koje Naručitelj nije aktivirao instrumente osiguranja za slučaj da Izvoditelj ne ispuni obveze otklanjanja nedostataka koje ima po osnovi jamstva ili s naslova naknade štete iz članka 60. točke 4. Zakona o javnoj nabavi (NN br. 110/07 i 125/08) (u daljnjem tekstu nedostaci), Naručitelj ima pravo kod plaćanja dodatnih radova iz članka 2. ovog Dodatka ugovora umanjiti iznos isplate za vrijednost radova potrebnih za otklanjanje tih nedostataka i svih drugih troškova koje je Naručitelj imao ili će imati po osnovi pravovremeno neotklonjenih nedostataka, uključivo troškove sudskih i drugih postupaka s tim u vezi (nagodbe, presude, tužbe, takse i dr.).

(2) U slučaju ako Izvoditelj Naručitelju izda bankovne garancije ili preda drugi odgovarajući, Naručitelju prihvatljiv instrument osiguranja u svrhu iz stavka 1. ovog članka, za vrijeme važenja tih instrumenata osiguranja Naručitelj nema pravo umanjenja isplate na način kako je to uređeno u stavku 1. ovog članka

(3) Vrijednost radova otklanjanja nedostataka iz stavka 1 ovog članka utvrdit će na osnovi troškovnika izvođača koji će izvoditi radove otklanjanja nedostataka, odnosno na osnovi presuda ili sklopljenih nagodbi i drugih vjerodostojnih isprava, uvećano za manipulativne troškove Naručitelja u visini 6% (šest posto) od utvrđenog iznosa.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 7.

(1) Sve odredbe Osnovnog ugovora i dodataka tog ugovora ostaju i dalje na snazi u nepromijenjenom obliku, a sve ukoliko iste nisu izmijenjene ili ukinute odredbama ovog Dodatka ili u suprotnosti s odredbama ovog Dodatka ugovora.

(2) Ovaj Dodatak ugovoru je sastavljen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih svakoj od ugovornih strana pripada po 3 (tri) primjerka.

(3) Ovaj Dodatak stupa na snagu i primjenjuje se od dana obostranog potpisa ugovornih strana.

U Zagrebu, 29 srpnja 2011 godine

Za Naručitelja – Zagrebački holding d.o.o.
Predsjednik Uprave
Ivo Čović, dipl. ing.

Za Izvoditelja – Tehnika d.d
Glavni direktor
mr. sc. Filip Filipec, dipl. ing.građ

Posl.broj 6 Pn-410/15-37

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb - Istok, Turinina 3

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski sud u Novom Zagrebu, po sucu tog suda Martini Klanac, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Maria Perića iz Zagreba, B. Bjelinskog 16, OIB 63022116846, kojeg zastupa punomoćnik Ivo Šućur, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Zagrebački holding d.o.o, Podružnica Stanogradnja, iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, kojeg zastupa punomoćnik Siniša Tabak, odvjetnik u Zagrebu, radi naknade štete, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 10. rujna 2015.g. u nazočnosti tužitelja osobno, punomoćnika tužitelja Ive Šućura, odvjetnika i zamjenika punomoćnika tuženika Gorana Batinića, odvjetničkog vježbenika, dana 21. listopada 2015. godine

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku da isplati tužitelju iznos od 15.997,91 Eura u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 24. listopada 2011. do isplate, kao i parnični trošak u iznosu od 33.750,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom od 21. listopada 2015. do isplate, sve po stopi do 31. srpnja 2015. koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena u roku 15 dana.

II. Odbija se tužitelja sa zahtjevom za isplatu zakonske zatezne kamate na iznos od 15.997,91 Eura u protuvrijednosti u kunama za razdoblje od 6. lipnja 2009. do 23. listopada 2011., kao i sa zahtjevom za naknadu parničnog troška preko iznosa dosuđenog pod toč. I izreke, te za zahtjevom za isplatom zakonske zatezne kamate trošak parničnog postupka u iznosu od 3.000,00 kn od 19. rujna 2011. do 20. listopada 2015.

III. Odbija se tuženik sa zahtjevom za naknadom parničnog troška.

Obrazloženje

Tužitelji u tužbi navodi da je temeljem ugovora o kupoprodaji br. H-U-18/2009 s tuženikom stekao pravo vlasništva stana u ulici B. Bjelinskog 16/B3 upisanog u z.k.ul.br. 23, poduložak br. 59, k.o. Sesvete Novo, sagrađenom na k.č.br. 3661/35 i to 59. etaža 1347/100000 dijela nekretnine, povezano s vlasništvo posebnog dijela – dvoiposobni stan

oznake B3, u prizemlju, površine 99,41 m^2, (61,21 m^2 zatvorenog prostora, te terase 34,20 m^2), s pripadajućim spremištem oznake SB3 u podrumu, površine 2,60 m^2, ukupne površine posebnog dijela 102,01 m^2, u zgradi B3, ulica Brune Bjelinskog 15, za koju nekretninu je isplatio iznos od 99.986,95 € u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Tužitelj je nakon što se uselio u predmetni stan uočio brojne nedostatke u izvedenom stanju predmetne nekretnine i izvedenim radovima kao što su nedostaci na stolariji, podu stana, zidovima, keramici, kadi, grijanju i ventilaciji, te je po spoznaji o navedenom odmah obavijestio tuženika koji je pristao ukloniti utvrđene nedostatke o svom trošku. Nakon stalnih poziva tužitelja manji dio nedostataka je uklonjen i to na nestručan način, pa je dana 14.10. 2010. nakon višekratnih obraćanja, predstavnik tuženika sastavio zapisnik o očevidu uz prisutnost izvođača radova. Tužitelj se obratio tuženiku u mirnom postupku s odštetnim zahtjevom, ali je tuženik isti ocijenio kao neosnovan. Također je tužitelj prije pokretanja parnice za naknadu štete proveo postupak osiguranja dokaza pred Općinskim sudom u Sesvetama, pod brojem R1-70/2011, u okviru kojeg je proveden očevid sa građevinskim vještakom koji je utvrdio oštećenja i materijalne nedostatke na stanu, radi kojih je snižena vrijednost predmetnog stana.

Stoga tužitelj konačno uređenim tužbenim zahtjevom u podnesku od 11.7.2014., a nakon provedenog građevinskog vještačenja, potražuje od tuženika naknadu štete u iznosu od 15.997,91 Eura u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 6.6.2009. do isplate, te iznos od 3.387,09 kn na ime predujma za provedeno vještačenje, sa zakonskim zateznim kamatama od 19.9.2011. do isplate, kao i da mu naknadi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate.

U odgovoru na tužbu tuženik je osporio osnovanost i visinu tužbenog zahtjeva, navodeći da je tuženik otklonio preko izvođača radova, Zagorje Tehnobeton d.d., sve nedostatke u stanu i to prema pravilima struke. Predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev kao neosnovan.

Tijekom postupka tuženik ističe i prigovor prekluzije, navodeći da je tužba podnesena u listopadu 2011. godine, dok je primopredaja stana bila u ljeti 2009. godine.

Također, tuženik tijekom postupka ističe da tužitelj može uklanjanje nedostataka u stanu tražiti samo od izvođača, a ne i od naručitelja.

Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid i pročitao Ugovor o kupoprodaji nekretnine br. H-U-18/2009 (list 4 spisa), nalaz i mišljenje dipl. ing. Daria Šerera iz postupka osiguranja dokazana (list 5-33 spisa), Zapisnik o očevidu od 14.10.2010. (list 34-35 spisa), odštetni zahtjev (list 36 spisa), odgovor tuženika na odštetni zahtjev (list 37 spisa), zapisnik R1-70/2011 (list 40 spisa), dopis Zagorje Tehnobeton d.d. tuženiku (list 46-47 spisa), zapisnik o primopredaji stana (list 48), prijave kvara (list 49-50 spisa), zapisnik o otklanjanju nedostataka (list 51 spisa), e-mail korespondencija (list 53-54 spisa), Izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 68-72 spisa), Ugovor o građenju br. 0011-G-06 (list 79-81 spisa), proveden je očevi na licu mjesta (list 100-101 spisa), provedeno je građevinsko vještačenje po vještaku dipl. ing. Dariu Šereru (list 104-128 spisa), te je isti vještak i saslušan na ročištu 17.2.2015. (list 140-141 spisa), a izvršen je uvid u spis R1-70/11, kao i u drugu dokumentaciju koja prileži spisu.

Cijeneći sve dokaze zajedno i svaki pojedinačno, a temeljem rezultata cjelokupnog dokaznog postupka, sukladno čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03 i 25/13- dalje: ZPP), sud je zaključio da je tužbeni zahtjev osnovan, osim u dijelu zatezne kamate.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu s osnova razmjernog sniženja cijene nekretnine kupljene od tuženika s nedostatkom, a zbog utvrđenih materijalnih nedostataka, koji umanjuju vrijednost iste.

Naime, među strankama nije sporno da je tužitelj temeljem kupoprodajnog ugovora od 6.5.2009. stekao vlasništvo dvosobnog stana u Sesvetama, Ulica B. Bjelinskog 16 i to stana oznake B3 u prizemlju, površine 99,41 m2 i spremišta površine 2,60 m2, kao i da je za isti stan tuženiku isplatio kupoprodajnu cijenu.

Uvidom u Zapisnik o primopredaji predmetnog stana, utvrđeno je da je ista izvršena 6.7.2009. godine., te da su uočeni materijalni nedostaci koji su konstatirani (valovit laminat koji škripi i nije dobro postavljen, te da nedostaje zaštita na ključanici kupaonice).

Uvidom u prijavu kvarova od 21.7.2009. , te 26.8.2009. utvrđeno je da je kupac također prijavio određene materijalne nedostatke na kupljenom stanu i to parketu i podu, kupaonici, zidovima (list 49-50 spisa).

Uvidom u zapisnik o otklonu nedostataka utvrđeno je da su svi nedostaci koje je prijavio tužitelj otklonjeni, osim ventilacije za koju je utvrđeno da je uredu (list 51 spisa).

Nadalje su uvidom u Zapisnik o očevidu od 14.10.2010. koji je sastavljen povodom ponovljene prijave tužitelja, te u e-mail poruku od 22.10.2010. sa lista 62-63 spisa utvrđeno je da su ponovno utvrđeni nedostaci na predmetnom stanu i to na stolariji, podu stana, zidovima, keramici, kadi, grijanju i ventilaciji. Isti zapisnik su potpisali tuženik kao prodavatelj stana, te izvođači radova, te su se obvezali razmotriti uočene nedostatke i sanirati ih (list 34-35 spisa).

Uvidom u spis R1-70/11 u kojem je proveden postupak osiguranja dokaza po građevinskom vještaku dipl. ing. Dariu Šereru, a nakon provedenog očevida 4.5.2011., utvrđeno je:,

- da vratno krilo ulaznih vrata u stan koje je promijenjeno ne naliježe na dovratnik, te se osjeti strujanje zraka oko spoja vratnog krila i dovratnika i vrata se otežano zatvaraju i otvaraju;
- na dovratniku vidljivo manje mehaničko oštećenje;
-na konstrukciji poda ulaznog prostora (hodnika) završno obrađenog keramičkim pločicama vidljivo da su keramičke pločice postavljene neravno s različitim razmakom fuga, te da je prag prema WC-u nizak;
- na konstrukciji ulaznog prostora (hodnika) vidljiva su oštećenja završne obrade od keramičkih pločica u obliku probušenih rupa koje su prema navodu predlagatelja nastale prilikom propuštanja instalacije centralnog grijanja;
- na konstrukciji zidova i stropa u hodniku vidljivo je više pukotina različitog intenziteta i smjera širenja;
- u dječjoj sobi, spavaćoj sobi, kupaonici, WC-u i dnevnom boravku vratno krilo ne naliježe na dovratnik, osjeti se strujanje zraka oko spoja vratnog krila i dovratnika, vrata se otežano zatvaraju i otvaraju;
- mehanizam za otvaranje i zatvaranje ulaznih vrata u dječju, spavaću sobu, kupaonicu, WC i dnevni boravak je nedovoljno ugođen, vratno krilo se ne može zatvoriti bez primjene sile veće od uobičajene;
- mehanizam za otvaranje i zatvaranje prozora u dječjoj, spavaćoj sobi i dnevnom boravku je također nedovoljno ugođen, prozorsko krilo i vrata za terasu iz dnevnog boravka se ne može zatvoriti bez primjene veće sile od uobičajene;
- na podnoj oblozi laminata u dječjoj sobi i spavaćoj sobi koja je mijenjana osjeti se škripanje i odvajanje od podloge pri hodu, ista je neravna;
- na konstrukciji zidova i stropa u dječjoj sobi i spavaćoj sobi vidljivo je više pukotina različitog intenziteta i širenja;

- u kupaonici na dovratniku vidljivo manje mehaničko oštećenje;
- u kupaonici nagib kade nije pravilno izveden, iza kade je vidljivo zacurivanje vode, jer je došlo do odvajanja pokrovne lajsne od rubova kade, odnosno na spoju sa zidnim keramičkim pločicama;
- keramičke pločice na zidu i podu kupaonice neravno postavljene, sa različitom širinom fuga.
- na dovratniku WC-a vidljivo manje mehaničko oštećenje s unutrašnje strane, dovratnik nije postavljen do konstrukcije poda, a nedostaje i gornja pokrovna lajsna na zidu prema hodniku;
- keramičke pločice u WC-u postavljene su neravno i sa različitom širinom fuga, a na konstrukciji poda spoj zidnih i podnih pločica prekriven je metalnim kutnim lajsnama što je protivno pravilima struke.
- U WC-u u visini dimnjaka za odvodnju plinova iz plinskog kombi bojlera, zidna obloga od keramičkih pločica je mehanički oštećena;
- na dovratniku vrata za ulaz u dnevnu sobu je vidljivo manje mehaničko oštećenje;
- mijenjana je laminatna podloga na podu u dnevnom boravku, ali se i dalje osjeti škripanje i odvajanje od podloge, te je ista neravna;
- na konstrukciji poda dnevnog boravka vidljiva su oštećenja završne obrade od laminata u obliku probušenih rupa koje su prema navodu tužitelja nastale prilikom utvrđivanja propuštanja instalacije centralnog grijanja;
-na konstrukciji zidova i stropa u blagovaonici i kuhinji vidljivo je više pukotina različitog intenziteta i širenja;
- harmonika vrata između dnevnog boravka i blagovaonice nisu u funkciji, popucale su opšavne lajsne, krila harmonika vrata ne naliježu na vodilice, te se otežano otvaraju i zatvaraju i ne kližu dobro po vodilicama;
-na dovratnku je vidljivo manje mehaničko oštećenje;
-na konstrukciji zidova i stropa kuhinje i blagovaonice vidljive su pukotine različitog intenziteta i smjera širenja;
- ventilacija kuhinjske nape nije ispravna prema navodima tužitelja, jer dolazi do mirisa kuhinja i buke iz drugih stanova;
- u ostavi vratno krilo ulaznih vrata ne naliježe na dovratnik, osjeti se strujanje zraka oko spoja vratnog krila i dovratnika, a vrata se otežano zatvaraju i otvaraju;
-mehanizam za otvaranje i zatvaranje ulaznih vrata u ostavi je nedovoljno ugođen, vratno krilo s ne može zatvoriti bez primjene sile veće od uobičajene;
-na zidovima i stropu ostave su vidljive pukotine različitog intenziteta i smjera širenja;
-prostor ostave je bez ventilacije
-vještak nije mogao utvrditi nedostatke u instalaciji centralnog grijanja, jer nije strojarske struke, pa je preporučio radi utvrđenja tih nedostataka angažirati strojarskog vještaka.

Vještak se također očitovao da nije u mogućnosti bez uvida u projektnu i tehničku dokumentaciju, te bez izrade projekta sanacije, utvrditi opseg i vrijednost kao i način sanacije utvrđenih nedostataka, te izračun vrijednosti potrebnih ulaganja u svrhu sanacije, ali je vještak s obzirom na utvrđena oštećenja i nedostatke procijenio da umanjena vrijednost stana iznosi 15% kupoprodajne vrijednosti (99.986,95 Eura), odnosno 14.998,04 Eur-a.

Nadalje, s obzirom da je tuženik osporavao korištenje nalaza iz postupka osiguranja dokaza, to je proveden očevid na licu mjesta (na koji tuženik nije pristupio iako je bio uredno pozvan) i građevinsko vještačenje i u ovom predmetu sa vještakom dipl. ing. Dariom Šererom, te je utvrđeno da su očevidom od 9.12.2013. utvrđena ista oštećenja i nedostaci kao i oni u postupku osiguranja dokaza. s tim da je došlo do povećanja postojećih i pojave novih pukotina na konstrukciji stropa dnevnog boravka u odnosu na ono utvrđeno od ranije, te je na konstrukciji poda terase koja je obrađena keramičkim pločicama došlo do pojave oštećenja u

vidu deformacija i ispadanja fuga, pojave kontrapadova što uzrokuje zadržavanje vode na istoj, a što nije bilo vidljivo na ranijem očevidu 2011. Vještak se očitovao da s obzirom na utvrđena oštećenja i nedostatke uočene na očevidu 2011., te one sa očevida 2013., umanjenje vrijednosti stana iznosi 16% od kupoprodajne cijene, odnosno 15.997,91 Eura.

Tužitelj nije imao primjedbe niti prigovore na nalaz i mišljenje vještaka, dok je tuženik prigovarao navodeći da nalaz i mišljenje ne sadrži niti jedan objektivni kriterij pomoću kojeg je vještak utvrdio visinu umanjenja vrijednosti stana, kao i da navedeno nije bio zadatak vještaka, odnosno da vještak presumira da su utvrđeni nedostaci uzrokovani nekvalitetnom gradnjom.

Vještak dipl. ing. Dario Šerer se očitovao na ročištu 17.2.2015. navodeći da je sačinio u cijelosti nalaz i mišljenje prema zadatku suda (utvrditi nedostatke u stanu), a prema stanju utvrđenom u postupku osiguranja dokaza, kao i na očevidu 9.12.2013. Procjenu umanjenja tržišne vrijednosti radi utvrđenih oštećenja i nedostataka vještak je izvršio uzimajući u obzir učešće pojedinih vrsta radova u potpuno dovršenom objektu u skladu sa pravilima struke prema Biltenu Instituta graditeljstva Hrvatske. Pri tome je naveo da je po ovlaštenom projektantu potrebno napraviti projekt sanacije radi otklanjanja nedostataka i to temeljem uvida u projektnu i tehničku dokumentaciju temeljem koje je građevina izgrađena i na taj način utvrditi vrste i količine radova koje je potrebno izvršiti na sanaciji, kao i njihovu vrijednost. Ako se ista sanacija izvrši nema mjesta umanjenju vrijednosti s osnova utvrđenih nedostataka, a ako ista ne izvrši vještak ostaje kod procjene vrijednosti umanjenja stana od 16 % kupoprodajne vrijednosti, a ista predstavlja trošak uklanjanja utvrđenih oštećenja i nedostataka s obzirom na vrste i količine radova koje je potrebno izvesti da bi se predmetni stan doveo u ispravno stanje podobno za normalno korištenje.

Sud je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka dipl. ing. Daria Šerera, kako pisano, tako i usmeno, jer je isti izrađen po pravilima struke, detaljno je i jasno obrazložen, izrađen temeljem provedenog očevida na licu mjesta, dokumentacije u spisu, te nalaza i mišljenja iz postupka osiguranja dokaza. Vještak je također odgovorio na primjedbe i prigovore tužitelja, nakon čega je tuženik i dalje ustrajao na istima, ali u tom smislu nije predlagao novo vještačenje, već je predložio saslušati svjedoke Habek Tomislava i Maria Novaka, a na okolnost otklanjanja nedostataka na predmetnom stanu. Međutim, ovaj dokazni prijedlog je sud odbio, jer o otklanjanju nedostataka u spisu postoje zapisnici koje je sud pročitao i cijenio ih kao vjerodostojne. Osim toga provedenim očevidom i građevinskim vještačenjem su također utvrđene sve relevantne činjenice (koji nedostaci su uočeni, koji su otklonjeni, koji su se ponovili i sl.), pa je sud saslušanje ovih svjedoka cijenio kao nepotrebno i usmjereno na odugovlačenje postupka.

Dakle, provedenim dokazima je utvrđeno da su u stanu tužitelja uočeni određeni materijalni nedostaci, detaljno objašnjeni i navedeni u nalazu i mišljenju vještaka dipl. ing. Daria Šerera, o kojim nedostacima je tužiteljica obavijestio tuženika, te su isti djelomično sanirani, ali su ponovno nastali i nisu otklonjeni po tuženiku. Tuženik ne osporava da ga je tužitelj o uočenim nedostacima obavijestio u rokovima iz čl. 403. i 404 ZOO-a, te da je zahtijevao njihovo otklanjanje, sve u skladu sa čl. 410 ZOO-a. Također je provedenim dokazima (Zapisnik od 14.10.2010. i e-mail poruka od 22.10.2010), utvrđeno da tuženik nije u potpunosti izvršio otklanjanje nedostataka (što tuženik tijekom postupka niti ne spori), slijedom čega je umanjena vrijednost stana tužitelja, a što je utvrđeno vještačenjem po vještaku Dariu Šereru u skladu sa čl. 420 ZOO-a, koja odredba propisuje da se cijena snižava prema odnosu između vrijednosti stvari bez nedostatka i vrijednosti stvari sa nedostatkom i to u vrijeme sklapanja ugovora. Vještak je procijenio da umanjena vrijednost stana iznosi 16% od kupoprodajne cijene stana, odnosno 15.997,91 Eur.

Prigovor prekluzije koji ističe tuženik nije osnovan. Naime, sukladno čl. 422 ZOO-a prava kupca koji je pravodobno obavijestio prodavatelja o postojanju nedostataka gase se nakon isteka 2 godine, računajući od dana odašiljanja nedostataka obavijesti prodavatelju, osim ako je prodavateljevom prijevarom kupac bio spriječen da ih ostvaruje.

Kako su zapisnikom o očevidu od 14.10.2010. godine u prisutnosti predstavnika tuženika i izvođača ponovno (uz prijave od 6.7.2009., 27.7.2009. i 26.8.2009.) utvrđeni nedostaci na predmetnom stanu, a tužba je podnesena neposredno sudu dana 24.10.2011., to je ista po mišljenju ovog suda podnesena u zakonskom roku od 2 godine iz čl. 422 ZOO-a.

Nadalje, u odnosu na prigovor tuženika da otklanjanje nedostataka tužitelj može tražiti samo od izvođača radova, a ne i od naručitelja (koji predstavlja u suštini prigovor promašene pasivne legitimacije), valja reći da u konkretnom predmetu tužitelj traži sniženje cijene sukladno čl. 410. ZOO-a. Navedena zakonska odredba propisuje da kupac koji je pravodobno i uredno izvijestio prodavatelja o nedostatku može po svom izboru zahtijevati od prodavatelja između ostalog i sniženje cijene. Dakle pasivno je legitimiran u ovoj parnici upravo tuženik kao prodavatelj stana, pa isti prigovor nije osnovan.

Dakle imajući u vidu naprijed navedeno sud je prihvatio kao osnovan zahtjev tužitelja u iznosu od 15.997,91 Eura u protuvrijednosti u kunama, po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate (koji tečaj su stranke ugovorile kupoprodajnim ugovorom), a sukladno čl. 22 ZOO-a.

Nadalje, tužitelj neosnovano potražuje zakonsku zateznu kamatu od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora za predmetni stan, jer tada još kupoprodajna cijena za isti nije bila plaćena, što proizlazi iz samog ugovora. Stoga, je sud tužitelju dosudio zakonsku zateznu kamatu od podnošenja tužbe, 24.10.2011., to stoga što tužitelj nije dokazao da je i kada kupoprodajnu cijenu za predmetni stan isplatio prije podnošenja tužbe. Stoga je tužitelja valjalo odbiti sa zahtjevom za isplatom zakonske zatezne kamate na dosuđeni iznos za period od 6.6.2009. do 23.10.2011. kao neosnovan.

Kamatna stopa dosuđena je primjenom čl. 22. st. 4. u vezi sa čl. 29 st. 2 ZOO-a.

Odluka o parničnom trošku donesena je primjenom čl. 154. st. 3. i čl. 155. te čl. 168. ZPP-a, kao i odredaba Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 142/12), kao i troškovnika. Tako je tužitelju priznat trošak za sastav prijedloga za osiguranje dokaza od 12.4.2011. u iznosu od 2.500,00 kn, očevid 4.5.2011. u iznosu od 2.500,00 kn, za sastav tužbe u visini 2.500,00 kn (Tbr. 8/1 Tarife), za pristup na ročišta 15.11.2012., 12.2.2013., 17.2.2015. i 10.9.2015., te očevid 9.12.2013. za svako po 2.500,00 kn (Tbr. 9/1), te za sastav podneska 5.9.2012., i 10.7.2014. u iznosu od 2.500,00 kn za svako (Tbr 8/1), što iznosi ukupno 25.000,00 kn, te 25% PDV-a u iznosu od 6.250,00 kn, te predujam za građevinsko vještačenje u iznosu od 2.500,00 kn, kao i predujam za građevinsko vještačenje u postupku osiguranja dokaza u iznosu od 3.000,00 kn, što iznosi ukupno 33.750,00 kn.

Tužitelju nije dosuđen trošak odštetnog zahtjeva, jer tužbom tužitelj nije potraživao naknadu štete, već sniženje cijene. Također mu nije dosuđen niti trošak sastava podnesaka od 2.5.2011., 28.9.2011., kojima tužitelj dostavlja dokaz o uplatama predujma, jer isti nije potreban, budući su uplate razvide na obračunskim listovima koji prileže spisu. Tužitelju nisu dosuđene niti sudske pristojbe za tužbu i presude, jer je isti oslobođen od plaćanja sudskih pristojbi. Tužitelju također nije dosuđen niti trošak predujma u postupku osiguranja dokaza u iznosu od 387,00 kn, jer je isti predujam kao preplaćen vraćen tužitelju dana 17.11.2011., što je sud utvrdio u obračunski list.

Tužitelju je zakonska zatezna kamata na cjelokupni trošak postupka dosuđena od presuđenja, 21. listopada 2015 do isplate. Naime, trošak osiguranja dokaza je dio parničnog troška (čl. 168. st. 2 ZPP-a), pa stoga tužitelj neosnovano potražuje na trošak predujma u postupku osiguranja dokaza od 3.000,00 kn, kamatu od dana plaćanja, pa ga je za istu valjalo odbiti za period od 19.9.2011. do 20.10.2015. godine.

Obzirom da tuženik u sporio nije uspio, osim u dijelu zatezne kamate, koja predstavlja sporedno potraživanje, to mu parnični trošak nije dosuđen.

Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 21. listopada 2015.g.

Sudac:
Martina Klanac, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka istih. Žalba se podnosi putem ovog suda Županijskom sudu u Velikoj Gorici u 4 primjerka.

DNA:
1. Pun. tužitelja
2. Pun. tuženika
3. Tehnika d.d.
4. Zagorje Tehnobeton d.d.

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik
Franka Trobić

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

OPĆINSKI
10 -10- 2014

Poslovni broj 76 Gžn-529/13-4

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Županijski sud u Zagrebu, kao sud drugog stupnja, u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda, Karmen Strmoli Jelavić kao predsjednika vijeća, Lidije Bošnjaković, kao člana vijeća-suca izvjestitelja, te Darije Horvat kao člana vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice Đurđice Kolarić iz Sesveta, I. Langa 7, koju zastupa punomoćnik Mirela Blažević, odvjetnica iz Zagreba, protiv I tuženika Tehnika d.d. Zagreb, Ul. grada Vukovara 274 i II tuženika Zagrebački Holding d.o.o. Podružnica Stanogradnja Zagreb, Bukovačka cesta 4, radi naknade štete, odlučujući o žalbama tužiteljice i I i II tuženika protiv presude Općinskog suda u Sesvetama poslovni broj P-755/11 od 17 studenog 2012., i dopunske presude istog suda poslovni broj P-755/11 od 23. siječnja 2014., na sjednici vijeća održanoj dana 09. rujna 2014.,

presudio je

I Odbija se kao neosnovana žalba tužiteljice i potvrđuje se dopunska presuda Općinskog suda u Sesvetama poslovni broj P-755/11 od 23. siječnja 2014.

II Preinačava se presuda Općinskog suda u Sesvetama poslovni broj P-755/11 od 17 studenog 2012. i sudi:

Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:"Nalaže se tuženicima I-tuženiku Tehnika d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 i II tuženiku Zagrebačkom Holdingu d.o.o. Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4 solidarno isplatiti tužiteljici Đurđici Kolarić iz Sesveta, Ivana Langa 7 na ime naknade štete iznos od 27.180,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29. ožujka 2011.g. pa do isplate prema eskontnoj stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, kao i troška parničnog postupka u iznosu od 7.081,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 17. studenog 2012.g. pa do isplate prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena u roku 15 dana."

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom od 17. studenog 2012. naloženo je I i II tuženiku da tužiteljici na ime naknade štete solidarno isplate iznos od 27.180,00 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama te trošak parničnog postupka od 7.081,00 kn.

U neožaljenom dijelu rješenjem je usvojen prijedlog tužiteljice za oslobođenjem od sudske pristojbe.

Prvostupanjski sud je prihvatio prijedlog tužiteljice za donošenjem dopunske presude i odlučio o preostalom dijelu tužbenog zahtjeva dopunskom presudom istog suda poslovni broj P-755/11 od 23. siječnja 2014., kojom je odbijena tužiteljica s dijelom tužbenog zahtjeva za iznos od 29.620,00 kn kao neosnovanim.

Citiranu presudu od 17. studenog 2012., žalbom pobijaju, tužiteljica i I tuženik iz svih žalbenih razloga iz čl. 353. toč. 1-3 Zakona o parničnom postupku („Narodne novine" br.: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13 - u daljnjem tekstu: ZPP).

Drugo tuženik pobija istu presudu zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da ovaj sud presudu preinači, podredno ukine i vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Tužiteljica žalbom pobija dopunsku presudu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, također s prijedlogom da istu ovaj sud preinači, podredno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje prvostupanjskom sudu uz naknadu troška žalbe kako na presudu tako i na dopunsku presudu.

Žalbe tužiteljice su neosnovane dok su žalbe I i II tuženika osnovane.

U odnosu na žalbe protiv presude od 17. studenog 2012., utvrđeno je da nije ostvarena apsolutno bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP-a, na koju ukazuju stranke jer pobijana presuda sadrži jasne i određene razloge o odlučnim činjenicama, nije proturječna i ovaj sud je može ispitati.

Kako nije nađena niti jedna druga bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. ZPP-a na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti temeljem čl. 365. st. 2. ZPP-a to nije osnovan žalbeni razlog bitne povrede odredba parničnog postupka.

Međutim osnovano u žalbama I i II tuženici upiru na pogrešno utvrđeno činjenično stanje i pogrešnu primjenu materijalnog prava od strane prvostupanjskog suda.

Predmet spora je naknada neimovinske štete zbog povrede prava osobnosti na tjelesno i duševno zdravlje uslijed povreda koje je tužiteljica zadobila prilikom pada na zaleđenom prilazu stambene zgrade 20. siječnja 2010. uslijed pada sige, a koju štetu potražuje od I tuženika kao izvođača radova i II tuženika kao investitora te zgrade (B-15 u Novom Jelkovcu, Ivana Langa 7).

U žalbenoj fazi postupka sporna je odgovornost I i II tuženika kao investitora odnosno izvođača radova na predmetnoj zgradi.

Na te okolnosti prvostupanjski sud je temeljem provedenih dokaza utvrdio:

- da je tužiteljica pala na kosom dijelu prilaznog podesta uz stambenu zgradu Ivana Langa, na mjestu na kojem je došlo do pada sige koja s odlomila iz odvoda za vodu na krovu,
- da iskaz tužiteljice o mjestu pada odgovara mjestu za koje je sud utvrdio da je kapanjem došlo do promjene na betonskim pločama čemu je uzrok izbačeni dio zgrade koji djelomično pokriva podest, i na njega se slijevaju ostaci vode s krovnog djela zgrade i padaju upravo po sredini podesta,
- da je iz dopisa Hidrometeorološkog zavoda vidljivo da su na dan štetnog događaja postojale meteorološke prilike za stvaranje siga.

Na temelju takvog utvrđenja prvostupanjski sud je zaključio kako su ispunjene zakonske pretpostavke za solidarnu odgovornost I i II tuženika temeljem čl. 1108 Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine" br. 35/05, 41/08 i 125/11 u daljnjem tekstu ZOO) kojom odredbom je propisano da naručitelj radova i izvođač radova na nekretnini odgovaraju solidarno trećoj osobi za štetu koja nastane u vezi s izvođenjem tih radova.

Pri tom prvostupanjski sud nije cijenio isprave na koje su ukazivali tuženici i to uporabnu dozvolu (list 46) iz koje proizlazi da je 24. studenog 2010.g. izvršen tehnički pregled zgrade kao i pregled svih isprava, te je utvrđeno da je zgrada izgrađena u skladu građevinskom dozvolom kao i da je izdano uvjerenje za uporabu (list 49) 24.7.2009., slijedom čega je prvostupanjski sud izveo nepravilan zaključak da su ispunjene pretpostavke za odgovornost I tuženika kao izvođača radova i II tuženika kao investitora za štetu nastalu u vezi s izvođenjem građevinskih radova na nekretnini, budući da iz tih ispava proizlazi da su radovi dovršeni, kako su to tijekom postupka pravilno tvrdili tuženici, ističući prigovor promašene pasivne legitimacije.

Po ocjeni ovog suda time je došlo do pogrešne primjene materijalnog prava budući da je istom odredbom regulirana odgovornost naručitelja i izvođača za štetu koja nastane u vezi s izvođenja radova na nekretnini trećoj osobi.

Istaknuti prigovori su po ocjeni ovoga suda osnovani, s obzirom da za štetu koju uzrokuje pad leda ili snijega s krova pješacima koji se kreću pločnicima odgovara vlasnik zgrade, odnosno suvlasnici zajedničkih dijelova zgrade u kojoj ima više vlasnika stanova.

Njihova odgovornost je utemeljena na načelu odgovornosti bez krivnje, temeljem čl. 1064. Zakona o obveznim odnosima.

Kako su se dakle žalbe I i II tuženik iz navedenih razloga ukazale osnovanim valjalo je pobijanu presudu preinačiti temeljem čl. 373.a st. 2 ZPP-a i odbiti tužbeni zahtjev tužiteljice kao neosnovan u odnosu na I i II tuženika.

U odnosu na žalbu protiv dopunske presude utvrđeno je da je ista neosnovna budući da je iz prednje navedenih razloga pravilnom primjenom materijalnog prava trebalo također odbiti tužbeni zahtjev tužiteljice.

Stoga je ta žalba tužiteljice, protiv dopunske presude temeljem čl. 368 st. 2 ZPP-a odbijena kao neosnovana.

U Zagrebu 09 rujna 2014.

Predsjednik vijeća:
Karmen Strmoli Jelavić, v.r.

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik:
Branka Fogec

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU

Zagrebacki Holding

Primljeno: 13.11.2014 9:48:20	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
ST-31-12-13	08
Urudžbeni broj:	Pril. Vrij.
00-14-17	

d472937

Posl.broj: 4-P-755/11

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Zagrebačka 22

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

DOPUNSKA

PRESUDA

Općinski sud u Sesvetama po sucu toga suda Ivani Crnković, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužiteljice Đurđice Kolarić iz Sesveta, Ivana Langa 7 zastupane po punomoćniku Mireli Blažević odvjetnici iz Zagreba, protiv I-tuženika Tehnika d.d. Zagreb, Ulica grad Vukovara 274 i II tuženika Zagrebački Holding d.o.o.Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, radi naknade štete, izvan glavne rasprave, dana 23. siječnja 2014.g.

p r e s u d i o j e

Odbija se tužiteljica Đurđica Kolarić iz Sesveta, Ivana Langa 7 s dijelom tužbenog zahtjeva preko dosuđenih 27.180,00 kuna, do zatraženih 56.800,00 kuna, ili za iznos od 29.620,00 kuna, kao i sa kamatama na navedeni iznos, kao neosnovanim.

Obrazloženje

Tužiteljica je dana 06. svibnja 2011.g. ustala tužbom radi naknade štete koju je pretrpjela dana 20.siječnja 2010.g. na način da je ispred zgrade u Sesvetama, Novi Jelkovec, Ivane Lang 7 poskliznula se i pala te zadobila tjelesne ozljede, pa konačno preciziranim tužbenim zahtjevom potražuje (list 90 spisa) s osnova pretprljenih duševnih boli iznos od 26.000,00 kn, s osnova pretrpljenih fizičkih boli iznos od 14.000,00 kn, s osnova pretrpljenog straha iznos od 10.000,00 kn, s osnova naruženja iznos od 5.000,00 kn , s osnova tuđe pomoć i njege iznos od 1.800,00 kn ili ukupno 56.800,00 kn s pripadajućim kamatama od podnošenja odštetnog zahtjeva 29.ožujka 2011.g. te troškovima postupka s kamatama od presuđenja, te je sud po provedenom postupku dana 17. studenoga 2012.g. donio presudu kojom je naložio tuženicima solidarno isplatiti tužiteljici iznos od 27.180,00 kuna s pripadajućim kamatama i troškovima postupka, a tužiteljica je u žalbi predložila i donošenje dopune presude u odnosu na preostali dio tužbenog zahtjeva, od 29.620,00 kuna.

Uvidom u spis sud je utvrdio kako je zahtjev tužiteljice za donošenjem dopunske presude u cijelosti osnovan, obzirom da je, kao što je vidljivo iz presude, usvojio tužbeni zahtjev za iznos od 27.180,00 kn, dok je tužiteljica zatražila solidarno isplatu iznosa od 56.800,00 kn, pa je sud odlukom kao u izreci odlučio kao je preostali dio od 29.620,00 kuna u cijelosti neosnovan, te je odbio tužiteljicu kao u izreci.

Slijedom naprijed navedenog riješeno je kao u izreci.

U Sesvetama, 23. siječnja 2014.g.

SUDAC:
IVANA CRNKOVIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka prijepisa presude. Žalbe se podnosi putem ovog suda, pisano u 3 (tri) istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Županijski sud u Zagrebu.

Dostaviti:

1. Odvj. Mirela Blažević, Zagreb, Teslina 3/2
2. Tehnika d.d., Zagreb, Ul. grada Vukovara 274
3. ZH d.o.o. Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka 4
4. spis

ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O.
PODRUŽNICA STANOGRADNJA

Primljeno: 29.1.2014		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
ST-31-12-13	04/1	
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.
00-14-011		0

d99670

ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O.
PODRUŽNICA STANOGRADNJA

Primljeno: 7.1.2013.		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
ST-31-12-13	04/1	
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.
00-13-003		0

d97041

Posl.broj: 4-P-755/11

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A
I
R J E Š E N J E

Općinski sud u Sesvetama po sucu toga suda Ivani Crnković, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužiteljice Đurđice Kolarić iz Sesveta, Ivana Langa 7 zastupane po punomoćniku Mireli Blažević odvjetnici iz Zagreba, protiv I-tuženika Tehnika d.d. Zagreb, Ulica grad Vukovara 274 i II tuženika Zagrebački Holding d.o.o.Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, radi naknade štete nakon glavne i javne rasprave zaključene 04. listopada 2012. godine u prisutnosti punomoćnika stranaka, na ročištu za objavu dana 17. studenog 2012.g.

p r e s u d i o j e

Nalaže se tuženicima I-tuženiku Tehnika d.d. Zagreb, Ulica grad Vukovara 274 i II tuženiku Zagrebačkom Holding d.o.o.Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4 solidarno isplatiti tužiteljici Đurđici Kolarić iz Sesveta, Ivana Langa 7 na ime naknade štete iznos od 27.180,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29.ožujka.2011.g. pa do isplate prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, kao i troška parničnog postupka u iznosu od 7 081,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 17. studenog.2012.g. pa do isplate prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena u roku 15 dana.

r i j e š i o j e

Usvaja se prijedlog tužitelja te se isti oslobađa od plaćanja sudskih pristojbi u gornjoj pravnoj stvari.

O b r a z l o ž e n j e

Tužiteljica je dana 06.svibnja 2011.g. ustala tužbom radi naknade štete koju je pretrpjela dana 20.siječnja 2010.g. na način da je ispred zgrade u Sesvetama, Novi Jelkovec Ivane Lang 7 poskliznula se i pala te zadobila tjelesne ozljede, pa konačno preciziranim tužbenim zahtjevom potražuje (list 90 spisa) s osnova pretprljenih duševnih boli iznos od 26.000,00 kn, s osnova pretrpljenih fizičkih boli iznos od 14.000,00 kn, s osnova pretrpljenog straha iznos od 10.000,00 kn, s osnova naruženja iznos od 5.000,00 kn , s osnova tuđe pomoć i njege iznos od 1.800,00 kn ili ukupno 56.800,00 kn s pripadajućim kamatama od podnošenja odštetnog zahtjeva 29.ožujka 2011.g. te troškovima postupka s kamatama od presuđenja.

U odgovoru na tužbu tuženici osporavaju tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. I-tuženik stavlja prigovor promašene pasivne legitimacije iz razloga što je objekt predan investitoru

II-tuženiku prije štetnog događaja pa ne može biti odgovoran za štetu. Poriče uzročno posljedičnu vezu smatrajući da je sve radove obavio prema pravilima struke i da nije odgovoran za čišćenje snijega i održavanje terase. Smatra da nema dokaza da fotografije odgovaraju stvarnom stanju. Smatra da je tužiteljica isključivo odgovorna ili u većoj mjeri sam doprinjela nastanku štetnog događaja. II-tuženik također ističe prigovor promašene pasivne legitimacije, a opreza radi stavlja prigovor isključive odgovornosti tužiteljice za ovaj štetni događaj obzirom da je ista mogla lako izbjeći pad uobičajenim oprezom i pažnjom obzirom da se kretala po kosini u zimsko vrijeme. Također smatra da je odgovoran I-tuženik ukoliko sud utvrdi da su nepravilno izvedeni radovi, time da isto osporava smatrajući da su radovi izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom u prilog čega dostavlja uporabnu dozvolu.

Tijekom dokaznog postupka sud je proveo dokaz saslušanjem tužitelja (list 16-17 spisa), svjedoka Kolarić Petra list 60 spisa, Kolarić Josipa list 60-61 spisa, te je proveo dokaz liječničkim vještačenjem po dr. Jakši Roje list 83-84 spisa, saslušanje vještaka list 97-98 spisa, očevid na licu mjesta dana 14. rujna 2012.g. i fotografije list 114 spisa, te je izvrši o uvid u dokumentaciju koja prileži spisu i to medicinsku dokumentaciju list 5-23 spisa, fotografije 30-32 spisa,, pregled zemljišnih knjiga, uvjerenje za upotrebu i uporabnu dozvolu list 44-51 spisa, dopis list 54, 57-58 spisa , dopis DH MZ list 77-80, 94 spisa, ostalu priležeću dokumentaciju, navode tužitelja i tuženika.

Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, savjesne i brižne ocjene svakog dokaza ponaosob i svih dokaza zajedno sud je našao tužbeni zahtjev tužitelja djelomično osnovanim.

Temeljem svih provedenih dokaza sud je utvrdio kako se štetni događaj dogodio 20. siječnja 2010.g. ispred stambene zgrade u kojoj stanuje Sesvete, Novi Jelkovec, Ivane Lang 7 na način da se kretala popločenim prilazom uz zgradu te je stala na razbijenu sigu koja je pala sa krova i pri tom ozlijedila nogu.

Tužiteljice u svom iskazu navodi kako je predmetnog dna izišla iz zgrade u kojoj stanuje a radi se četverokatnici uz koju je popločen prilaz za invalide i stube te se kretala uz zgradu po popločenom dijelu koji je bio očišćen iako je padao snijeg jer su to oni očistili obzirom su u to doba bili jedini stanari, a na jednom dijelu je ispred nje pala siga te se poskliznula, pala i ozlijedila koljeno.

Svjedok Kolarić Petar, šogor tužiteljice i Kolarić Josip, sin tužiteljice, potvrduju navode tužiteljice time da Kolarić Petar navodi kako je vidio tužiteljicu kako izlazi iz zgrade prema njemu i kako je ispred nje pala siga, te je tužiteljica pala i žalila se na bol u koljenu, te su je nosili u kuću i onda je odvezli u bolnicu. Tužiteljica je pala na popločenom dijelu uz zgradu a siga je pala sa gornjeg dijela zgrade. I Kolarić Josip je vidio cijeli događaj i zna da je bilo popločeno.

Uvidom u dokumentaciju u spisu sud je utvrdio kako je temperatura prema podacima Državnog hidrometeorološkog zavoda u razdoblju od 18.01. do 22. siječnja 2010.g. iznosi 0,5 i 0,6 °C minimalna temperatura zraka na 5 cm iznad tla 18. siječnja iznosila je -0.5°C. Atmosferske prilike bile su: sumaglica, zrnati snijeg, mraz i magla, a dana 20. siječnja 2010.g. nije bilo snijega već samo mraza i magle.

Očevidom na licu mjesta sud je utvrdio kako se ispred stambene zgrade na adresi Ivane Lang 7 nalazi podest širine oko 2m sa rukohvatom i ogradom cijelom duljinom koji se

koso spušta desno i lijevo od ulaza i to s jedne strane su stube, a s druge strane je kosina. Tužiteljica je pokazala kako se je kretala uz kosi dio te je na polovici kosine pala. Podest je betoniran odnosno postavljene su betonske ploče, a nadstrešnica je izbačena do polovice podesta, odnosno izbačeni dio zgrade i na vrhu postoje izvodi za vodu na krovu i u trenutku očevida je padala kiša te je bilo vidljivo kako kapi vode padaju s krova na polovicu podesta i stvaraju ostatke u vidu promjene na betonu koje su vidljive na svim dijelovima gdje postoje izvodi za vodu na krovu, a što je sudac evidentirao fotografijama iz kojih je vidljivo kako promjena na betonu tako i udubljenje od kontinuiranog kapanja na isto mjesto. Tužiteljica je izjavila kako je lice mjesta izmijenjeno samo u dijelu što u trenutku štetnog događaja nije postojala ograda, a koja je stavljena godinu dana prije očevida. Ovo je bila prva zima po useljenju kada se dogodio štetni događaj.

Slijedom naprijed navedenog sud je utvrdio kako su prigovori I i II-tuženika i glede promašene pasivne legitimacije i glede štetnog događaja, kao i odgovornosti u potpunosti neosnovani obzirom da je iz svih provedenih dokaza utvrdio kako je tužiteljica pala na kosom dijelu prilaznog podesta koji se nalazi uz stambenu zgradu Ivane Lang 7, a na mjestu na kojem je došlo do pada sige koja se odlomila iz odvoda za vodu na krovu. Naime, mjesto koje je pokazala tužiteljica i za koje svjedoci potvrđuju da je upravo mjesto na kojem se dogodio štetni događaj, odgovara mjestu za koje je sud utvrdio da kapanjem dolazi do promjene na betonskim pločama, a čemu je uzrok izbačeni dio zgrade koji djelomično prekriva podest, a djelomično je podest otkriven i na njega se slijevaju ostaci vode sa krovnog dijela zgrade iz izvoda koji su vidljivi na očevidu i zabilježeni na fotografiji tako da padaju upravo na sredinu prilaznog podesta. Sud je ocijenio suodgovornost tužiteljice sa 10% obzirom da je mogla izbjeći pad da se kretala uz sam rub zgrade, obzirom na širinu podesta i obzirom da se radilo o prvoj zimi i da je podest bio očišćen upravo od strane tužiteljice i njezine obitelji,. nije bilo za očekivati niti je živo da bi izvedeni odvodi vodili upravo na polovicu podesta, a na kojem mjestu je i pala siga koja je nastala smrzavanjem kapljica vode iz tih izvoda. Netočna je tvrdnja tuženika kako se ne radi izvodima koje je tužiteljica dokumentirala i poslala uz tužbu obzirom da je i iz fotografija koje je sud sačinio na licu mjesta vidljivo da je upravo na istome mjestu došlo i do promjene na betonu uslijed dugotrajnog kapanja vode, a koja je zbog utvrđenih meteoroloških prilika na taj dan, što je utvrđeno Hidrometeorološkog zavoda pretvoreno u sige.

Slijedom navedenog sud je utvrdio kako su tuženici solidarno odgovorni za naknadu štete tužiteljici temeljem odredbe čl. 1108.ZOO-a kojim je propisana solidarna odgovornost naručitelja i izvođača radova obzirom je utvrdio kao što je ranije detaljno opisao da je do pada tužiteljice došlo zbog loše izvedenih radova na zgradi u kojoj stanuje, te je prigovor promašene pasivne legitimacije u cijelosti neosnovan, kao i prigovor štetnog događaja.

Uvidom u dokumentaciju u spisu nalaz i mišljenje liječnika vještaka kojem je sud u cijelosti poklonio vjeru, obzriom je dan na jasan, određen, precizan i stručan način, te je vještak odgovorio na sva zadana pitanja i prigovore, sud je utvrdio kako je tužiteljica u predmetnom štetnom događaju zadobila udarne ozljede i natučenje desnog koljena, mnogoiverni prijelom iver desnog koljena, te psihičke [illegible], a lancijalna liječnička pomoć pružena joj je na kirurgiji bolnice Dubrava.

Sud nije prihvatio prigovore tuženika obzirom je vještak usmeno detaljno obrazložio svoj nalaz i mišljenje na koji stranke nisu stavile daljnje obrazložene primjedbe niti prijedloge, naime vještak je u svom usmenom očitovanju naveo kako je u svom nalazu i mišljenju točno naveo da je tužiteljica prije štetnog događaja bolovala od hipertenzije, srčane aritmije, anksioznog sindroma, te od netoksične strume i tireiditisa, ali je i navedeno

da ove bolesti nisu bile uzrokom pada tužiteljice i nastankom ozljeda u štetnom događaju, a kod koje konstatacije ostaje i dalje. Uslijed pada gdje je tužiteljica ozlijedila koljeno i dobila prijelom ivera desnog koljena. To je jedina mogućnost nastanka štetnog događaja. Opisane bolesti nisu mogle dovesti do vrtoglavica, slabosti i sporije reakcije jer su to kronične bolesti koje nemaju takvu simptomatologiju. Niti niski tlak u kombinaciji sa bolestima tužiteljice i njenim povišenim krvnim tlakom nije moglo dovesti do usporene reakcije. Slijedom navedenog sud je cijenio prigovore tuženika usmjerene isključivo na odugovlačenje postupka.

Iz nalaza i mišljenja vještaka sud je utvrdio kako su traine posljedice ozljeda zadobivenih u štetnom događaju umanjile opću, životnu i radnu sposobnost tužiteljice za 15%, te će u navedenom omjeru trpjeti duševne boli i ulagati pojačane napore u svakodnevnom životu i radu, a što se očituje u bolovima, lakšoj hipotoniji i hipotrofiji natkoljene muskulature desne noge, otežanom i nepotpunom čučnju.

Visinu pravične novčane naknade temeljem odredbe čl. 1100 ZOO-a za povredu prava osobnosti tužiteljice sud je utvrdio u iznosu od 12.000,00 kn koji iznos je umanjio za utvrđenu suodgovornost od 10% i dosudio tužiteljici iznos od 10.800,00 kn.

Temeljem svih provedenih dokaza i dokumentacije u spisu, sud je utvrdio da je uslijed zadobivenih tjelesnih ozljeda povređeno pravo osobnosti tužiteljice temeljem odredbe čl. 19 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, nadalje ZOO) te je kao posljedicu trpjela jake bolove kroz 5 dana, srednje jaki bolovi trajali su 7 dana, manji bolovi trajali su oko 2 mjeseca. Povremeni manji bolovi javljali su se tijekom naredna 3 mjeseca. Kasni bolovi ulaze u pojačane napore.

Uzimajući u obzir duljinu i jačinu pretrpljenih fizičkih bolova sud u smislu odredbe čl. 1100 stavak 2 ZOO-a smatra da bi pravična novčana naknada iznosila 7.000,00 kn koji iznos je umanjio za 10% suodgovornosti te je dosudio tužiteljici iznos od 6.300,0 kn.

Kao posljedicu povrede prava osobnosti temeljem odredbe čl. 19 st. 1 ZOO-a sud je utvrdio da je tužiteljica imajući u vidu karakter i težinu ozljede te način ozljeđivanja trpjela jaki ali kratki primarni strah, jaki sekundarni strah je trpjela 3dana, srednje jaki 7 dana, manji oko 2 mjeseca. Kasnije manifestira anksiozne simptome, a na nivou naglašene neurotske reakcije.

Odlučujući o visini pravične novčane naknade vodeći računa o jačini i trajanju straha, sud je našao utvrđenim da ta težina povrede i okolnost slučaja opravdavaju pravičnu novčanu naknadu temeljem odredbe čl. 1100 ZOO-a u iznosu od 7.000,00 kn koji iznos je umanjio za 10% suodgovornosti te je dosudio tužiteljici iznos od 6.300,0 kn.

Kod tužiteljice su zaostali ožiljci na nozi te otežan hod predstavlja narušenje manjeg stupnja, a također nakon provedenog liječenja zaostali su vidljivi i adherentni ožiljci na mjestu izvršenih operacija na koljenu. Uz to je okolna ožiljka hipotestetična. Obzirom na dob tužiteljice i lokaciju ožiljaka koji su povremeno vidljivi trećim osobama i utvrđenju vještaka da se radi o narušenju manjeg stupnja, sud smatra da bi pravična novčana naknada s osnova narušenja iznosila 3.000,00 kn koji iznos je umanjio za utvrđenu suodgovornost od 10% i dosudio tužiteljici iznos od 2.700,00 kn.

Za vrijeme liječenja u kući tužiteljica se nalazila na mirovanju te joj je bila potrebna pomoć i njega druge osobe kroz 2 mjeseca dva sata dnevno. Saslušanjem tužiteljice sud je

utvrdio kako joj je tu pomoć pružao suprug koji joj je u svemu pomagao. Imajući u vidu neto zaradu osobe koja pruža pomoć u kući u mjestu gdje je pomoć pružena te duljinu trajanja iste (120 sati) sud je utvrdio na ime troškova tuđe pomoći njege iznos od 1.080.0 kn obzirom da je dosuđeni iznos od 1.200,00 kn (10 kn/h) umanjio za utvrđeno suodgovornost od 10% .

Visinu pravične novčane naknade temeljem odredbe čl. 1100 ZOO-a za povredu prava osobnosti tužiteljice, sud je utvrdio vodeći računa o svim kriterijima odnosno kvalifikatornim okolnostima koji opravdavaju dosudu pravične novčane naknade i utječu na njezinu visinu (dakle fizičke bolove, strah, druge okolnosti, kao dob i zaposlenje) te je dosudio tužiteljici ukupan iznos od 27.180,00 kn obzirom da je utvrđeni iznos naknade štete od 30.200,00 kn umanjio za utvrđeno suodgovornost od 10%.

Odluka o kamatama temelji se na odredbi čl. 29 st. 1 ZOO-a koji je propisano da dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje pored glavnice i zateznu kamatu posebnu imajući u vidu da je već uz odštetni zahtjev priložena sva dokumentacija iz oje proizlazi odgovornost za štetu i njezin obujam, a odluka o kamatama na parnični trošak temelji se na odredbi čl. 27 st 3 OZ-a, a kamate teku po stopi iz čl. 29 st 2 ZOO-a od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate.

Slijedom naprijed navedenog riješeno je kao u izreci.

Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154 st.2. Zakona o parničnom postupku, te je tužitelju priznat trošak zastupanja po punomoćniku-odvjetniku temeljem Tarife o nagradama i naknadama za rad odvjetnika i to za sastav tužbe i odštetnog zahtjeva po 100 bodova, za pristup na očevi 100 bodova, za pristup na ročište dana 14. listopada 2011.g. 100 bodova i 27.02.2012.g. kao i 29. ožujka 2012.g. temeljem tbr. 9 točka 1 OT-e, za pristup na ročište 04. listopada 2012.g. tbr 9 točka 2 OT-a, a za pristup na ročište dana 30. kolovoza 2012.g. 25 bodova tbr 9 točka 3 OT-a, za sastav podneska od 07.07.2011.g. i 24.01.2012.g. po 100 bodova, a za sastav podneska od 13.07.2011.g., 08.11.2011.g., 17.11.2011.g, 16.01.2012.g., 21.02.2012.g. po 25 bodova tbr. 8 točka 3 OT-a ili ukupno 1000b, uz pripadajući porez i paušal, vodeći pri tom računa o vrijednosti predmeta spora i uspjehu tužitelja u parnici, 47,85%. Tužiteljici su priznati i troškovi vještačenja u iznosu od 1.100,00 kune kao neophodni. Rješenjem kao u izreci sud je usvojio zahtjev tužiteljice za oslobođenjem od plaćanja sudskih pristojbi u gornjoj pravnoj stvari, obzirom je temeljem iskaza i dokumentaciju u spisu, utvrdio da bi plaćanjem sudske pristojbe bila dovedena u pitanje njegova egzistencija i članova njegove obitelji, vodeći pri tom računa o visini sudske pristojbe i materijalnim prilikama tužitelja i članova njegove obitelji.

U Sesvetama, 17 studenog 2012 godine.

SUDAC
Ivana Crnković

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka prijepisa presude. Žalbe se podnosi putem ovog suda, pisano u 3 (tri) istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Županijski sud u Zagrebu.

Dostaviti:

1. tužitelj po pun. Mirela Blažević, Zagreb, Teslina 3/2
2. tuženik Tehnika d.d. Ul. grada Vukovara 274, Zagreb
3. ZH d.o.o. Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka 4
4. spis

Rj.

1. Presuda nepravomoćna
2. Dostavi kao u naredbi
3. Vidi upisnik "P"
4. Pozvati tuženike solidarno na platež sud. pristojbe na tužbu i presudu u iznosu od 737,00 kuna – razmjerno, a na odgovore na tužbu svaki po 455,00 kn
5. pozvati I-tuženika na dostavu dokaza o uplati 369,00 kn za očitovanje vještaka
6. Kal. 20 dana

Sesvetama, 17. studenog 2012.g.

S u d a c:

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 13 Pn-928/16-64

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Andrei Grahovac, u pravnoj stvari tužiteljice Milane Dobrečević Ćorić iz Sesveta, B. Bjelinskog 14, OIB: 64423503961, zastupane po punomoćniku Bariši Pavičiću, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika Zagrebački holding d.o.o., Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4, OIB: 85584865987, zastupanog po punomoćniku Ladislavu Škrinjaru odvjetniku u Odvjetničkom društvu Smolek & Škrinjar u Zagrebu, radi naknade štete, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave 11. travnja 2017. u prisutnosti punomoćnika stranaka, uz javnu objavu 02. lipnja 2017.

presudio je:

Nalaže se tuženiku Zagrebačkom holdingu d.o.o., Podružnica Stanogradnja, Zagreb, Bukovačka cesta 4 da isplati tužiteljici Milani Dobrečević,Ćorić iz Sesveta, B. Bjelinskog 14 iznos od 50.250,00 kuna (pedeset tisuća dvjesto pedeset kuna) sa zateznom kamatom od 02. lipnja 2017. do isplate po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka te parnični trošak u iznosu od 24.107,41 kunu sa zateznom kamatom od 02. lipnja 2017. do isplate po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka, sve u roku od 15 dana.

U preostalom dijelu tužbeni zahtjev tužiteljice u iznosu od 15.477,50 kuna, zahtjev za isplatom zateznih kamata od 03. rujan 2011. do 01. lipnja 2017. te zahtjev za naknadom parničnog troška u iznosu od 23.023,08 kuna, odbija se kao neosnovan.

Obrazloženje

Tužiteljica u tužbi navodi da je sa tuženikom 21. travnja 2009. zaključila Ugovor o kupoprodaji nekretnine i to 73. Etaža: 1344/100000 dijela nekretnine povezanog s vlasništvom posebnog dijela - dvoiposobni stan oznake C3 u prizemlju, površine 99,18 m2 (65,36 m2 zatvorenog prostora i terasa površine 33,82 m2) sa pripadajućim spremištem oznake SC3 u podrumu, površine 2,60 m2, ukupne površine posebnog dijela 101,78 m2 u zgradi B4, Brune Bjelinskog 14, stambena zgrada br. 8,10,12,14,16 i 18 u Ulici Brune Bjelinskog, ukupne površine 2287 m2, u podul. 73/ zk. Ul 23 k.o. Sesvete Novo, sagrađena na zk.čbr 3661/35. Navodi da je prilikom preuzimanja nekretnine utvrdila niz nedostataka koji su trebali biti sanirani do

primopredaje nekretnine s kojom se zbog toga kasnilo pa je došlo do nekoliko primopredaja nekretnine što je konstatirano primopredajnim zapisnicima od 6. srpnja 2009. i 8. srpnja 2009. u kojima su navedeni svi uočeni nedostaci i rokovi do kojih se tuženik obvezao iste sanirati. Nakon preuzimanja nekretnine u posjed uočeni su daljnji nedostaci zbog čega je tužiteljica pred ovim sudom pokrenula postupak osiguranja dokaza koji se vodio u predmetu br. R1-159/10 i u kojem je sačinjen nalaz i mišljenje sudskog vještaka za graditeljstvo Žarka Željka od 20. prosinca 2010. Tužiteljica temeljem konačno postavljenog tužbenog zahtjeva od 18. siječnja 2017. traži od tuženika da joj nadoknadi štetu u iznosu od 73.227,50 kn sa zateznim kamatama od 3. rujna 2011. do isplate uz naknadu prouzročenog parničnog troška u iznosu od 47.130,49 kn.

Tuženik u odgovoru na tužbu i tijekom postupka protivio se tužbenom zahtjevu u cijelosti. Navodi da je organizirao primopredaju nekretnine 19. lipnja 2009. ali je tužiteljica odbila preuzeti nekretninu zbog nedostataka utvrđenih u stanu i navedenih u zapisniku o primopredaji te je primopredaje izvršena 8. srpnja 2009. a zapisnikom je konstatirano da su otklonjeni svi nedostaci u stanu. Naknadnim pregledom utvrđeno je pukнuće zida i keramičkih pločica u kupaonici što je također konsatirano u tom zapisniku te je potpisan dogovor između tužiteljice i izvođača radova Zagorje tehnobeton d.d. o isplati iznosa potrebnih za otklanjane nedostataka od 7.500,00 kn koje se nedostatke tužiteljica obvezala sama otkloniti. Što se tiče naknadno uočenih nedostataka o kojima tužiteljica govori u tužbi iskazuje da nisu prijavljeni na propisan način sukladno odredbi čl. 406. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05, 41/08 i 78/15 – dalje: ZOO) te ističe prigovor prekluzije u smislu odredbe čl. 422. ZOO-a. Stoga traži od suda da tužbeni zahtjev odbije u cijelosti kao neosnovan uz naknadu parničnog troška u iznosu od 35.466,25 kn.

U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u zk izvadak za nekretnine Sesvete Novo, zk.ul. 23, podul. 73, u tehnički opis građevine (list 7-10 spisa), u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 21. travnja 2009., u obrazac prijave kvarova od 16. prosinca 2009., 10. rujna 2010., 2. ožujka 2010. (list 16, 129, 130 spisa), u zapisnik o primopredaji od 8. srpnja 2009. (list 17 i 18 spisa), u zapisnik o primopredaji od 8. srpnja 2009. (list 19 spisa), u zapisnik o primopredaji od 6. srpnja 2009. (list 20 spisa), u nalaz i mišljenje sudskoga vještaka Žarka Željka dipl.ing.grad. od 30. prosinca 2010., u dopise od 11. ožujka 2011., 21. ožujka 2011., 4. travnja 2011. i 23. svibnja 2011. (list 32 - 35 spisa), u podnesak predlagateljice u predmetu ovoga suda br. R1-159/10 od 27. siječnja 2011., u potvrdu o predaji novca od 8. prosinca 2009., u ponudu za sanaciju stana (list 105-108 spisa), u građevinski dnevnik (list 118-126 spisa), u zapisnik o primopredaji građevine - domune (list 144-147 spisa), u pisanu korespondenciju putem e-maila (list 162-165 spisa), u ponudu od 29. prosinca 2009. (list 170 spisa), u geomehaničko izvješće (list 178-204 spisa), u presudu i rješenje Vrhovnog suda RH br. Rev-2145/2010 od 18. travnja 2012. i rješenje Vrhovnog suda RH br. Rev-x 770/13-2 od 23. listopada 2013., u nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Žarka Željka dipl. ing. grad. od 14. rujna 2012., u očitovanje vještaka od 6. rujna 2013., u građevinski dnevnik stambeno poslovne zgrade Sopnica-Jelkovec, u spis ovoga suda br. R1-159/2010., proveo dokaz saslušanjem svjedoka Omera Ćorića, Branka Levaka, Ivice Rubčića, Jesenka Šeljaka, Tomislava Petrina, Danila Simonovića, Damira Petanjeka i Zorana Kržišnika, saslušanjem vještaka te saslušanjem tužiteljice.

Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 21. travnja 2009. utvrđeno je da je zaključen između tuženika Zagrebačkog holdinga d.o.o. kao prodavatelja i tužiteljice Milane Dobrečević Ćorić kao kupca, predmet kojeg je bio cijeli suvlasnički dio nekretnine, uključujući zemljište i zajedničke dijelove zgrade, povezan temeljem odredbe čl. 68 i 370 st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 23, stambena zgrada br. 8,10,12,14,16 i 18 u Ulici Bruna Bjelinskog, ukupne površine 2287 m2, u podul. 73/ zk. ul. 23 k.o Sesvete Novo, sagrađena na zk.čbr. 3661/35 i to 73 Etaža: 1344/100000 dijela nekretnine povezanog s vlasništvom posebnog dijela – dvoiposobni stan oznake C3 u prizemlju, površine 99,18 m2 (65,36 m2 zatvorenog prostora i terasa površine 33,82 m2) sa pripadajućim spremištem oznake SC3 u podrumu, površine 2,60 m2, ukupne površine posebnog dijela 101,78 m2 u zgradi B4. Bruna Bjelinskog 14. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 98.329,35 EUR-a sa odobrenim popustom u iznosu od 7.949,88 EUR-a što je iznosilo 93.379,47 EUR-a a koju se

kupac obvezao isplatiti u tri obroka. U čl 5. Ugovora ugovoreno je da je danom poziva kupca od strane prodavatelja na sklapanje ugovora o kupoprodaji prodavatelj nekretninu spremio za primopredaju te da se prodavatelj obvezuje obavijestiti kupca o predviđenom vremenu primopredaje nakon što je kupac izvršio obvezu plaćanja i pozvati ga pisanim pozivom preporučenom poštom s povratnicom da pristupi primopredaji u naznačeno vrijeme. U čl. 6. Ugovora ugovoren je garantni rok za kvalitetu izvedbe građevinskih i građevinsko obrtničkih radova od 2 godine od dana primopredaje nekretnine za konstrukciju 10 godina od dana tehničkog pregleda a za ugrađenu opremu prema garanciji izvođača opreme. Čl. 7. je ugovoreno da će se primopredaja nekretnine i stupanje u posjed izvršiti u prisutnosti ovlaštenih predstavnika prodavatelja i kupca o čemu će stranke sačiniti primopredajni zapisnik. Čl. 8. je ugovoreno da prilikom primopredaje kupac ima pravo i obvezu odmah staviti prigovor na vidljive nedostatke u pogledu kvalitete izgrađene nekretnine a za skrivene mane je dužan istaknuti prigovor prodavatelju bez odlaganja, a najkasnije u roku od mjesec dana od njihovog otkrivanja i to putem preporučene pošiljke na adresu prodavatelja jer u protivnom gubi pravo da se na njih poziva i prestaje obveza prodavatelja da te nedostatke otkloni.

Svjedok Omer Ćorić, suprug tužiteljice iskazao je da je primopredaja stana u više navrata odgađana, odnosno da je produljivan rok završetka izgradnje prije preuzimanja stana obilazio je stan i čitavu zgradu i imao je dobar uvid u način gradnje i nedostatke koji su na njega djelovali razočaravajuće jer je uočio čitav niz nekvalitetnih građevinskih postupaka i o tome obavijestio gospodina Ivu Čovića, predsjednika Uprave Zagrebačkog holdinga d.o.o. Svi ti nedostaci evidentirani su zapisnikom od 6. srpnja 2009. i tuženik je izjavio da će sve nedostatke sanirati. Primopredaja stana izvršena je 8. srpnja 2009. i o tome je sačinjen zapisnik. Primopredaji je bio prisutan on te Danko Simonovic. Tada je uočio dva vidljiva nedostatka i to pukotinu na terasi po cijeloj širini unutar fuge i nedostatak na najsnami ulaznih vrata, a također su nedostajale i kuke za lustere u dvije spavaće sobe. Mada se obvezao, tuženik nije izvršio popravak tih nedostataka. Kasnije, tijekom života u stanu suoruga i on su malo po malo uočavali i druge nedostatke koje nisu mogli uočiti prilikom primopredaje. Sva vrata su se izvitoperila, radijatori nisu bili dobro postavljeni a u kupaonici nije bilo radijatora. To su zaključili kada je došla zima. Također uočili su da u zgradi postoji jedan zajednički ventilacijski otvor koji povezuje sve kuhinje, pa kada se u jednom stanu kuha taj miris se širi po svim stanovima, a kroz otvor prodiru i zvukovi. Došlo je do slijeganja cijele zgrade. Čuo je da tolerancija iznosi 5 cm, a predmetna zgrada slegla se za 15 cm pa je došlo do pucanja cijele zgrade. Zatim je uočio da su prilikom postavljanja knauf ploča korišteni aluminijski a ne čelični profili pa su vrata nestabilna i mogu se na silu izvaliti. Uz vrata nije stavljena pur pjena, a kako je pukao nosivi zid, popucali su i ostali zidovi. Supruga i on su naknadno uočene nedostatke prijavili Zagrebačkom holdingu d.o.o. na obrascima prijava kvarova. Takvih prijava bilo je 4 ili 5 tijekom 2009. nakon preuzimanja stana. Također podnosio je prijave predstavnicima Zagrebačkog holdinga d.o.o Igoru Cerару, Danilu Simonoviću i Zdravku Juću putem e-maila. Nakon izvršenih prijava jedino što su djelatnici tuženika učinili je da su obojili bočni zid terase i fugirali mjesto dilatacije zgrade. Na kraju je angažirao odvjetnika. Zbog ovih nedostataka postoji problem stalne pojave vlage u stanu, pojave gljivica i plijesni, nemogućnosti zagrijavanja stana iznad više od 20 stupnjeva te posljedične veće troškova za grijanje. Svjedok je potvrdio da je tužiteljici isplaćena naknada od 7.500,00 kn na ime troška sanacije kupaonice prema sporazumu od 8. srpnja 2009.

Prilikom dopunskog očitovanja na ročištu 18. siječnja 2017. svjedok je u bitnom ostao kod svog ranijeg iskaza navodeći još da su prijavljivali sve nedostatke koji su se nakon primopredaje pojavljivali isti dan ili najkasnije dva do tri dana nakon uočenog nedostatka na način da je dnevno komunicirao s tuženikom kao i sa svim podizvođačima radova. Radilo se uglavnom o usmenoj komunikaciji ali nešto je prijavljeno i pisanim putem i dokazi o tome nalaze se u sudskome spisu. Nisu sve prijavili pisanim putem jer su mnoge sve riješili na sporazuman način dogovorom i bez sudskog spora, ali sada vidi da je pogriješio. Pisanim putem prijavili su nedostatak koji je uočen na terasi u smislu njezinog pucanja, pucanja nosivog zida u dnevnom boravku, problem s vratima koja su se izvitoperila i nisu bila propisno fugirana pur pjenom. Te nedostatke prijavio je u periodu

od 2009. i tijekom 2010. na način da bi odlazio u ured Zagrebačkog holdinga gdje bi mu službenik dao formular kojeg je ispunio i potpisao. Slučajno je sačuvao neke od tih formulara i oni se nalaze u sudskome spisu. Ne sjeća se jesu li i pismenim putem prijavili pojavljivanje vlage u stanu. Nakon što su svjedoku predočeni obrasci o prijavi kvara koji se u spisu nalaze na listu 129, 130 i 131, svjedok je iskazao da se na istima nalazi njegov vlastoručni potpis te ih je on i ispunio, osim pod točkom 7. Prijave kvarova od 02.03.2010. (list 130 spisa) što je netko drugi dopisao i potpisao, te iskazuje da taj popravak koji je naveden u točki 7. nikada nije izvršen. Također niti dio teksta na prijavi kvara od 09.10. 2010. (list 129) u dijelu pod točkama 8. do 11.nije on pisao niti potpisao, već je dopisan naknadno.

Svjedok Branko Levak iskazao je da je bio zaposlen u trgovačkom društvu Zagorje tehnobeton d.o.o. koje je izvodač radova na izgradnji predmetne zgrade kao voditelj projekta. Prilikom gradnja naselja Jelkovec tvrtka je radila 12 zgrada i on je bio voditelj objekta i glavni građevinski inženjer na tom objektu. Predmetni stan se nalazi u objektu B4 i poznato mu je da je bilo prigovora oko nedostataka i to u fazi same gradnje prije predaje stana kupcima. Te primjedbe su im bile predočene tijekom srpnja i kolovoza 2009. a nedostatke su u kraćem roku otklonili. Što se tiče konkretnog stana sjeća se da je stavljena primjedba kako postoji puknuće zida kupaonice. Zaključen je sporazum sa stanarom da će to on otkloniti sam, a da mu se troškovi nadoknade isplatom iznosa od 7.500,00 kn koji iznos mu je isplaćen. Prema njegovom saznaju u stanu nije bilo bitnih nedostataka koji bi narušavali njegovu funkcionalnost a nema neposrednih saznanja o nedostacima na stanu nakon useljenja vlasnika stana. Naveo je da je u fazi gradnji nije zamijećeno znatnije slijeganje zgrade. U zoni gradnje temeljno tlo je niže pa je vršeno poboljšanje nosivih svojstava tla a je li došlo do slijeganja zgrade nakon predaje stanova u posjed nije siguran. Ne zna tko je izradio geomehanički elaborat kojem je svrha ispitivanje nosivih svojstava tla i prema tome prilagodbe projektu zgrade.

Svjedok Ivica Rubčić iskazao je da nema saznanja o nedostacima na stanu tužiteljice. Zaposlen je u tvrtki Geokon Zagreb koja je radila pregled istražnih jama i temeljnu podlogu za naselje Novi Jelkovec. Vršili su ispitivanja kružne ploče i utvrdivali modul stišljivosti tla. Stanje je bilo takvo da je trebalo poboljšati geomehanička svojstva nasipavanjem drobljenog kamenog materijala gdje je potrebno i gdje je po projektu bilo predviđeno. Uobičajeno je da čim se dobiju zadovoljavajući rezultati nakon ispitivanja se to upiše u građevinski dnevnik i zatim započne s izgradnjom zgrade.

Svjedok Jesenko Sadžak također nema saznanja o nedostacima na stanu tužiteljice. Direktor je trgovačkog društva Kvartar d.o.o. i bavi se geomehaničkim ispitivanjima. Sudjelovao je u geomehaničkim ispitivanjima zbijenosti sloja kamenog materijala na mjestima predviđenim za gradnju zgrada u naselju Novi Jelkovec a angažirao ga je izvođač radova Zagorje tehnobeton d.d. Ispitivanje se sastojalo u geomehaničkim svojstvima zbijenog kamenog materijala koji je nasut na mjestu iskopa i predviđenih temelja zgrade. Rezultat ispitivanja pokazuje zbijenost samo jednog sloja od debljine od 1 m.

Svjedok Tomislav Petrina iskazao je da o nedostacima na stanu tužiteljice zna ono što je konstatirano u zapisnike o primopredaji stana od 6. srpnja 2009. i 8 srpnja 2009. Zaposlenik je izvođača radova Zagorje tehnobeton d.d. a u vrijeme izvođenja radova na predmetnoj zgradi radio je administrativne poslove na gradilištu iskazao je da su nedostaci konstatirani u zapisniku od 6. srpnja 2009. otklonjeni u roku od par dana što je konstatirano zapisnikom od 8. rujna 2009. Dogovoreno je da će se otklanjanje nedostatka na zidu kupaone izvršiti na način da će to suprug tužiteljice izvršiti sam, a oni su se obvezali isplatiti iznos od 7.500,00 kn što je i isplaćeno. Na poseban upit je li tužiteljica prigovarala na kvalitetu unutarnjih vrata svjedok je odgovorio da ne zna ali misli da nije, a nakon što mu je predočen račun ispostavljen od Tehnike d.d. o izradi, dopremi i montaži novog krila vrata od 28. prosinca 2009. iskazao je da ako tako stoji u računu onda je vjerojatno i izvršena. Što se tiče prigovora za miris u kuhinji iskazao je da je u projektu zgrade bilo projektirano jedno odsisno okno te je bilo predviđeno da kupci stanova o svom trošku na taj ventilacijski otvor postave put s nepovratnim ventilom. Nakon što su postavili nepovratne ventile daljnjih prigovora stanara na mirise koji su išli iz ventilacijskog otvora nije bilo. Poznato mu je da

je došlo do napuknuća zgrade u dijelu gdje se nalazi dilatacija što je uzrokovano neravnomjernim slijeganjem dvije polovine zgrade To je sanirano na način da je u pukotine ubrizgan trajno elastični kit iskazuje kako je možda došlo do puknuća kakve keramičke pločice na balkonu ali da je to vjerojatno zamijenjeno.

Svjedok Danilo Simonović iskazao je da je zaposlenik tuženika te daje radio na radnom mjestu samostalnog inženjera br. 3. Naveo je da su u naselju Jelkovec imali ured koji je primao prijave nedostataka koji su prijavljivali mnogi kupci stanova. Oni su prijave prosljeđivali izvođaču radova koji je u kontaktu s kupcem stana uklanjao nedostatke. Poznato mu je da je vlasnik stana imao primjedbe napuknuća zidova i pločica u kupaonici te se izvođač radova nagodio s vlasnikom tako što mu se obvezao isplatiti novčani iznos, a vlasnik da će otkloniti nedostatke u svojoj režiji. Iskazao je da je sudjelovao u razgovorima i kontaktima sa suprugom tužiteljice Omerom Ćorićem i djelatnicima Zagorje tehno betona kojih sastanaka je bilo više. Na nekim od tih sastanaka sudjelovao je njegov kolega Igor Cerar, a također je bio prisutan Željko Predojević kao predstavnik trgovačkog društva Tehnika d.d. jer je Zagrebački holding d.o.o. kao investitor imao ugovor s Tehnikom d.d. a oni su angažirali podizvođača radova Zagorje tehno beton d.d. Iskazao je da on nije potpisao zapisnik o primopredaji stana od 6. srpnja 2009. nego njegov zamjenik kolega Tolić, ali je on bio nadležan i upoznat je s tim. Taj zapisnik je ostavljen izvođaču radova ali ne zna jesu li nedostaci uklonjeni. Također ne zna sa sigurnošću je li vlasnica stana kasnije vršila prijavu skrivenih nedostataka.

Svjedok Damir Petanjek u svom iskazu je naveo da je u vrijeme kada se predmetna zgrda gradila bio zaposlen u trgovačkom društvu Jurcon projekt te je obavljao poslove nadzora izvođenja kvalitetne radova u toj zgradi. Zbog proteka vremena stana tužiteljice se ne sjeća, ali općenito govoreći iskazao je kako je kvaliteta izvedenih radova u zgradi bila prosječna. Prilikom tehničkog pregleda, koji je izvršen od strane gradskog povjerenstva, uočeni su stanoviti nedostaci koji nisu uklonjeni u periodu prije primopredaje zgrade investitoru, mada ih je izvođač radova trebao otkloniti u roku od 30 dana. Radilo se o nedostacima koji ni mogli utjecati na izdavanje uporabne dozvole, od sitnih do krupnijih nedostataka. Poznato mu je da je zgrada dobila uporabnu dozvolu nakon nekoliko mjeseci.

Svjedok Zoran Križišnik je iskazao da je bio glavni nadzorni inžinjer na gradilištu zgrade. Radovi poboljšanja su obavljeni su prije samog građenja. On u tim poslovima nije sudjelovao jer postoji poseban nadzorni inžinjer za poboljšanje tla. Utvrdio je da je to podobno za gradnju na temelju rezultata ispitivanja i izvješća nadzornog inžinjera za tu vrstu poslova.

Iz iskaza tužiteljice proizlazi da su se ona i suprug prijavili na natječaj za otkup stanova u gradnji u naselju Novi Jelkovec po povoljnim uvjetima za mlade obitelji. Zatim su 2007. potpisali predugovor sa Zagrebačkim holdingom d.o.o. kao investitorom izgradnje. Zgrada u kojoj su kupili stan dovršena je 2009. i u stan su trebali useliti u srpnju iste godine. Budući da je bila u poodmaklom stadiju trudnoće, sve poslove oko preuzimanja stana i primopredaje uočene nedostatke obavljao je njezin suprug kojeg je za to ovlastila jer iako stan glasi na nju, radi se o njihovom zajedničkom stanu. Prilikom preuzimanja stana u srpnju 2009. bili su prisutni i ona i suprug, ali stan nisu htjeli preuzeti jer su uočili čitav niz nedostataka. Parket nije bio dobro postavljen, bio je labav i vidjele su se pukotine između letvica, bilo je nedostataka na šiokovima. O uočenim nedostacima sačinjen je zapisnik i isti su uklonjeni u kraćem vremenu. Međutim, izvođač radova nije uspio ukloniti sve nedostatke zbog čega su sa njima zaključili ugovor da će im isplatiti 7.000,00 kuna kako bi te nedostatke sami uklonili. Taj su novac dijelom utrošili u otklanjanje tih nedostataka. U stan su uselili krajem srpnja 2009. Nakon useljenja počeli su se pokazivati skriveni nedostaci koje nisu uočili prilikom primopredaje stana. Uočene nedostatke prijavljivali su u jednom uredu u Ulici Ivane Brkanović. Tamo bi se sačinio zapisnik, a predstavnik investitora je obećao da će nedostatak ukloniti međutim nitko se nije pojavio da to zaista i učini. Sve se svelo na moljakanje, nagovaranje i slično. Jednom su prijavili kvar zbog lajsne na kadi u kupaonici nakon nekog vremena došli su djelatnici izvođača radova i zamijenili lajsne, međutim i te zamijenjene lajsne nisu vršile svoju funkciju te su ih skinuli i šupljinu između kade i zida ponovili silikonom. Na kraju se pojavila vlaga koje i danas ima ostvodala u kupaonici, strop ispod, dnevnom boravku. Došlo je do pucanja zida i do

pukotina. Najviše je vidljiva pukotina u dnevnom boravku na zidu prema terasi, u smočnici i dječjoj sobi, a misli da postoji pukotina i u dječjoj sobi. Također uočen je nedostatak u vidu loše zvučne i mirisne izolacije otvora predviđenog za napu. Kroz otvor se šire mirisi iz drugih stanova koji su spojeni na isti odvod. Taj problem su sami riješili postavljanjem „klapne", ali nedostatak zvučne izolacije je ostao neriješen. Stan je vrlo teško zagrijati što poskupljuje i troškove grijanja. Ispod PVC stolarije puše, bilo je premalo radijatora u stanu pa su o svom trošku morali montirati dodatna rebra. Pločice na terasi su u katastrofalnom stanju. Sve to značajno utječe na kvalitetu njihovog života. Nije sigurna jesu li pad terase s odnosu na susjednu terasu primijetili odmah u trenutku primopredaje stana ili kasnije, a činjenicu da se fuge između pločica odvajaju primijetili su odmah. Pukotine dijagonalne dužine od 180 cm primijetili su naknadno, možda 2010., a veliku pukotinu od 70 cm u dnevnom boravku nakon što su već neko vrijeme živjeli u stanu.

Prilikom dopunskog očevida na ročištu 18. siječnja 2017. tužiteljica je u ostala kod svog ranijeg iskaza navodeći da su zajedno uočavali nedostatke ali ih je uglavnom prijavljivao suprug. Sjeća se da je i sama jednom prilikom ujekom 2010. otišla u ured Stanogradnje u ulici Ivana Brkanović i popunila obrazac o prijavi kvara kakvi se nalaze u sudskom spisu. Zbog proteka vremena i činjenice što su se pojavljivali mnogi nedostaci, ne sjeća se točno o kojem se nedostatku radilo, ali moguće je da se radilo o nedostatku u vezi lajsni na kadi u kupaonice kroz koje je voda prodirala i pojavljivala se plijesan. Taj nedostatak izvođač radova je kasnije otklonio, međutim vlaga se nakon toga ponovno pojavila i na kraju je taj isti nedostatak sama saniraia uz pomoć nekog specijalnog silikona. Sve uočene nedostatke prijavili bi odmah ili najkasnije u roku od tri dana. Što se tiče nedostataka koji prijavljeni na obrascu u uredu Stanogradnje, neke od tih obrazaca su sačuvali, neke nisu dobili već su ostali u uredu, neki su s potpisom a neki bez potpisa. Nije pravnica po struci i nije znala da je potrebno zatražiti primjerak takvog obrasca i sačuvati ga. Velike nedostatke koji su se naknadno pojavili kao što su pukuće nosivog zida i pojava vlage te pukuće terase, koji nedostatak je i zapisnički konstatiran prije primopredaje, prijavili su tijekom 2009. i 2010. čim bi se pojavili. Neki skriveni nedostaci pojavili su se ubrzo nakon primopredaje tijekom jeseni 2009. a neki tijekom 2010. Najveća većina tih nedostataka nastala je i prijavljena je do kraja 2010., a kasnije se u stvari nisu pojavljivali novi nedostaci već su se postojeći nedostaci širili. Pri tome primjerice navodi da je plijesan vlagu koja se tijekom 2010. pojavila u kupaonici i kuhinji, a danas je ima u svim prostorijama stana uključujući i spavaće sobe, kao i napukuće zidova koja su se pojavila tijekom 2010. kada su i prijavljena, a kasnije su se te pukotine širile. Tijekom 2010. pojavila su se pukuća nosivog zida i zida u dnevnom boravku, a nakon 2010. nastala su neka manja pukuća zidova u ostalim sobama i veće pukuće zida u njihovoj spavaćoj sobi.

Uvidom u e-mail poruku upućene od strane supruga tužiteljice Omera Ćorića gospodinu Simonoviću, zaposleniku tuženika na radnom mjestu samostalnog inženjera dana 3. veljače 2009., proizlazi da su tom prilikom prijavljeni nedostatci u stanu broj C3 u objektu B4 na parketu gdje postoje razmaci između lamela od 2-5 mm, vratima, okvirima vrata i zidovima terase i tzv. harmonika vratima, koja je prijava potkrijepljena fotografijama snimljenima mobitelom koje nisu dostavljene u spis. Također je govoreno je o očekivanjima i sadnji na terasi stana.

Uvidom u e-mail poruku dostavljenu gospodinu Vineu 5. veljače 2009., utvrđeno je da kupac prigovara ugradnji previsokih masivnih i za djecu opasnih kliznih vrata, a umjesto njih predlaže ugradnju tzv. harmonika vrata.

Uvidom u e-mail poruku upućenu gospodi Kse niji Žeger, utvrđeno je da se kupac žali što nije ništa učinjeno po ranijim prijavama nedostataka, na otklanjanju istih.

Uvidom u e-mail poruku upućenu od strane supruga tužiteljice Omera Ćorića gospodinu Simonoviću, zaposleniku tuženika na radnom mjestu samostalnog inženjera 25. svibnja 2009. proizlazi da su prijavljeni nedostaci u stanu C3 u objektu B4 na parketu, vratima, okvirima vrata, zidovima terase tzv. harmonika vrata.

Uvidom u zapisnik o primopredaji od 6. rujna 2007. proizlazi da su navedeni uočeni slijedeći nedostaci koje se izvođač radova obvezao otkloniti do 08. rujna 2007. –završiti parket (lajsne), podmetnuti vrata u kupaonici, kuhinji, dnevnom boravku, vrata kupaonskih vrata, sve lajsne

na vratima, pooraviti lajsne na kući, obojati zidove 08. srpnja 2009., sve očistiti, s naznakom da će se primopredaja izvršiti 08. srpnja 2009.

Zapisnikom koji je pisan rukom 08. srpnja 2009. utvrđeno da su otklonjeni svi nedostaci navedeni zapisnikom od 06. srpnja 2009. te da je nakratko uočeno pukniće zida u kupaoni, što je rezultiralo puknućem keramičkih pločica. Sa kupcem stana je dogovoren način sanacije čiji se trošak obvezao snositi izvođač radova u iznosu od 7.500,00 kuna.

Iz sadržaja zapisnika o primopredaji od 08. srpnja 2009. proizlazi da je izvršen detaljan pregled nekretnine te je utvrđeno da su svi građevinski, građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi kao i ugrađena oprema izvedeni ispravno osim „šprongirana terasa po cijeloj širini, diletacijski spoj terase nije fungiran, lajsne ulazih vrata zamijeniti, kuke u dvije spavaće sobe fale (lusteri)".

Uvidom u prijavu kvarova na obrascu Zagrebačkog holdinga d.o.o. od 16. prosinca 2009. potpisanog od strane supruga tužiteljice proizlazi da su prijavljeni slijedeći nedostaci: „krov, okapnica, zid južna strana - pukao cijelom dužinom, prekidači rasvjete u stubištu".

Uvidom u e-mail poruku upućenu od strane supruga tužiteljice Omera Ćorića na adresu tehnika@te.mnsa.hr 28. prosinca 2009. isti se pritužuje na problem koji imaju sa ulaznim vratima stana koja su izrađena od drveta i koja, s obzirom da u hodniku zgrade nema radijatora, uslijed razlike u temperaturi „dišu", pa moli da im se ugrade metalna vrata umjesto drvenih.

Slijedeća prijava kvarova na obrascu Zagrebačkog holdinga d.o.o. datira 02. ožujka 2010. Prijavljeni su nedostaci: „ okapnica krova, puknuće terase, nosivi zid, ulazna vrata, odvodnja, cijev nape (povrat mirisa s viših katova), okapnica pregradnih zidova terase (curi voda niz zid, spada boja)".

U prijavi kvara na obrascu Zagrebačkog holdinga d.o.o. od 10. rujna 2010. prijavljeni su slijedeći kvarovi: „ulazna vrata stana savijena, pločice na terasi, puknuće terase cijelom dužinom, nosivi zid u ostavi i kupaoni, okapnica na pregradnim zidovima terase".

Dopisima od 11. ožujka 2011., 04. travnja 2011. i 23. svibnja 2011. punomoćnik tužiteljice obratio se tuženiku sa odštetnim zahtjevom na koji je tuženik odgovorio dopisom od 21. ožujka 2011.

Uvidom u spis ovoga suda broj R1-159/2010-9 u kojem je proveden postupak radi osiguranja dokaza na stanu koji je predmet ovoga spora, utvrđeno je da je proveden očevid i građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo, Žarku Žeriku, dipl.ing.građ. od 30. prosinca 2010. Sudski vještak utvrdio je da je prilikom očevida utvrđeno da su ulazna vrata u stan izvedena kao protuprovalna, a vratno se krilo u gornjem kutu prilikom otvaranja savija, da se završne pokrivne letvice ugibaju i vidljive su pukotine te da spoj zida i završnih pokrivnih letvica s gornje strane nije obrađen. U kupaonici na južnom zidu (nosivi zid) između kupaonice i ostave vidljiva je dijagonalna pukotina na pločicama koja počinje na visini od 140 cm od poda, a završava na visini od 1,80 m u dijelu iznad kade. Na mjestu prolaska kanalizacijske vertikale uz zid nije dobro riješena zvučna izolacija. U ostavi na zidu prema kupaonici vidljiva je pukotina (smjer pukotine kao i u kupaonici) te nije riješeno ventiliranje ostave. U kutiniji ventilacijski otvor nema nepovratne „klapne" čuju se zvukovi iz drugih stanova i vraćaju se mirisi iz ventilacijskog kanala. Na terasi na mjestu diletacije vidljivo je odvajanje pločica i ispadanje fugirne mase. Iz većeg dijela fuga ispada fugirna masa a prilikom hodanja po pločicama na nekim dijelovima iz fuga izlazi voda. Na mjestu diletacije na ograđnom zidu terase vidljiva je pukotina. Pločice kojima je obloženo podnožje zida stana kao i ograđnog zida terase, odvajaju se od zida, a masa za brtvljenje spoja pločica i zida je popucala i otpala. Na pregradnom zidu na terasi vidljiva je razlika u boji završne obrade nastala nakladnom sanacijom dijelova zida. Također u ostavi u kojoj nema vidljiva je PVC cijev koja izlazi iz poda i onemogućuje korištenje ostave. Sudski vještak utvrdio je koje radove je bilo potrebno izvršiti na sanaciji uočenih nedostataka te njihovu vrijednost u iznosu od 62.093,78 kuna, dok problem ventiliranja ostave predstavlja iznimni nedostatak koji je procijenjen na 0,7 % od vrijednosti stana, što prema cijeni stana iz Kupoprodajnog ugovora iznosi 5.030,00 kuna.

Nalazom i mišljenjem izrađenim za potrebe ovog sudskog postupka od 14. rujna 2012. sudski vještak Žarko Žeriko, koji je nije obavio uvid u zaključak o provođenju dokaza pucanja terase te postoje li i koji su eventualni nedostaci otklonjeni u tijeku postupka za osiguranje dokaza,

sudski vještak je nakon provedenog očevida utvrdio da je terasa neravna po cijeloj svojoj površini, da su fuge odvojene te ispada fugirana masa, a prilikom hodanja po pločicama primjećuje se kako su pločice odignute od podne konstrukcije. Na dilataciji nekretnine vidljiv je pad terase u odnosu na susjednu terasu te je vidljiva pukotina na jednoj pločici. U ostavi je vidljiva dijagonalna pukotina L=180 cm, vidljivi su tragovi vlage na zidu uz podne pločice, male pukotine ispod prozora te nije izvedena izolacija koja je predviđena projektom. U dnevnom boravku vidljiva je velika pukotina iznad prozora duljine L=78 cm te je evidentirana vlaga iza kuhinjskih elemenata. U prostoriji postoji radijator sa 12 rebara, dok nije moguća kontrola rebara u projektu. U kupaonici u prostor ventilacijskog kanala nema izolacije, evidentiran je jedan ventilacijski kanal za sve stanove, vidljiva je dijagonalna pukotina prema ostavi i na stropu vidljiva mikro pukotina. U dječjoj sobi vidljiva je pukotina na vanjskom zidu uz prozor, ulazna vrata su uzvitoperena, u WC-u ne postoji radijator (nije predviđen projektom), spojevi knaufa su ispucali po cijelom stanu, a prema iskazu tužitelja u stanu nije postavljena adekvatna zvučna izolacija. Sudski vještak u svom je nalazu naveo kako puknuće spojeva knaufa te pojava vlage u prostorijama predstavlja trajni nedostatak koji je procijenio na 1% od vrijednosti stana, a imajući u vidu kupoprodajnu cijenu stana navedenu u Kupoprodajnom ugovoru, utvrdio je vrijednost tog krajnog nedostatka u iznosu od 7.296,00 kuna. Također, uzeo je u obzir vrijednost trajnog nedostatka od 0.7% od vrijednosti stana zbog utvrđenog nedostatka ventiliranja ostave, što iznosi 5.086,00 kuna. Također, sudski vještak utvrdio je koje radove bi bilo potrebno izvršiti na sanaciji uočenih nedostataka te cijene tih radova, što zajedno sa utvrđenim umanjenjem vrijednosti zbog trajnih nedostataka iznosi ukupno 75.227,50 kuna. Vještak je mišljenja da je uzrok pucanja terase preometne nekretnine nejednako slijeganje tla i temelja zgrade te nekvalitetna izvedba završnih i obrtničkih radova terase.

Nalazu sudskog vještaka prigovarala je tužiteljica, a sudski vještak je u svom pisanom očitovanju na iznesene primjedbe od 6. rujna 2013. iskazao da ostaje kod svog pisanog nalaza i mišljenja navodeći da je troškovnik za sanaciju uočenih nedostataka napravljen na način da je utvrđen novčani iznos potreban za sanaciju uočenih oštećenja te je istom pribrojana vrijednost trajnih oštećenja, čime su obuhvaćeni svi trenutni i trajni nedostatci na predmetnoj nekretnini. Posebno ističe da se projektom strojarskih instalacija utvrđuje vrsta i tip radijatora koji se koriste za grijanje prostorija, a sam broj rebara koji će radijator imati ovisi o vrsti i tipu te stoga broj rebara nije mjerodavni parametar za utvrđivanje da li neko ogrjevno tijelo ima dovoljnu sposobnost postići određeni stupanj topline u prostoriji. Također navodi da su uzroci pucanja terase utvrđeni osnovnim nalazom i mišljenjem, a to je neravnomjerno slijeganje objekta kao i nekvalitetna izvedba završnih i obrtničkih radova.

Prilikom usmenog obrazlaganja svog nalaza i mišljenja na ročištu 21. svibnja 2014. sudski vještak je istaknuo da prilikom izrade pisanog nalaza i mišljenja nije uzeo u obzir sporazum postignut između stranaka u svezi sanacije pukotina zida u kupaonici i na keramičkim pločicama unutar kupaonice. Iskazao je kako je zbog nejednakog slijeganja tla došlo do štetnih posljedica u vidu oštećenja terase i nastalih pukotina na oblogama s napomenom da je na terasi ali i drugdje u stanu vidljiv i nedostatno kvalitetan završnih i obrtničkih radova te da su ugrađeni materijalni slabije kvalitete najnižeg cjenovnog razreda, što se posebno odnosi na sobna i ulazna vrata, podove, keramičke pločice i drugo. Što se tiče nedostatka ventilacije ostave, radi se o nedostatku koji je bio vidljiv od početka ali niti tužiteljica niti predstavnici tuženika na očevidu nisu znali odgovoriti na pitanje je li projektom bila predviđena ventilacija već je to vještak naknadno utvrdio nakon što je izvršio uvid u projekt. Projektom je predviđena ventilacija u ostavi u obliku ventilacijske cijevi i ventilacijske rešetke, i taj se nedostatak ne može sanirati na način da se sačini otvor u vratima ostave jer efekt prozračivanja koji bi se na taj način dobio ne bi bio jednak efektu prozračivanja s ventilacijskom cijevi. Sudski vještak je iskazao da se radi o bitnim odstupanjima za građevinu u smislu nosivosti konstrukcije jer je utvrdio da dolazi do popuštanja temelja, odnosno nosivih zidova na mjestima dilatacije, što uzrokuje pukotine na terasi i u stanu, a isto tako bitni zahtjevi za građevinu su zaštitne od vlage i zaštita od buke koji nisu osigurani te ulazna vrata u stan.

Prilikom ponovnog očitovanja na ročištu 18. siječnja 2017. sudski vještak Žarko Željko, nakon što je pregledao zapisnik o primopredaji od dana 7. 2009., iskazao je da nedostatak koji se

navodi kao „šprungirana" terasa po cijeloj širini je naveden u nalazu kojeg je dao u predmetu ovoga suda broj R1-159/10 na stranici 5 pod naslovom „terasa" gdje je navedeno da su vidljive pukotine te da ispada fugirna masa, da se pločice odvajaju te je vidljiva razlika u boji na pregradnom zidu. Također, pod drugom stavkom zapisnika od 08.07.2009. gdje se navodi da dilatacijski spoj terase nije fugiran, u svom nalazu napisao je da je na mjestu dilatacije vidljiva pukotina a u troškovniku je obuhvatio kako fugiranje tako i obradu dilatacijskog spoja. Nadalje, u zapisniku se navode lajsne ulaznih vrata te je u nalazu na stranici 4 pod naslovom „ulaz", stavak 3. i 4. zapisano da se pokrivne letvice ugibaju te da spoj zida i letvica nije obrađen. Što se tiče zadnjeg navoda u zapisniku,a radi se o kukama za luster u dvije spavaće sobe, isto nije navedeno u nalazu.

U nalazu i mišljenju od 11. rujna 2012. na stranici 3. ponovno je navedeno iste nedostatke na terasi, ispadanje fug mase i neobrađenu dilataciju, a isto tako na stranici 4 pod naslovom „ostali posebni dijelovi stana" navodi ulazna vrata, odnosno na stranici 5, u troškovniku sanacije pod stavkom 2 pripasivanje dovratnika ulaznih vrata, što se zapravo odnosi na neravninu zida i pokrovne letvice.

U svom nalazu i mišljenju od 11. rujna 2012. kao niti u dopuni nalaza nije konstatirao nedostatak kuka za lustere u dvije spavaće sobe. Ne sjeća se je li taj nedostatak izostavio iz razloga što ga nije utvrdio prilikom očevida ili iz razloga što taj nedostatak nije smatrao nedostatkom gradnje. Iskazao je da se uobičajeno u projektima ne ucrtavaju i u troškovnicima ne upisuju kuke za lustere, ali ih neki izvođači stavljaju a neki ne.

Analizom svih provedenih dokaza proizlazi da je tužiteljica kao kupac sa tuženikom kao prodavateljem 21. travnja 2009. zaključila ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine, uključujući zemljište i zajedničke dijelove zgrade, povezanog temeljem odredbe čl. 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 25, stambena zgrada br. 8, 10, 12, 14, 16 i 18 u Ulici Brune Bjelinskog, ukupne površine 2287 m2, u podul. 73/ zk. ul. 25 k.o. Sesvete Novo, sagrađena na zk.čbr. 3661/35 i to 73. Etaža: 1344/100000 dijela nekretnine povezanog s vlasništvom posebnog dijela - dvoiposobni stan oznake C3 u prizemlju, površine 99,18 m2 (65,36 m2 zatvorenog prostora i terasa površine 33,82 m2) sa pripadajućim spremištem oznake SC3 u podrumu, površine 2,60 m2, ukupne površine posebnog dijela 101,78 m2 u zgradi B4, Brune Bjelinskog 14.

Budući da je bila u visokom stupnju trudnoće, tužiteljica je ovlastila svog supruga Omera Corića da obavlja sve poslove oko prijave nedostataka na stanu.

Utvrđeno je da je supruga tužiteljice još prije zaključenja kupoprodajnog ugovora i primopredaje stana obavijestio tuženika o određenim nedostacima na stanu pisanim putem e-mailom, a radilo se o nedostacima na parketu, vratima, okvirima vrata, zidovima terase te zahtjevu za postavljanje harmonika vrata.

Izrađena su tri zapisnika o primopredaji stana. Prvi, 06. srpnja 2009., u kojem su uočeni nedostaci na parketu (nisu postavljene lajsne), na pjeni oko vrata, kvarnici dovratnika u kupaoni, dovratku kupaonskih vrata, svim lajsnama na vratima, uz naznaku popraviti lajsne na kadi, obojiti zidove 08. srpnja 2009. i sve očistiti zbog čega je primopredaja stana određena do 08. srpnja 2009. do kada se izvođač radova obvezao ukloniti nedostatke.

Zatim je sastavljen zapisnik o primopredaji pisan rukom 08. srpnja 2009. u kojem je konstatirano da su otklonjeni svi nedostaci navedeni u zapisniku od 06. srpnja 2009. Konstatirano je da je nalaznano uočeno pukniće zida u kupaoni što je rezultiralo pucnućem keramičkih pločica te je dogovoreno da će izvođač radova na ime sanacije ovog nedostatka isplatiti tužiteljici 7.500,00 kuna što je i isplaćeno, a tužiteljica se obvezala radove na otklanjanju nedostataka izvesti u vlastitoj režiji.

Također, sačinjen je zapisnik o primopredaji od 08. srpnja 2009. na tiskanom obrascu tuženika u kojem je utvrđeno da je izvršen detaljan pregled nekretnine te je utvrđeno da su svi građevinski, građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi kao i ugrađena oprema izvedeni ispravno osim „šprungirana terasa po cijeloj širini, nedostatak fuge terase nije fugiran, lajsne ulazih vrata zamijenit kuke u dvije spavaće sobe [illegible]

Ovim zapisnicima su konstatirani vidljivi nedostaci utvrđeni pregledom izvršenim u nazočnosti obje strane što znači da ih je kupac otkrio prodavatelju odmah, u skladu sa obvezom iz čl. 403 st. 2 ZOO-a.

O obavijesti o nedostatku stvari kupac nije dužan potanje opisati nedostatak i pozvati prodavatelja da pregleda stvar, osim ako se radi o trgovačkom ugovoru (Čl. 406. ZOO-a).

Temeljem nalaza vještaka Žarka Željka dipl.ing.grad. u predmetu ovoga suda br. R1-159/10 od 30. prosinca 2010. i 14. rujan 2012. proizlazi da je sudski vještak utvrdio i opisao navedene nedostatke, što znači da isti nisu uklonjeni. Radi se o dijelu nalaza od 30. prosinca 2010. pod naslovom „terasa" gdje je naveo da su vidljive pukotine te da ispada fugirna masa, da se pločice odvajaju te je vidljiva razlika u boji na pregradnom zidu (što znači „šprongirana" terasa po cijeloj širini) te dijelu u kojem je napisao da je na mjestu dilatacije vidljiva pukotina. Također, u nalazu na stranici 4 pod naslovom „ulaz", stavak 3. i 4. zapisao da se pokrivne letvice ugibaju te da spoj zida i letvica nije obrađen. U nalazu od 14. rujna 2012. na stranici 3, ponovno je naveo iste nedostatke na terasi, ispadanje fug mase i neobrađenu dilataciju, a isto tako na stranici 4 pod naslovom „ostali posebni dijelovi stana" navodi ulazna vrata, odnosno na stranici 5, u troškovniku sanacije pod stavkom 2 prilagođavanje dovratnika ulaznih vrata, što se zapravo odnosi na neravninu zida i pokrovne letvice.

Radilo se, dakle, kako o nedostacima koji su funkcionalni, kao što su prianjetice puknuće terase i zidu tako i o estetskim, kao što su ispusne na ulaznim vratima stana. Svi ovi nedostaci utječu na svojstva stana potrebna za redovnu uporabu i promet, imajući u vidu današnje estetske kriterije društva vezane uz kvalitetu stanovanja.

Iz čl. 3. Ugovora o kupoprodaji proizlazi ugovorna obveza tuženika da je danom poziva kupcu na sklapanje ugovora nekretnina spremna za kupoprodaju što znači da je prodavatelj garantirao kupcu da ista ima sva potrebna svojstva za redovitu uporabu ili promet (čl. 401. st. 1. toč. 1. ZOO-a) Iz iskaza svjedoka Damira Petanjeka proizlazi da su prilikom tehničkog pregleda koji je izvršen od strane gradskog povjerenstva uočeni stanoviti nedostaci koji nisu uklonjeni u periodu prije primopredaje zgrade investitoru, mada ih je izvođač radova trebao otkloniti u roku od 30 dana. Radilo se o nedostacima koji su mogli utjecati na dobivanje uporabne dozvole, od sitnih do krupnijih nedostataka.

Slijedom navedenog sud je zaključio da navedeni nedostaci u roku nisu bili niti mogli biti neprimjetni te se tužitelj ne može pozivati na prigovor prekluzije (čl. 407. u vezi sa čl. 422. st. 1. ZOO-a).

Iz sadržaj opisanih prijava kvarova koji su dostavljeni, tuženiku i na tipiziranim, unaprijed pripremljenim obrascima tuženika proizlazi da su naknadno uočeni i prijavljeni nedostaci na krovu u svezi okapnice, na zidu - južna strana koji je pukao cijelom dužinom, nosivom zidu, ulaznim vratima odvodnji, na cijevi nape (povrat mirisa s viših katova), okapnicama pregradnih zidova terase (u „zidu u zid, spaja boja" se odnosi na prekidače raspoređene u stanu). U rujnu 2010. prijavljeni su kvarovi ulazna vrata spoj ožbukanja pločice na terasi puknuće terase cijelom dužinom, nosivi zid u ostavi i kupaoni, okapnica na pregradnim zidovima terase, dakle radi se o nedostacima koji se sami po sebi pojavljuju jer je očekivano daljnje propadanje i širenje već ranije prijavljenih nedostataka.

Nedostaci su prijavljeni pismenim putem na propisan način u skladu sa odredbom čl. 406. st. 2. ZOO-a (preporučenom pismom, brzojavom, telefaksom, ili na drugi pouzdan način) jer je iz dostavnice (povratnice) vidljivo kada i kojoj osobi je pošiljatelja prijave kvarova koja je o istom obaviještena, te se odnosi na prijave vezane za nedostatke u pripremljenim obrascima tuženika koje su kupci predavali u uredu Zajedničkog holdinga u Velikovcu, u Ulici Ivane Brkanović, otvorenog radnog vremena, kako to proizlazi iz iskaza svjedoka Vasilija Simonovića i Omera Čorakalića.

Iz iskaza svjedoka Omera Čorakalića proizlazi da su se nedostaci prijavljivali u najkraćem roku od 2 do 3 mjeseca od dovršetka radova, a isti nedostaci koji su prijavljeni, prijavljeni su u roku od 2 godine od trenutka otvaranja vrata na kući.

Kako najstarija prijava skrivenih, neznano uočenih nedostataka datira od 16. prosinca 2009., a tužba je podnesena 05. rujna 2011. nije došlo do prekluzije prava na podnošenje tužbe niti u odnosu na skrivene nedostatke.

Nedostaci za koje tužiteljica nije dokazala da ih je prijavila na propisani način odnose se na pojavu vlage u stanu, puknuća slojeva knauf a i nedostatka ventiliranja ostave jer nije izvedena iako je bila predviđena projektom. Ove nedostatke je sudski vještak u svom nalazu od 14. rujna 2012., koji je prema ocjeni suda izrađen stručno i valjano obrazložen, a stranke ga istaknutim primjedbama nisu dovele u pitanje, ocijenio kao trajne, što je dovelo do umanjenja tržišne vrijednosti stana u ukupnom iznosu od 12.382,00 kune, što uvećano za PDV od 25% iznosi 15.477,50 kuna.

Kako tužiteljica ove nedostatke nije propisno prijavila u smislu odredbe čl. 404. i 406. ZOO-a, a nije dokazala kako su ovi nedostaci bili poznati prodavatelju u trenutku prelaska rizika na kupca jer se radi o skrivenim nedostacima, tužbeni zahtjev je u tom dijelu odbijen kao neosnovan. Osim toga, sud je donošenjem na na ročištu 28. veljače 2017. odlučio o prigovoru tuženika kojim se protivio preinaci tužbe zbog promjene istovjetnosti zahtjeva kojim je tužiteljica uz zahtjev za naknadu štete postavila i zahtjev za sniženjem cijene stana, na način da je odbio preinaku.

Nalazom vještaka utvrđena je visina nastale štete na stanu tužiteljice u iznosu od 57.750,00 kuna sa uključenim PDV-om.

Kako je tužiteljici temeljem sporazuma sa investitorom nesporno isplaćen iznos za sanaciju puknuća zida u kupaonici od 7.500,00 kuna valjalo je utvrđeni iznos štete umanjiti za isplaćeni iznos, zbog čega je tužiteljici dosuđena razlika štete u iznosu od 50.250,00 kuna.

Odluka o kamatama temelji se na odredbi čl. 29. st. 1. ZOO-a u svezi sa čl. 1089. st 2. ZOO-a prema kojem zatezne kamate na naknadu nenovčane imovinske štete teku od dana donošenja presude kojom je taj iznos određen.

Odluka o trošku temelji se na temelju odredbe čl. 154. st. 2. ZPP-a tako što je sud priznao tužiteljici pravo na trošak zastupanja po kvalificiranom punomoćniku odmjeren prema Tbr 7.1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika prema vrijednosti predmeta spora u trenutku poduzimanja pojedine radnje to za sastav tužbe u iznosu od 2.500,00 kn (Tbr. 7.5 OT), za sastav podnesaka od 29. studenog 20[illegible]., 03. siječnja 2013., 12. siječnja 2017. i 24. travnja 2017. u iznosima od po 2.500,00 kn (Tbr. 8.1 OT), za sastav podnesaka od 13. siječnja 2012. i 15. svibnja 2012. u iznosima od po 500,00 kuna (Tbr. 8.3 OT), za zastupanje na ročištima 10. travnja 2012., 24. svibnja 2012., 21. siječnja 2013., 12. studenog 2013., 08. siječnja 2014. i 13. veljače 2014., u iznosima od po 2.500,00 kn, za zastupanje na ročištima 08. studenog 2016., 18. siječnja 2017., 28. veljače 2017. i 12. travnja 2017. u iznosima od po 1.000,00 kuna (Tbr. 9.1 OT), za pristup na ročište 02. travnja 2014. u iznosu od 500,00 kuna (Tbr. 9.3 OT), za sastav prijedloga za osiguranje dokaza u postupku R1-159/10 u iznosu od 500,00 kuna, za zastupanje na očevidu u postupku R1-159/10 u iznosu od 750,00 kuna (Tbr. 16.1 i 17.1 u svezi sa Tbr. 28 OT) sa pripadajućim PDV-om od 25 %, trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 2.350,00 kuna, sudske pristojbe na presudu 1.082,00 kuna i sudske pristojbe u postupku R1-159/10 u iznosu od 200,00 kuna, razmjerno uspjehu tužiteljice u parnici od 67 % te troškovi građevinskog vještačenja i pristupa vještaka na ročišta u iznosu od 3.000,00 kuna i trošak očevida od 360,49 kuna u cijelosti ili ukupno 32.939,70 kuna.

Sud nije priznao tužiteljici pravo na trošak za pristup na ročište za objavu i uručenje presude jer taj trošak nije potrebno za vođenje ovoga spora (čl. 153. ZPP-a) niti trošak sastava podneska od 31. siječnja 2013. u predmetu R1-159/10 jer taj trošak nije predviđen od odbama Tbr. 16., 17., i 18. Zakona o sudskim pristojbama.

Sud je priznao tuženiku pravo na trošak za sastav pismena od 21. veljače 2017. u iznosu od 1.000,00 kuna (Tbr. 8.1 OT), za sastav podnesaka od 18. lipnja 2013., 10. ožujka 2014. i 31. kolovoza 2016. u iznosima od po 500,00 kuna (Tbr. 8.3 OT), za zastupanje na ročištima 12. studenog 2013., 08. siječnja 2014., 13. veljače 2014. i 21. svibnja 2014. u iznosima od po 2.500,00 kn, za zastupanje na ročištima 08. studenog 2016., 18. siječnja 2017., 28. veljače 2017. i 12. travnja 2017. u iznosima od po 1.000,00 kuna (Tbr. 9.1 OT), za pristup na ročište 02. travnja 2014. u iznosu od 500,00 kuna (Tbr. 9.3 OT), za sastav žalbe u iznosu od 5.125,00 kuna (Tbr. 10.1 OT) sa

pripadajućim PDV-om od 25 % te trošak sudske pristojbe na odgovor na tužbu u iznosu od 1.175,00 kuna na žalbu u iznosu od 2.160,00 kuna, razmjerno uspjehu tuženika u parnici od 31 % ili ukupno 8.832,29 kuna.

Sud nije priznao tuženiku pravo na trošak za sastav podneska 06. travnja 2016. kojim dostavlja u spis obavijest o plaćenoj pristojbi na žalbu, jer je dokaz o plaćenoj pristojbi bio dužan dostaviti uz žalbu, pa se taj trošak ukazao kao nepotreban, kao niti trošak za pristup na ročišta za objavu i uručenje presude jer taj trošak nije potreban za vođenje ovoga spora (čl. 155. ZPP-a)

Ovako priznati trošak parničnih stranaka sud je prebio i dosudio tužiteljici razliku parničnog troška u iznosu od 24.107,41 kunu.

U Zagrebu, 02. lipnju 2017.

Sudac:

Andrea Grahovac, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude stranke imaju pravo žalbe u roku od 15 dana po primitku pismenog otpravka iste. Žalba se podnosi putem ovog suda u 4 primjerka pismeno županijskom sudu

DNA
punomoćniku tužitelja
punomoćniku tuženika

Za točnost otpravka ovlašteni službenik:

REPUBLIKA HRVATSKA - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

N-2316 (KK)

Zagrebacki Holding

Primljeno: 23.1.2018. 10:02:49	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
ZGH-37-16-286	08-01
Urudžbeni broj:	Pril. Vrij.
00-18-10	

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II

4 P-1210/2015

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu toga suda Jasenki Rundek, u pravnoj stvari tužitelja ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB:85584865987, kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Orehovec, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Ilić, Orehovec & partneri, d.o.o., Zagreb, Smičiklasova 18, protiv tuženika TEHNIKA d.d., Zagreb, Ul. grada Vukovara 279, OIB: 73037001250 i umješača na strani tuženika ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., Varaždin, Pavleka Miškine 79, OIB:68289504926, kojeg zastupa punomoćnik Goran Obradović, odvjetnik, Zagreb, III Vrbik 9, radi uklanjanja nedostataka, podredno naknade štete, dana 12. siječnja 2018.

riješio je

I U ovoj pravnoj stvari određuje se kombinirano građevinsko i strojarsko vještačenje.

II Za vještaka građevinske struke imenuje se: KREŠIMIR BAČUN, Zagreb, Trg Senjskih uskoka 8, OIB: 97104068186.

III Za vještaka strojarske struke imenuje se: ZLATKO TOTH, Zagreb, Vrtlarska 12, OIB: 36171815634.

Zadatak vještačenja je:

- Utvrditi da li su radovi na objektu B4, B6, B7, B8, lokacija Sopnica Jelkovec u Sesvetama, u prostornoj cjelini oznake B, te stambeno-poslovnih i drugih građevina oznaka D1, D2, D3, D4, na lokaciji Sopnica Jelkovec u Sesvetama, Prostornoj cjelini oznake D, izvedeni u skladu s projektnom dokumentacijom, građevinskim propisima, opisom radova u ugovornom troškovniku i drugoj tehničkoj dokumentaciji koja je dio ugovora o građenju.
- Utvrditi postoje li nedostaci, oštećenja ili deformacija na objektima B4, B6, B7, B8, B lokacija Sopnica Jelkovec u Sesvetama, u prostornoj cjelini oznake B, te stambeno-poslovnih i drugih građevina oznaka D1, D2, D3, D4, na lokaciji Sopnica Jelkovec u Sesvetama, Prostornoj cjelini oznake D uz poseban pregled nedostataka na objektima pobliže opisanih u podnesku tužitelja od 9.3.2016.
- Utvrditi o kakvim se nedostacima radi i da li su ti nedostaci u uzročnoj vezi s radovima koje je izveo tuženik.
- Da li su utvrđeni nedostaci otklonjivi i koje radnje i vrstu radova je potrebno poduzeti u svrhu sanacije utvrđenih nedostataka.
- Kolika je vrijednost pojedinih radova potrebnih za sanaciju utvrđenih nedostataka.

- Koliko bi iznosila vrijednost građevina da ne postoje utvrđeni nedostaci i koliko iznosi vrijednost nekretnine s utvrđenim nedostacima, odnosno koliko je umanjena vrijednost građevine zbog utvrđenih nedostataka.

IV Pozivaju se stranke da omoguće vještacima uvid u sve isprave u originalu kojim raspolažu i pristup na licu mjesta.

V Vještaci su dužni dostaviti pisani nalaz i mišljenje u roku od 60 dana u 3 primjerka.

VI Tužitelj je uplatio predujam u iznosu od 20.000,00 kn.

U Zagrebu 12. siječnja 2018.

S U D A C:

JASENKA RUNDEK, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

Za točnost otpravka-ovlašteni službenik:
(Katarina Babić).

Zagreb, 18. 05. 2015.

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU

Tužitelj: **ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb,** Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, kojeg zastupa Tomislav Orehovec, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Ilić, Orehovec & Partneri d.o.o., Zagreb, Smičiklasova 18

Tuženik: **TEHNIKA d.d. Zagreb,** Ulica Grada Vukovara 279, OIB: 73037001250

3x **radi: uklanjanja nedostataka, podredno naknade štete**

Tužitelj podnosi naslovnom sudu, kao stvarno i mjesno nadležnom slijedeću

T U Ž B U

I. Prije svega,izvješćuje se gornji Naslov da je tužitelj opunomoćio Tomislava Orehovca, odvjetnika iz Odvjetničkog društva Ilić, Orehovec & Partneri d.o.o.,Zagreb, Smičiklasova 18, na zastupanje u ovoj pravnoj stvari, temeljem generalne punomoći za zastupanje koja je deponirana pri Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem 410/08, te se moli gornji Naslov da sva pismena namijenjena tužitelju dostavlja na adresu ureda njegovih punomoćnika.

II. Dana 27. prosinca 2006. godine, pravni prednik tužitelja, društvo Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., kao naručitelj, i tuženik, kao izvoditelj, sklopili su Ugovor o građenju broj 0011-G-06, predmet kojeg je između ostalog izgradnja stambeno-poslovnih i drugih građevina oznaka B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B11, B12, B,14, B16 i pripadajućih parkirno garažnih mjesta, lokacija Sopnica Jelkovec u Sesvetama, u prostornoj cjelini oznake B, te stambeno-poslovnih i drugih građevina oznaka D1, D2,D3, D4, D5, D7, D8, D9, D10, D11 i D12 i pripadajućih parkirno-garažnih mjesta na lokaciji Sopnica Jelkovec u Sesvetama, Prostornoj cijeli oznake D (u daljnjem tekstu Ugovor br. 0011-G-06).

Tužitelj, kao naručitelj i tuženik, kao izvoditelj sklopili su sveukupno šest dodataka Ugovora br. 0011-G-06 kojim Dodacima su mijenjane pojedine odredbe Ugovora br. 0011-G-06 i to u pogledu promjene vrijednosti bankovne garancije za dobro izvršenje

posla, novih rokova završetka građevina, definirane su možebitne promjene cijene za pojedine građevine, postupak predaje građevine i drugo.

Dokaz:
- Ugovor o građenju br. 0011-G-06
- I. Dodatak Ugovora o građenju br. 0011-G-06
- II. Dodatak Ugovora o građenju br. 0011-G-06
- III. Dodatak Ugovora o građenju br. 0011-G-06
- IV. Dodatak Ugovora o građenju br. 0011-G-06
- V. Dodatak Ugovora o građenju br. 0011-G-06
- VI. Dodatak Ugovora o građenju br. 0011-G-06

Međutim, nakon primopredaje radova te početka korištenja građevina, uočeni su brojni nedostaci kako na samim objektima, tako i na stanovima unutar samih objekata, a koji nedostaci se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu, i to kako u vidu mehaničke otpornosti i stabilnosti, tako i u vidu higijene, zdravlja i zaštite okoliša.

Tako je tužitelj, upravo imajući na umu da je ugrožena solidnost građevina koje je izradio tuženik, dana 20. svibnja 2014. godine tuženiku uputio dopis kojim ga isti obavještava o utvrđenim nizom nedostataka te je pozvao tuženika na žurno otklanjanje istih.

Popis predmetnih nedostataka dostavljen je i društvu Inerkonzalting d.o.o., koje je vršilo nadzor nad izgradnjom predmetnih građevina,, a koje društvo je svojim dopisom od dana 18. lipnja 2014. godine jasno izrazilo stajalište da su svi navedeni nedostaci evidentirani i kontrolnim pregledima te se tiču ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu za koje izvođač odgovara deset godina od primopredaje radova.

Iako je tuženik pristupio otklanjanju pojedinih nedostataka, pojedine nedostatke odbija otkloniti smatrajući da je riječ o oštećenjima koja su rezultat nekorištenja i neodržavanja, a ne bitnih nedostataka građevine te po stavu istog ne postoji obveza otklanjanja nedostatka iz razloga proteka garantnog roka.

Dokaz:
- dopis tužitelja tuženiku od dana 20. svibnja 2014. godine
- dopis tužitelja tuženiku od 03.lipnja 2014. godine
- dopis tužitelja tuženiku od dana 23. lipnja 2014. godine
- dopis društva Interkonzalting d.o.o. tužitelju od dana 18. lipnja 2014. godine
- dopis tužitelja tuženiku od dana 24. listopada 2014. godine
- dopis tuženika tužitelju od dana 31. listopada 2014. godine
- dopis tužitelja tuženiku od dana15. siječnja 2015. godine
- očevid na objektu B4, B6, B7, B8, D1, D2,D3, D4, na lokaciji Sopnica Jelkovec u Sesvetama, Prostornoj cijeli oznake D.
- građevinsko vještačenje

Od navedenih nedostataka posebno se ističu:

- B cjelina - B4 – neispravno izveden krov
  - pukotine na fasadi
  - nedostatak toplinske izolacije hladnih mostova prizemlja i I. kata

- B6 - kopelit propušta oborine,
  - nestabilnost nadstrešnice od leksana

- B7 - neispravnost terasa na objektu
  - nedostatak toplinske izolacije prema grijanim prostorima
  - curenje vode kroz ventilacijske cijevi
  - nedovoljno veliki otvori za protok zraka na ventilacijskim cijevima
  - pojava gljivica i plijesni na balkonskim ograda uslijed vlage

- B8 - nedostatak toplinske izolacije hladnih mostova u prizemlju i zadnjoj etaži
  - neispravnost terasa, balkona i loggia (pojava vlage, nedostatak toplinske izolacije)

- D cjelina - D1 - neispravnost terasa, balkona i loggia

- D2 - neispravan spoj rampe- ulaza u garažu i AB ploče podruma,zadržavanje vode, zaleđivanje prepumnog dijela sustava odvodnje
  - prodor vode kroz zidove podruma i odvodnih kanala

- D3 - nefunkcionalni sustavi ventilacijskih kanala i oduška kanalizacije

- D4 - zadržavanje vode na ulaznim pristupima u građevinu
  - nefunkcionalnost sustava ventilacijskih kanala
  - nedovršeni prilazi kroz građevinu

Dokaz: - kao gore

III. Nastavno, zbog navedenih nedostataka proveden je pred Općinskim sudom u Sesvetama, pod brojem: **R-101/2014** i postupak osiguranje dokaza, na prijedlog tuženika, a u kojem postupku su u vidu nalaza i mišljenja sudskog vještaka također utvrđeni gore navedeni brojni nedostatci predmetne zgrade, decidirano opisani u predmetnim nalazima i mišljenjima.

Dokaz:
- nalaz i mišljenje vještaka od dana 27. studenog 2014. (za građevinu B4);
- nalaz i mišljenje vještaka od dana 17. ožujka 2015. (za građevinu B6);
- nalaz i mišljenje vještaka od dana 17. ožujka 2015. (za građevinu B7);

IV. Tužitelj ističe da je u postupku osiguranja dokaza koji se vodio pred naslovnim sudom, pod brojem: R-101/2014, sudski vještak nije utvrdio sve nedostatke (uključujući i skrivene) već samo vidljive nedostatke na zgradi, te predmetnim nalazom i mišljenjem nisu obuhvaćeni skriveni nedostaci u vidu toplinskih svojstava zgrade, nedostatci u izvedbi ventilacije, grijanja, kao i ostali nedostatci fizikalnih svojstava zgrade. Isto tako, predmetnim nalazom i mišljenjem nisu utvrđeni niti nedostatci koji utječu na solidnost zgrade, a što se očituje kroz nastanak pukotina na podovima, zidovima i staklenim stijenama.

Slijedom navedenog, u svrhu utvrđenja svih gore opisanih nedostataka, a koji nisu navedeni u predmetnom nalazu i mišljenju, kao i na okolnost radova koje je potrebno izvesti kako bi se otklonili ti nedostatci, ukazuje se nužnim provesti multidisciplinarno građevinsko-strojarsko vještačenje, a nakon provedbe kojeg će tužitelj biti u mogućnosti i točno specificirati tužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari, naveden pod toč. V. tužbe.

Dokaz:
- očevid na licu mjesta;
- provođenje vještačenja nedostataka koji utječu na solidnost zgrade, kao i nedostataka fizikalnih nedostataka zgrade, po vještacima odgovarajuće struke;

V. Tužitelj smatra da je iz same prirode gore navedenih nedostataka građevine razvidno kako isti potječu od neadekvatno izvedenih radova tuženika kao izvođača.

Naime, tuženik je, kao izvođač, propustio izvesti radove stručno i solidno, u skladu s odredbama pozitivnih pravnih propisa, općim i posebnim uvjetima građenja te u skladu s projektnom dokumentacijom, opisima radova u ugovornom troškovniku kao i prema drugoj tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio sklopljenog Ugovora o građenju.

Dokaz: - kao gore

S obzirom da tuženik odbija otkloniti nedostatke objekta, a koji predstavljaju bitne zahtjeve za građevinu te nisu vezane isključivo garantnim rokom, kao to pogrešno drži tuženik, tužitelj je prisiljen ustati s ovopredmetnom tužbom u skladu s odredbom čl. 633. ZOO-a.

Bez provođenja vještačenja na okolnost utvrđivanja stvarnih nedostataka te radova nužnih za njihovu sanaciju te njihove vrijednosti, tužitelj ne može točno odrediti tužbeni zahtjev, slijedom čega zadržava pravo konačno postaviti tužbeni zahtjev u skladu s rezultatima provedenog vještačenja.

VI. Slijedom rečenog, tužitelj predlaže naslovnom sudu da nakon provedenog postupka i izvođenja gore predloženih dokaza donese sljedeću

p r e s u d u

1. Nalaže se tuženiku društvu **TEHNIKA d.d., Zagreb,** Ulica Grada Vukovara 279, OIB: 73037001250 ukloniti nedostatke na stambeno-poslovnim građevinama na lokaciji Sopnica Jelkovec u Sesvetama, Prostornoj cjelini oznake B, tako da poduzme građevinske i obrtničke radove nužne za sanaciju:
- na objektu B4 neispravno izvedenog krova, pukotina na fasadi, otklanjanja nedostataka toplinske izolacije hladnih mostova prizemlja i I. kata,
- na objektu B6 propuštanja oborina kroz kopelit i nestabilnosti nadstrešnice od leksana,
- na objektu B7 neispravnost terasa na objektu, nedostatka toplinske izolacije prema grijanim prostorima, curenja vode kroz ventilacijske cijevi, nedovoljno velikih otvora za protok zraka na ventilacijskim cijevima, pojava gljivica i plijesni na balkonskim ograda uslijed vlage,
- na objektu B8 nedostatka toplinske izolacije hladnih mostova u prizemlju i zadnjoj etaži neispravnost terasa, balkona i loggia (pojave vlage, nedostatka toplinske izolacije),

te Prostornoj cjelini oznake D, tako da poduzme građevinske i obrtničke radove nužne za sanaciju:
- na objektu D1 neispravnosti terasa, balkona i loggia
- na objektu D2 neispravnog spoja rampe- ulaza u garažu i AB ploče podruma,zadržavanja vode, zaleđivanja prepumnog dijela sustava odvodnje, prodora vode kroz zidove podruma i odvodnih kanala,
- na objektu D3 nefunkcionalnih sustava ventilacijskih kanala i oduška kanalizacije,
- na objektu D4 zadržavanja vode na ulaznim pristupima u građevinu, nefunkcionalnosti sustava ventilacijskih kanala, nedovršenih prilaza kroz građevinu, sve u roku od 60 dana.

2. Nalaže se tuženiku društvu **TEHNIKA d.d., Zagreb,** Ulica Grada Vukovara 279, OIB: 73037001250 da naknadi tužitelju društvu **ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb,** Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, prouzročeni parnični trošak, uvećan za zakonske zatezne kamate po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za pet postotnih poena, koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, sve u roku od 8 dana.

* * * * * * * *

Ukoliko sud nađe da prvi istaknuti zahtjev nije osnovan, a budući da tužitelj nesporno trpi štetu zbog smanjenje vrijednosti građevine, tužitelj predlaže naslovnom sudu da provede vještačenje po vještaku građevinske struke, na okolnost utvrđivanja visine predmetne štete, te nakon istog, te utvrđenja visine štete donese slijedeću

p r e s u d u

1. Nalaže se tuženiku društvu **TEHNIKA d.d., Zagreb,** Ulica Grada Vukovara 279, OIB: 73037001250 isplatiti tužitelju društvu **ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb,** Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, **iznos od 5.000.000,00 kn** uvećano za zakonske zatezne kamate koje na navedeni iznos teku od dana podnošenja tužbe pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za osam (8) postotnih poena, kao i nadoknaditi tužitelju prouzročeni parnični trošak, uvećan za zakonske zatezne kamate po navedenoj stopi, koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, sve u roku od 8 dana.

2. Nalaže se tuženiku društvu **TEHNIKA d.d., Zagreb,** Ulica Grada Vukovara 279, OIB: 73037001250 da naknadi tužitelju društvu **ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb,** Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, prouzročeni parnični trošak, uvećan za zakonske zatezne kamate po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za pet postotnih poena, koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude pa do ispiate, sve u roku od 8 dana.

TUŽITELJ:
Po punomoći:

Prilozi:
Punomoć za zastupanje
Dokazi kao gore
Sudsku pristojbu na tužbu tužitelj će platiti po pozivu Suda!

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 99 P-6993/14-46

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu tog suda Lauri Crnić Klapšić, u pravnoj stvari I. tužitelja Miroslava Grijaka, OIB: 01349099286 i II. tužiteljice Cvijete Grijak, OIB: 67610325884, oboje iz Zagreba, Huberta Pettana 17 i oboje zastupani po punomoćniku Zorislavu Zaninoviću, odvjetniku u Zagrebu, protiv I. tuženika Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Savska cesta 1, OIB: 85584865987, zastupano po punomoćnicima odvjetnicima u Odvjetničkom društvu Ilić, Orehovec&Partneri d.o.o. u Zagrebu i II. tuženika Tehnika d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250, radi otklanjanja nedostataka, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 19. travnja 2018. godine, u prisutnosti I. tužitelja osobno i njegova punomoćnika Zorislava Zaninovića, odvjetnika, zamjenice punomoćnika I. tuženika Ksenije Grejić, odvjetnice i punomoćnice II. tuženika Marijane Ivanišević, dipl. pravnice na temelju generalne punomoći Su-1994/09, dana 25. svibnja 2018.,

presudio je

I./ Nalaže se I. tuženiku Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Savska cesta 1, OIB: 85584865987 i II. tuženiku Tehnika d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250, u stambenoj zgradi u Zagreba, Huberta Pettana 17 upisane kod zk. odjela Općinskog suda u Sesvetama u zk. ul. 26. Sesvete Novo sanirati sve konstruktivne dijelove zgrade, posebno spojeve zidova, podova i balkona protiv prodora vode te izvesti na tim dijelovima po pravilima struke ispravnu hidroizolaciju, a posebno izvesti po pravilima struke sve potrebne građevinske i izolaterske radove na konstruktivnim elementima zgrade radi sprečavanja prodora vode u etažu br. 132 kao posebni etažni dio zgrade u vlasništvu I. tužitelja Miroslava Grijaka, OIB: 01349099286 i II. tužiteljice Cvijete Grijak, OIB: 67610325884, oboje iz Zagreba, Huberta Pettana 17 sastojećem se od troipolsobnog stana oznake S37 na drugom katu površine 94,23 m2 (85,33 m2 zatvorenog prostora te balkon 8,90 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu površine 1,17 m2 oznake SP37 upisanog u poduložak 132 k.o. Sesvete Novo kao i sanirati sva oštećenja u navedenom stanu tužitelja i u tu svrhu izvesti isušivanje te zatim grubo i fino unutarnje žbukanje prostorija stana, gletanje i bojadisanje zidova te saniranje oštećenja drvenarije i parketa, sve u roku od 15 dana.

II./ Nalaže se I. tuženiku Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Savska cesta 1, OIB: 85584865987 i II. tuženiku Tehnika d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250 naknaditi I. tužitelju Miroslavu Grijaku, OIB: 01349099286 i II. tužiteljici Cvijeti Grijak, OIB: 67610325884, oboje iz Zagreba, Huberta Pettana 17 troškove parničnog postupka u iznosu od 19.112,50 kuna, u roku 15 dana.

./.

Obrazloženje

Tužitelji u tužbi navode da su na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 4.8.2009. br. PU-108/2009 od tuženika Zagrebačkog holdinga d.o.o. svaki u 1/2 suvlasničkog dijela, uključujući zemljište i zajedničke dijelove zgrade, kupili 132 etažu kao posebni etažni dio upisan u poduložak 132 k.o. Sesvete Novo, koja etaža predstavlja 1181/100000 dijela u odnosu na cijelo i to stan troipolsobni oznake S37 na drugom katu površine 94,23 m2 (85,33 m2 zatvorenog prostora te balkon 8,90 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu površine 1,17 m2 oznake SP37, dakle sveukupno površine 95,40 m2 u zgradi oznake B7 ulica Huberta Pettana 17 kao posebni etažni dio stambene zgrade br. 7, 9, 11, 13, 15, 17 i 19. ul. Huberta Pettana upisane kod zk. odjela ovog suda u zk.ul. 26. Sesvete Novo. Prodavatelj stana je I. tuženik dok je izvođač radova na izgradnji zgrade Tehnika d.d., ovdje II. tuženik, a podizvođač Zagorje-Tehnika beton. U čl. 6. navedenog ugovora ugovoren je garantni rok za kvalitetu izvedbe građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova za nekretnine koje su predmet ugovora od 2 godine, računajući od primopredaje (stupanja u posjed), dok je za konstrukciju ugovoren garantni rok od 10 godina od dana tehničkog pregleda. Uz ugovor je I. tuženik kao prodavatelj izdao i jamstvenu knjižicu u kojoj je navedeno da se jamstvo izdaje prema uvjetima iz kupoprodajnog ugovora i prema zakonu te se obvezuje otkloniti sve eventualne nedostatke koji bi se pokazali u jamstvenom roku. Po odredbama čl. 423. Zakona o obveznim odnosima u jamstvenom roku odgovaraju i prodavatelj i proizvođač. Prodavatelj je odgovoran i po odredbama čl. 404.-407. ZOO-a. Nakon stupanja u posjed, tijekom korištenja stana sukcesivno su se počeli pokazivati nedostaci za koji se kasnije pokazalo da su konstruktivne prirode. Polovicom studenog 2012. na plafonu dnevnog boravka kod rasvjetnog mjesta pojavljuje se vlažna mrlja, a dan nakon toga počela je kapati voda. Tužitelji su najprije tražili intervenciju čuvara stana iznad te je stan iznad tužiteljevog otvoren i ustanovilo se da tamo nema procurivanja vode. Početkom prosinca iste godine, nakon velike noćne kiše, kapanje se u dnevnom boravku pojavilo na dva mjesta i prouzročilo oštećenje na parketu i namještaju u stanu, nakon čega je u ime I. tuženika u stan došao Josip Gager te ih obavijestio da će neispravnosti riješiti do Božića 2012. Nakon toga 5.12.2012. I. tužitelj pisano prijavljuje neispravnosti i oštećenja I. tuženiku, a vlaženje se pojačalo i proširilo na dimnjak u predsoblju. U siječnju 2013. u stan tužitelja dolazi poslovođa poduzeća Zagorje-Tehnika beton te tvrdi da je do novog vlaženja došlo zbog nekompetentno izvedenih radova na otklanjanju nedostataka po kooperantima koje je angažirao I. tuženik. Krajem ožujka 2013. I. tuženik je po djelatnicima GSKG-a renovirao balkon u stanu br. S57 iznad tužiteljevog pa je procurenje vode privremeno prestalo. Na sastanku sa direktorom Stanogradnje koje je trebalo otkloniti uzroke oštećenja obećano je da će se izvršiti sanacija svih balkona na 3. i 4. katu stambenog objekta koji je u cijelosti izgrađen od II. tuženika te da će se sanirati oštećenja u stanu tužitelja. U 5. mj. 2013. pojavljuje se vlaženje i prodor vode u sobi stana tužitelja iza prostora za lift, a krajem 5. mj. 2013. velike količine vode prodiru i do prizemlja. Nakon toga u 7. mj. 2013. I. tuženik izvodi radove u stanu iznad tužiteljevog te je tužiteljima rečeno da su time uklonjeni uzroci prodora vlage i vode u njihov stan te je izvršena sanacija u smislu krečenja dnevnog boravka i predsoblja i djelomično sobe iza prostora za lift početkom 11. mj. 2013. Usprkos navedenim radovima 25.11.2013. nakon jače kiše ponovno se podlila voda na plafon dnevnog boravka te su tužitelji 26.11.2013. upozorili I. tuženika na prodor vode, a prijavu su ponovili 7.1.2014., 3.2.2014., 12.2.2014., 24.3.2014., 19.5.2014., 22.10.2014. i 19.11.2014. po kojim prijavama ništa nije učinjeno. Tužitelji prema zahtjevu u tužbi zahtijevaju otklanjanje izloženih nedostataka, solidarno od oba tuženika, kako je precizno navedeno u tužbi i sa naknadom parničnih troškova.

./.

I-tuženik u odgovoru na tužbu osporava osnovanost tužbe i tužbenog zahtjeva prvenstveno ističući da su tužitelji izgubili pravo zahtijevati uklanjanje nedostataka u smislu čl. 6. Ugovora o kupoprodaji jer su o nedostacima obavijestili protekom više od 3 godine od preuzimanja nekretnine. Dalje ističe da sva šteta koja postoji na posebnom dijelu nekretnine u vlasništvu tužitelja nastala isključivo radi nedostataka na posebnim dijelovima nekretnine u vlasništvu trećih osoba za što I. tuženik ne može biti odgovoran, pa ističe prigovor promašene pasivne legitimacije.

U svom odgovoru na tužbu II-tuženik poriče svoju pasivnu legitimaciju u ovom predmetu jer nije proizvođač, već je izvođač radova na stambenoj zgradi oznake B7.

Sud je tijekom postupka izvršio uvid u presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnina PU-108/2009 (list 4-5 spisa), presliku jamstvene knjižice (list 6-8, 65-70 spisa), preslike prijava kvara (list 9-13 spisa), preslike korespondencije sa I. tuženikom (list 14-15, 104 spisa), Zk. izvadak (list 28 spisa), preslika nalaza termografske inspekcije (list 50-51 spisa), preslika zapisnika o tehničkom očevidu (list 116-119 spisa), saslušani su svjedoci Nada Petrović (list 48 spisa), Tomislav Habek (list 48-49 spisa), Mladen Matus (list 52-53), Igor Cerar (list 54 spisa), Zdravko Jud (list 54-55 spisa), Josip Han (list 113-114 spisa), proveden je dokaz očevidom uz sudjelovanje građevinskog vještaka koji je izradio nalaz i mišljenje (74-84 spisa). Stranke su na ročištu 19. travnja 2018., nakon što su upozorene na posljedice ne predlaganja dokaza u smislu odredbe čl. 219. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 128/08, 57/11, 25/13 - dalje: ZPP), izričito izjavile da nemaju dokaznih prijedloga te da odustaju od dokaza koje su eventualno tijekom postupka predlagali, pa je sud zaključio glavnu raspravu.

Na temelju tako izvedenog dokaznog postupka, a cijeneći dokaze svakog za sebe i u njihovoj ukupnosti, sukladno čl. 8. ZPP-a, ovaj sud nalazi tužbeni zahtjev osnovanim.

Među strankama su prvenstveno sporni pasivna legitimacija tuženika te da li su u konkretnoj situaciji tužitelji promašili rok za traženje otklanjanja nedostataka na stanu.

Nije sporno među strankama da je I-tuženik prodavatelj predmetnog stana, a da je II-tuženik bio izvođač gradnje predmetne zgrade, a time i stana, koji je angažirao druge podizvođače. Navedene nesporne činjenice jasno proizlaze iz preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine PU-108/2009 od 4.8.2009. (list 4,5 spisa) te odgovora na tužbu II-tuženika gdje sam izlaže da je izvođač radova na stambenoj zgradi B7.

Iz preslike predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine PU-108/2009 od 4.8.2009. proizlazi da je čl. 6. ugovoren garantni rok za kvalitetu izvedbe građevinskih i građevinsko obrtničkih radova za nekretnine od dvije (2) godine računajući od dana primopredaje (stupanja u posjed) nekretnina, za konstrukciju deset (10) godina od dana tehničkog pregleda, a za ugrađenu opremu prema garanciji proizvođača te opreme. Nadalje, čl.8. određeno je da kupac ima prilikom primopredaje pravo i obvezu odmah staviti prigovor na vidljive nedostatke u pogledu kvalitete izgrađene nekretnine, a za skrivene mane kupci su dužni istaknuti prigovor prodavatelju bez odlaganja, a najkasnije u roku mjesec dana od njihovog otkrivanja i to putem preporučene pošiljke na adresu prodavatelja, u protivnom gubi pravo da se na njih poziva i prestaje obveza prodavatelja da te nedostatke otkloni.

./.

Priložena je i preslika Jamstvene knjižice (list 6-8 spisa) iz koje proizlazi da je izdana od strane I-tuženika te se u istoj poziva na odredbe Zakona o obveznim odnosima i to na čl. 403. i 404., a određeno je i da u obavijesti o nedostatku kupac treba potanje opisati nedostatak i pozvati prodavatelja da pregleda navedeni nedostatak, dok je prodavatelj obvezan pravilno i detaljno prijavljene nedostatke otkloniti na način i u roku određenom ugovorom o prodaji.

Iz preslika prijave kvarova upućenih I-tuženiku 26.11.2013., 11.12.2013., 7.1.2014., 3.2.2014., 12.2.2014., 24.3.2014., 19.5.2014., 22.10.2014., 19.11.2014. (list 9-13 spisa) proizlazi da se I-tužitelj obraćao I-tuženiku na njegovom obrascu za prijavu kvara, a vezano za prodor vlage u stan i sa zahtjevom da se kvar otkloni. U prvoj priloženoj prijavi navodi se: "ponovno prodor vlage, tj. vodena fleka na plafonu ! (ista neispravnost traje 13-i mjesec) te se u daljnjim prijavama još detaljnije izlaže o prodoru vode. Na svim prijavama je štambilj I-tuženika, kojim se potvrđuje primitak. Prva prijava ukazuje na činjenicu da su se tužitelji već ranije obraćali, vezano za predmetnu pojavu vlage jer stoji navod "ponovo prodor vlage", a kako to i sami izlažu u tužbi, prvo su smatrali (obzirom na pojavu vlažne mrlje na stropu) da prodor potječe od stana iznad, koji nije bio useljen i na kojem je obavljena intervencija, pa prema dokumentaciji u spisu i to prijavi kvara od 1.3.2012. (list 117 spisa) proizlazi točnost navoda tužitelja da je izvedena intervencija u stanu iznad njihovog (što potvrđuju i iskazi svjedoka Hana, Petrović, Habeka i Juća) te da su tužitelji razumno smatrali da je uzrok curenja upravo u tome i da će time isti biti otklonjen. Tuženi nisu ničim osporili tvrdnju tužitelja da je u srpnju 2013. I-tuženik izvodio radove u stanu iznad njihovog te da je, nakon istih, okrečen i njihov dnevni boravak i predsoblje i ponovo u studenom 2013. je prefarbana soba iza prostora za lift, da bi novi prodor vode uslijedio 25.11.2013. nakon jače kiše kada su tužitelji 26.11.2013. prijavili kvar. Imajući u vidu navedeno, ovaj sud smatra da su tužitelji uredno, prilikom otkrivanja navedenog nedostatka, isti odmah prijavili prodavatelju i to drugog dana, a logično je i životno uvjerljivo da dok su djelatnici I-tuženika i njihovih službi obavljali radove u stanu iznad i uvjeravali ih da je to uzrok curenja da nisu vršili pisane prijave jer su razumno smatrali da će nedostaci time biti otklonjeni. Također, tužitelji kao kupci nisu mogli uočiti da uslijed oborina dolazi do prodora vlage u stan dok se stanom nisu počeli koristiti i dok nije bilo jačih oborina, a iz iskaza svjedoka Hana utvrđeno je da je prije njihova useljenja izvedeno bojanje i popravci koji su očito privremeno uklonili vidljive nedostatke. Zato ovaj sud smatra da tužitelji nisu izgubili prava u smislu odredbi Ugovora o kupoprodaji te čl. 410. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15; dalje u tekstu: ZOO) i da tuženi nisu u pravu kada tvrde suprotno. Povrh toga, stav je ovog suda da se u konkretnoj situaciji radi o konstruktivnim nedostacima jer je opće poznato da prodor vlage ugrožava konstrukcijske elemente, a i vještak u svom nalazu potvrđuje da je riječ o konstruktivnim nedostacima, pa stoga izvođač odgovara i po čl. 633. ZOO-a u vremenskom roku od 10 godina od kad se takvi nedostaci pokažu.

Što se tiče prigovora promašene pasivne legitimacije tuženih, ovaj sud smatra da isti također nije osnovan. To stoga jer I-tuženik kao prodavatelj iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine PU-108/2009 od 4.8.2009. odgovara u smislu odredbe čl. 404. ZOO-a, dok II-tuženik koji je nedvojbeno izvođač radova na izgradnji predmetne zgrade, a time i stana tužitelja, odgovara u smislu odredbe čl. 633. ZOO za bitne zahtjeve građevine, ali i po odredbi čl. 423. ZOO-a, zajedno s prodavateljem na osnovu jamstva za ispravnost prodane stvari. I-tuženik nije ničim dokazao da su za predmetnu štetu krive radnje trećih osoba, pa niti stoga nije osnovan prigovor promašene pasivne legitimacije.

Svjedokinja Nada Petrović, koja radi u Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), izjavila je da joj je poznato da su 2010. preuzeli 24 stana na adresi u

./.

Zagrebu, Huberta Pettana broj 7,9,11,13,15 i 17. Poznato joj je da su stanovi preuzeti u ispravnom stanju i koliko se sjećala bilo je problema s terasama u njihovim stanovima i radi toga je bilo više nadzora, ali detalje nije znala niti što je danas s tim problemima. Izjavila je da je bila u stanovima prije preuzimanja, a to je bilo prije 4 ili 5 godina, a u stanu tužitelja bila je na njegov poziv da mu curi iz njihovog stana i koliko se sjećala upravo je kod njih popravljana terasa u stanu S 57. Nije imala saznanja o tome što se kasnije dešavalo s predmetnim stanom jedino je znala da su kod njih promijenjene pločice.

Iskaz svjedokinje Petrović potvrđuje navode tužitelja o tome da su joj se obraćali vezano za curenje iz njihovog stana kao i da su obavljani radovi popravka te u tom smislu isti je ocijenjen vjerodostojnim, dok je svjedokinja iskreno navela da se detalja ne sjeća, što je sudu logično i uvjerljivo.

Svjedok Tomislav Habek je voditelj službe za otklanjanje nedostatka u društvu Zagorje Tehnobeton te mu je poznato da je bilo više prijava o procurivanjima od strane tužitelja, a društvo je u više navrata i pisalo I tuženiku o saznanjima koje ima u vezi predmetnih nedostataka. Poznato mu je da je, prilikom primopredaje, utvrđeno da postoje nedostaci koji su uklonjeni i u periodu od 2010. do 2012., a oni nemaju nikakvih podataka o tome da bi bilo ikakvih problema ili nedostataka. Poznato mu je da su 2012. rađeni određeni zahvati na stanu iznad tužiteljevog po njima nepoznatoj osobi i Zagorje Tehnobeton se u više navrata očitovao o tome da otklanja odgovornost za procurivanja i smatra da su upravo ti zahvati uzrok problemu. Iskazao je da nema saznanja da bi se problemi procurivanja javljali u drugim stanovima, osim tužiteljevom. Iskazao je da nema saznanja da je utvrđen uzrok curenja kod tužitelja, dok ima saznanja da je 2012. terasa poviše tužitelja kompletno devastirana te je stavljena hidroizolacija koja nije kompatibilna s rješenjem iz projekta i njihov je zaključak da zbog toga dolazi do prodora vode kod tužitelja. Svjedok je iskazao da nema podataka o tome da bi nakon 2010. izvodili radove sanacije kod tužitelja. Iskazao je da ne zna tko je vršio i na čiji zahtjev radove 2012. na terasi iznad tužiteljevog stana, ali poznato mu je da je bilo nekih poziva za sanaciju, ali svjedok u tome nije sudjelovao i nije imao saznanja.

Iskaz svjedoka Habeka samo je djelomično ocijenjen vjerodostojnim u onim dijelovima gdje iskazuje da mu je poznato da su obavljani radovi na stanu iznad tužiteljevog te da mu je poznato da je bilo više prijava nedostataka od strane tužitelja. Zaključak svjedoka o tome koji je uzrok procurivanja nije prihvaćen kao vjerodostojan jer o tome je stručno mišljenje dao stalni sudski vještak.

Svjedok Mladen Matus zaposlen je kod II tuženika u službi održavanja, koju je preuzeo u 12. mjesecu 2013. II tuženik je bio jedan od izvođača, a bilo je i više podizvođača. Nakon što je preuzeo službu I tužitelj ga je sreo na cesti i zamolio da dođe pogledati njegov stan, što je i učinio, iako tada nije znao tko je gradio zgradu. Naime, tu je zgradu gradio podizvođač Zagorje Tehnobeton. I tužitelj mu je pokazao nedostatak u stanu, koji je bio u vidu jedne pukotine i ovlaženja na stropu, a on je u tom stanu bio još jedanput nakon godine dane i stanje je bilo nepromijenjeno. Tada mu je tužitelj rekao da su djelatnici I tuženika izvodili radove iznad njega, ali kada je tamo bio, nikoga nije zatekao. Svjedok je u tužiteljev stan došao na njegov poziv i nitko ga službeno nije obavještavao o nedostacima na tom stanu niti Cerar, a on tužitelja ne poznaje, već mu je prišao kada su on i njegovi djelatnici bili ispred zgrade u Sesvetama gdje su držali skladište. Potvrdio je da mu je 2014. ili 2015. Cerar poslao mail kojim je prijavio nedostatak na stanu tužitelja. Pojasnio je da je neke zgrade radila Tehnika, dok su druge radili kooperanti te je inače praksa da se Tehnika odaziva na prijave kvarova za zgrade koje je ona gradila dok za one kvarove u zgradama koje su radili proizvođači, prijave

prosljeđuje njima i oni su dužni po njima postupati. Podizvođači su angažirani od strane Tehnike d.d., a nije imao saznanja o tome da je još netko protiv Tehnike d.d. podnio tužbu radi uklanjanja nedostataka. Naveo je da nisu utvrđivali uzrok curenja u stan tužitelja niti su to ovlašteni budući da svaki izvođač daje garanciju te bi ista bila "poništena" njihovim djelovanjem. Prijavu tužitelja proslijedio je izvođaču čim ju je dobio i nije imao saznanja o uzroku predmetnog curenja. Još je iskazao da radi na otklanjanju nedostataka u zgradi oko 4 godine te se utvrđivanje uzroka nedostatka koji puta može utvrditi pregledom, međutim u nekim je situacijama potrebno vršiti tzv. istražne radove. U konkretnoj situaciji samim pogledom na nedostatak ne može dati procjenu koji je uzrok navedenog nedostatka. Potvrdio je da je moguće da je uzrok curenja u neodržavanju stanova te se često znalo desiti da je na balkonu zaštopana lulica te da se uslijed velikih oborina voda skuplja i prelijeva radi čega stradaju stanovi ispod jer voda uđe ispod sloja hidroizolacije. Prilikom ulaska vode ispod sloja hidroizolacije može se pojaviti putovanje vode koja pređe preko praga, te time uđe u objekt i odlazi do najbliže pukotine ili otvora i pojavljuje se procurivanje. Naveo je da se zgrada štiti tako da se voda odbija od nje, međutim kada prođe kroz hidroizolaciju dođe do curenja odnosno procurivanja u zgradu. Svaki kupac prilikom preuzimanja stana dobiva upute i važno je da se po tome postupa, odnosno da se nekretnina održava. Pojasnio je da se svaka zgrada gradi po projektu, a sve nadziru nadzorni inženjeri i po završetku se sačinjavaju zapisnik tako da su svi spojevi izgrađeni po projektu, odnosno da je sve građeno po projektu i Zakonu o građenju. Iskazao je da ne može potvrditi da u konkretnoj situaciji nije bilo nedostataka u izvedbi jer on to nije utvrđivao.

Sud je iskaz svjedoka Matusa ocijenio vjerodostojnim u onim dijelovima koji se poklapaju s dokumentacijom u spisu i ostalim priloženim dokazima, a to su dijelovi u kojima svjedok iskazuje o tome da je bio u stanu tužitelja na njegov poziv, da je utvrdio vlaženje koje je bilo nepromijenjeno, da su mu poznate prijave kvarova i da se 4 godine radi na otklanjanju nedostataka kao i da je II-tuženik bio jedan od izvođača radova koji je angažirao podizvođače. Svjedokov iskaz o tome koji su mogući uzroci curenja nije razmatran jer o tome postoji nalaz vještaka, a i logično je da kao djelatnik II-tuženika ne bi iskazao da je uzrok u nekvalitetnoj gradnji od strane njegovog poslodavca.

Svjedok Igor Cerar je u nazad par mjeseci voditelj projekta kod I tuženika, a prije je radio u podružnici Stanogradnja, koja je vodila stanogradnju čitavog naselja Novi Jelkovec. Bio je nekoliko puta u stanu I tužitelja i poznato mu je da u samom stanu nije bilo nedostataka, već se javio problem curenja iz stana iznad tužiteljevog ili od nekud drugdje. Naime, kod curenja vode je vrlo teško utvrditi uzrok jer voda može ulaziti od bilo kuda, a dešava se da ploče sjednu te se curenje manifestira na mjestima kojima nekada nije logično da curi. Pojasnio je da je inače procedura takva da bi prijave nedostataka prosljeđivali direktno izvođaču koji bi, ukoliko se radilo o garantnom roku, izlazio na popravaka, a nakon toga više nisu htjeli izlaziti. Nije se sjećao tko je točno je sanirao terasu iznad tužiteljevog stana, a samu zgradu je gradila Tehnika i njen podizvođač Zagorje Tehnobeton, a g. Matus ispred Tehnike bio je zadužen za uklanjanje kvarova. Inače je procedura da se prijava koja je dostavljena u pisanom obliku, skenira i dostavi onome koji je zadužen od strane izvođača za otklanjanje kvarova. I tuženik je radio na otklanjanju nedostataka u situacijama kada izvođač nije htio izaći, a to je rađeno preko Gradskog stambenog komunalnog gospodarstva, koji je imao ugovorne partnere za održavanje zgrada, ali se nije sjećao da li je I tuženik na taj način radio išta na zgradi gdje je stan tužitelja.

Iskaz svjedoka Cerara vjerodostojan je u onom dijelu gdje je naveo da je izvođač II tuženik i tko je bio podizvođač te u dijelu u kojem je iskazivao o uobičajenoj proceduri prosljeđivanja

prijave, koja, međutim, nije predmetom ovog postupka. Niti zaključci ovog svjedoka o tome što je uzrok prodora vlage nisu ni od kakvog značaja jer je o tome mišljenje dao stalni sudski vještak.

Svjedok Zdravko Jud zaposlen je kod I tuženika na mjestu voditelja podružnice te se nije sjećao da li je bio u tužiteljevom stanu, a poznato mu je da je bilo problema s balkonom u stanu iznad tužiteljevog koji je u vlasništvu APN-a i koji balkon su popravljali. Koliko se sjećao ofarbali su stan tužitelja nakon tog popravka te je tužitelj u više navrata prijavljivao problem s curenjem i nakon tog popravka. Nije se točno sjećao kada je vršen popravak balkona iznad tužiteljevog, a moguće je da je bilo 2013. ili 2014. Nije imao saznanja da je u stanu iznad tužiteljevog bilo istovjetnih problema s curenjem, ali zna da je u čitavom objektu bilo problema radi čega su i digli tužbu protiv Tehnike. Način postupanja sa prijavama od strane I tuženika bio je takav da bi se sve prijave prosljeđivale izvođačima, kojih je bilo 6 - 7 u cijelom naselju, a dostavljene prijave su prosljeđivali na razne načine - mailom, faksom i sl., te je I tuženik vrlo rijetko ili nikad postupao po konkretnoj prijavi, a u stanu iznad tužiteljevog je I tuženik postupao po GSKG-a jer se izvođač oglušio na poziv.

Iskaz svjedoka Juća ocijenjen je vjerodostojnim jer je iskreno iskazao da su mu poznati problemi te da je tužitelj i nakon popravka prijavljivao kvar u više navrata, međutim da izvođač na prijave nije reagirao. Svjedok je potvrdio da je na čitavom objektu bilo problema te da je zato podignuta tužba protiv II tuženika. Svjedok je iskreno naveo i čega se mogao sjetiti, a čega ne, pa i zato je dojam ovog suda da je istinito iskazivao.

Svjedok Josip Han bio je direktor društva Gager d.o.o. koje je imalo ugovor s podružnicom Holdinga Stanogradnjom za reklamacije na stanovima na adresi Huberta Pettana 17. Bilo je potrebno dobiti, odnosno sačiniti zapisnik o očevidu koji je prethodno išao na odobrenje kako bi se moglo ući u stan te su po tom odobrenju ušli u tužiteljev stan i prije njegovog useljenja te su tamo zatekli dosta problema. Tako je na ulazu u stan parket bio odignut oko 30 cm od poda, prozori su bili hrđavi, kada nije bila dobro ubačena u zid i uočili su problem curenja sa strane i iznad unutar stana, a zatekli su mrlje na stropu i vlažne i oronule zidove. Kada su napravili troškovnik APN, koji je bio vlasnik, dao im je dozvolu da saniraju terasu i kada su istu otvorili uočili su da nikakva izolacija nije postojala, već je stavljen samo premaz pred izolaciju. Oni su postavili kompletno limove, L limovi tj. kruti spoj zida i betonske deke, diletacijske limove između spojenih terasa i dodatno premaz prije pločica te su sve vratili po pravilima u početno stanje. Nakon toga sve je bilo dobro do prve jače kiše kada je na spojevima sa drugim stanom došlo do procurivanja vode radi čega su opet trgali terasu i uočili da je gromobran pogrešno postavljen iznad betonske deke oko 2 mm i nisu ništa mogli napraviti kako bi dovoljno sanirali procurivanje vode, a to stoga jer nisu imali odobrenje za ulazak u stan pokraj, već samo u stan tužitelja. Poznato mu je da je potom došao sudski vještak i da problemi curenja sa krova i terasa nisu uklonjeni radi čega su tražili da se saniraju sve terase za što, međutim, nije bilo novaca ni sredstava. Stručno mišljenje svjedoka je da bez sanacije svih terasa neće biti riješen problem curenja. Svjedok je predao u spis zapisnik o tehničkom očevidu sa prijavom kvara te je isti preslikan, konstatirano je da je preslika istovjetna izvornicima predanim na uvid, a primjerci se uručuju punomoćnicima stranaka. Svjedok je dao sudu primjerak iz nalaza sudskog vještaka o kojem je iskazivao koji je također preslikan i uložen u spis te predan punomoćnicima stranaka. Još je izjavio o stanju liftova, da nije bilo termoizolacije i pokrov nije bio dobro odrađen, okapni limovi su bili prekratki te da su otprilike 5-6 mjeseci otkrivali kvarove na stanu tužitelja radi čega su dizali krov gdje su također utvrdili nedostatke koji su navedeni u dokumentaciji koju je predao u spis. Dalje je izjavio da su u stanu tužitelja uočili mrlje na plafonu, dnevnom boravku i hodniku te na

spojevima između dva stana a bili su popucani i zidovi, te kad su otvorili glazuru ispod nje je bilo jezero, a vode je bilo i u prizemlju te je u sobi tužitelja ormar bio pun plijesni nakon nekoliko mjeseci. Na upit da li je tužitelj mogao prilikom primopredaje uočiti nedostatke na stanu, odgovorio je da nije jer su oni prije njegovog useljenja sanirali zidove i promijenili parket te izveli unutrašnje radove te su se problemi pojavili nakon prve kiše, a prije njih radove na terasi je radio Zagorje Tehnobeton. Izjavio je da su u razdoblju od 2011.-2013. radili na održavanju preko 2000 stanova i zna da je bilo jako puno problema sa predmetnom zgradom, a poznato mu je i da dan danas postoje problemi sa terasama i curenjem. Nakon načinjene izolacije sačinili su "vodenu probu" koja se radi na način da se napravi bazen te se označi crta gdje je vrh vode, a nakon istog može iskazati sa 99%-tnom sigurnošću da s gornje strane nije curilo u stan, a nije mogao odgovoriti na pitanje da li može doći do nesreće, ali znao je da se fleka uvijek pojavljivala kod svijetla u dnevnom boravku. U odnosu na protivljenje tuženih da se dokumentacija predana od strane svjedoka koristi u ovom predmetu kao dokaz valja navesti da niti jednom odredbom ZPP-a nije zabranjeno da svjedok svoj iskaz potkrijepi odgovarajućom dokumentacijom, a činjenica da tužitelj te dokumente nije ranije pribavio od svjedoka ukazuje jedino na to da nije svjedoka kontaktirao niti na njega pokušao utjecati. Što se tiče daljnjeg prigovora prekluzije prilaganja dokaza jer je zaključen prethodni postupak ukazuje se da se odredba čl. 299. ZPP-a odnosi na stranke u postupku, a ne na svjedoke shodno čemu nema zapreke da se navedeni dokumenti uzmu u razmatranje i kao oni koji dodatno potkrepljuju vjerodostojnost iskaza svjedoka, ali i doprinose potpunijem utvrđenju relevantnog činjeničnog stanja u ovoj pravnoj stvari.

Iskaz svjedoka Hana sud je ocijenio u cijelosti vjerodostojnim jer je iskren, podudaran dokumentaciji koju je svjedok priložio i ostaloj dokumentaciji u spisu i životno uvjerljiv. Svjedok nije zaposlenik niti jednog od tuženih niti ima bilo kakvih razloga biti zainteresiran za uspjeh bilo koje od strana u ovom postupku, a iskazivao je vrlo uvjerljivo, sigurno i o onome čemu je neposredno svjedočio. Upravo iz iskaza svjedoka Hana, koji je bio zaposlen u društvu koje je razmatralo reklamacije na stanovima jasno proizlazi da tužitelji nisu prilikom primopredaje mogli uočiti nedostatke u vidu prodora vode jer su i prije tužiteljeva useljenja uočeni brojni nedostaci koji su očito "prikriveni" prije useljenja tužitelja da bi se nanovo manifestirali nakon oborina, a svjedok je iskazao da zna da je bilo puno problema sa predmetnom zgradom što mu je poznato jer je u razdoblju od dvije godine radio na održavanju oko 2000 stanova. Povrh toga, u bitnim odrednicama navodi ovog svjedoka poklapaju se s utvrđenjima stalnog sudskog vještaka koji je vještačio u ovoj pravnoj stvari, što dodatno pridonosi njegovoj vjerodostojnosti.

Očevidom održanim 16. rujna 2016. uz sudjelovanje građevinskog vještaka Mladena Ožića razgledan je stan tužitelja te je isti pokazao mrlje i pojasnio kada su se pojavile. Vještaku je dan zadatak da utvrdi postojanje nedostataka u stanu tužitelja te ukoliko isti postoje da li su konstruktivne prirode i koji je uzrok eventualnih nedostataka kao i kako je moguće nedostatke sanirati imajući u vidu dokumentaciju u spisu i predmet spora. Vještak je na licu mjesta izvršio potrebna mjerenja i fotografiranja koja su uključena u njegov nalaz i mišljenje iz kojeg proizlazi da su u stanu tužitelja utvrđena oštećenja koja se pokazuju u vidu vlažnih mrlja na zidovima i stropu dnevnog boravka. Prema položaju, veličini i izgledu mrlja može se zaključiti da se ne radi o kvaru na instalacijama nego o problemima sa hidroizolacijom balkona na predmetnoj zgradi. Zakon o gradnji utvrdio je da je jedan od temeljnih zahtjeva za građevinu higijena, zdravlje i okoliš tj. građevina mora biti projektirana i izgrađena da tijekom vijeka svog trajanja ne predstavlja prijetnju za higijenu, zdravlje i okoliš tj. da između ostalog ne dolazi do prisutnosti vlage u dijelovima građevine ili na površini unutar građevine. Prema tome, pojavom vlage unutar stana tužitelja narušeni su temeljni zahtjevi za građevinu te se u

./.

ovom slučaju radi o konstruktivnim nedostacima građevine. Pregledom termografskog izvješća izrađenog po nalogu GSKG vidljivo je da na više mjesta na objektu, iznad stana tužitelja dolazi do vlaženja i to uz nosače balkonskih pregrada, uz ogradnu klupčicu balkona, pri kutovima svih balkona uz spojena mjesta metalnih nosača ograde, uz instalacije rasvjete, uz jedinice klima uređaja, uz okvire vrata. Obzirom na navedeno ne može se jednoznačno utvrditi pojedinačni razlog vlaženja na stropu stana tužitelja (može biti i kombinacija više faktora), ali je jasno da postoje problemi s izvedbom hidroizolacije na balkonu iznad stana tužitelja te na samom balkonu stana tužitelja. U ovom slučaju moguća je i potrebna cjelovita sanacija balkona stana koji se nalazi iznad stana tužitelja te balkona samog stana tužitelja, a na način da se ukloni postojeća podna keramika, sokli i svi slojevi izolacije te izvedu svi novi slojevi, sokli i podna keramika. Potrebno je na taj način onemogućiti prodor vode kroz vanjski balkonski zid stana tužitelja te stana iznad stana tužitelja kao i prodor vode uz ili ispod balkonskih vrata stana na trećem katu i stana tužitelja. Također je potrebno onemogućiti podlijevanje uz kamene klupčice na balkonima, podlijevanje uz keramičke sokle na balkonima te izvesti nova slivna mjesta na balkonima. Potrebno je onemogućiti podlijevanje vode uz zidne lampe i vanjsku jedinice klime na južnim balkonima.

Nalazu i mišljenju prigovarale su sve parnične stranke svojim podnescima (list 86-92 spisa) pa se vještak o istima usmeno očitovao na ročištu 25.5.2017. (list 97-99 spisa) kada je izjavio da u stanovima iznad stana tužitelja nije bio, ali je imao na uvid termografska izvješća koja o stanju na balkonima predmetne zgrade dovoljno govore tj. ukazuju na probleme sa procurjevanjem vode. Smatra da problemi postoje na svim balkonima na strani objekta gdje postoji i balkon tužitelja,a to je napisao i u svom nalazu i mišljenju. U cijelosti ostaje kod svog nalaza i mišljenja. Vezano za podnesak II tuženika smatra da je iz termografskih izvještaja vidljivo da postoje veliki problemi sa odvodnjom oborinske vode na balkonima. Vještak je naveo da problem postoji na svim balkonima predmetne zgrade pa tako i na balkonu iznad tužiteljevog, a on nije obilazio druge balkone zgrade, s time da se vizualnim pregledom ne može utvrditi uzrok procurijevanja, ali zato postoje termografska izvješća. Na pitanje o točnom razlogu procurijevanja vještak je odgovorio da se može utvrditi iz predmetnog izvješća da postoji sistemski problem, znači pokazuje se vlaženje na svim balkonima, vizualno se ne može otkriti direktan uzrok curenja pa nije mogao govoriti o pojedinačnom razlogu vlaženja što može biti kombinacija više faktora ali s obzirom na stanje u stanu tužitelja te utvrđeno stanje prema termografskom izvješću jasno je da postoje problemi sa izvedbom hidroizolacije na balkonu iznad stana tužitelja te na samom balkonu stana tužitelja. Na pitanje može li se vještak izjasniti o tome da li je od datuma izrade termografskog izvješća tj. studeni 2015. do datuma održavanja očevida 16.09.2016. došlo do bilo kakvih promjena koje bi mogli davati podatke koji su drugačiji od onih na termografskom izvješću, vještak je odgovorio da nema nikakvih saznanja što se na zgradi događalo u tom periodu. Vještak je utvrdio da dolazi do vlaženja fasade na mjestu ispusta oborinske vode sa balkona, a to se po pravilu struke ne bi smjelo dešavati. Na daljnji upit da li slijevanje vode po fasadi prikazano na slici 3. ima direktne veza sa prodorom vode u stan tužitelja, vještak to nije mogao potvrditi ali ni opovrgnuti jer putevi vode unutar konstrukcije su nepredvidivi ako dolazi do nekontroliranog slijevanja moguće da dio oborinske vode ulazi u konstrukciju objekta. To slijevanje nije vidljivo na termografskoj slici s obzirom da je snimanje izvršeno frontalno, a ne bočno kod konkretnog dijela fasade. Na pitanje da li vještak može potvrditi da je nekontrolirano slijevanje vode prikazano na slici 3 uzrokovalo prodiranje u fasadu odnosno u stan tužitelja, vještak to nije mogao ni potvrditi ni opovrgnuti. Na daljnji upit da li bi prodiranje vlage u stan tužitelja nužno bilo posljedica jedino sistemskih ili konstruktivnih nedostataka na građevini, vještak je odgovorio da prodiranje vode u stan tužitelja govori o nekvalitetno izvedenim radovima hidroizolacije balkona stana tužitelja. Na

daljnji upit da li prodor vode na slikama u nalazu na listu 4. u dnevnom boravku stana tužitelja može biti vezan za problem na balkonu stana, vještak je odgovorio da može biti. Na pitanje da li je slijevanje vode na slici 3. dokaz o sistemskim nedostacima hidroizolacije na čitavoj zgradi, vještak je odgovorio da može tvrditi da postoje sistemski nedostaci na balkonima, ali za čitavu zgradu to ne može tvrditi jer to nije bio predmet vještačenja. Vještak nije imao nikakva saznanja o stanju stana iznad, položaju i vrsti oštećenja, a voda kao takva ne curi prema gore, ali u građevinarstvu postoji termin kapilarno podizanje vlage u konstrukciju gdje u određenim situacijama može doći do kretanja vlage u konstrukciji na više. Dalje je izjavio da ako je stan iznad vlažan onda se može govoriti o problemu hidroizolacije, a moguće je i da je to posljedica nerazumnog postupanja vlasnika iznad u smislu da vlasnik stana iznad zalijeva stan. Potvrdio je da je moguće da radovi u stanu i na balkonu iznad tužitelja dovode do prodiranja vlage u stan tužitelja. Vještak je odgovorio da u situaciji da se zaštopaju svi odvodi na balkonu iznad tužiteljevog moguće je da je to uzrok prodora vode, a prikaz na slici 3 je dokaz loše izvedbe konkretnog odvoda na zgradi s time da odvodi kao na slici 3. postoje i na drugim zgrada u Zagrebu.

Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka i njegovo usmeno obrazloženje sud je ocijenio vjerodostojnima jer su dani objektivno, razumljivo, stručno i u potpunosti u skladu s pravilima građevinske znanosti i prakse, a zaključci vještaka nisu opovrgnuti niti jednim dokazom. Činjenica da vještak nije mogao decidirano utvrditi jednoznačni uzrok prodora vlage u stan tužitelja ne znači da stoga nije utvrđeno da se radi o skrivenim nedostacima na stanu nastalih uslijed manjkave izvedbe. To stoga jer je vještak decidirano naveo da sva utvrđenja ukazuju na probleme s hidroizolacijom te da je riječ o konstruktivnom nedostatku, a za točan uzrok bilo bi potrebno vještačenje izvesti na čitavoj zgradi, što nije bio njegov zadatak niti se taj zadatak može dati u okviru ovog parničnog predmeta. Vještak je u okviru svog zadatka izložio sve parametre na temelju kojih je došao do zaključka, koji je argumentiran i potkrijepljen i iskazom saslušanog svjedoka Hana, da je potrebna cjelovita sanacija tužiteljevog balkona i balkona iznad njegovog (svjedok Han naveo je da bez sanacija terasa problem neće biti riješen).

Odredba čl. 410. ZOO-a propisuje da kupac, koji je pravodobno i uredno obavijestio prodavatelja o nedostatku, može po svom izboru, među ostalim zahtijevati od prodavatelja da nedostatak ukloni (čl.410.st.1.toč.1. ZOO). Prema odredbi st.2. istog članka kupac ima pravo i na popravljanje štete prema općim pravilima o odgovornosti za štetu, uključujući i štetu koju je ovaj zbog nedostatka stvari pretrpio na drugim svojim dobrima.

Budući da iz nalaza vještaka jasno proizlazi da je u konkretnoj situaciji do prodora vlage došlo uslijed konstruktivnih nedostataka građevine zbog problema s izvedbom hidroizolacije, koje je potrebno riješiti cjelovitom sanacijom balkona koji pripada stanu tužitelja i onom iznad njegovog, a postavljenim tužbenim zahtjevom tužitelji su naveli zahtjev za sanaciju konstruktivnih dijelova zgrade te izvedbu hidroizolacije po pravilima struke, a koji zahtjev se u bitnim odrednicama ne razlikuje od utvrđenja iz nalaza i mišljenja vještaka, dok je o odgovornosti tuženih rečeno u ranijem tekstu obrazloženja, stav je ovog suda da je zahtjev tužitelja osnovan te je odlučeno kao u izreci pod točkom I./ presude.

Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. ZPP i čl. 155. ZPP. Tužiteljima je priznat trošak za zastupanje po punomoćniku odvjetniku, sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 142/12; dalje u tekstu: OT), a imajući u vidu troškovnik, kao i vrijednost predmeta spora. Tako im je priznat trošak zastupanja kako slijedi:

./.

-za sastav tužbe 100 bodova (Tbr. 7/1 OT),
.za sastav 4 podneska od 3.4.2015., 2.10.2015., 12.11.2016. i 14.2.2018. po 100 bodova za svaki,
-za pristup na ročišta 15.10.2015., 9.12.2015., 4.2.2016., 16.9.2016. (očevid), 25.5.2017. i 1.2.2018. po 100 bodova za svako (Tbr. 9/1 OT),
- za pristup na ročišta 12.4.2017., 20.9.2017. i 4.12.2017. po 25 bodova za svako (Tbr. 9/5 OT), što ukupno iznosi 1175 bodova, a uz vrijednost jednog boda od 10,00 kn prema važećoj Tarifi, te uvećano za 25% po osnovi PDV iznosi 14.687,50 kn. Navedenom iznosu treba pridodati troškove plaćenih predujmova za vještačenje i pristup vještaka na ročište od 3.625,00 kn te sudskih pristojbi na tužbu i na presudu od po 400,00 kn za svaku, pa ukupni troškovi iznose 19.112,50 kn, kao u izreci pod točkom II./. Tužiteljima nisu dosuđeni kao potrebni u smislu odredbe čl. 155 ZPP-a zatraženi troškovi sastava podnesaka od 9.3.2016., 2.2.2017. te 2.6.2017. kao niti trošak pristupa na ročište za objavu i uručenje presude budući je ista dostupna na e-oglasnoj ploči nakon objave, pa dolazak na to ročište nije potreban.

U Zagrebu, 25. svibnja 2018.

Sudac
Laura Crnić Klapšić,v.r.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe županijskom sudu, koja se podnosi pisano u četiri istovjetna primjerka, putem ovoga suda. Žalba se podnosi u roku od 15 dana, a koji rok se računa:
-od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, bez obzira da li je stranka na to ročište pristupila, odnosno
-od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje.
Žalba se podnosi u pisanom obliku, u 4 primjerka.

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik:
Nataša Pavelić

Zagrebacki Holding

Primljeno: 28.5.2018. 16:19:04	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
ST-22-12-367	08
Urudžbeni broj:	Pril. Vrij.
00-18-09	

./.

d1036332

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SESVETAMA
Zagrebačka 22, Sesvete

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama po sucu pojedincu Martini Ivanković u pravnoj stvari tužitelja Deniela Vurneka iz Sesveta, Rudolfa Matza 10, OIB 20002410038 i Božice Vurnek iz Sesveta, Rudolfa Matza 10, OIB 99295684159, oboje zastupa punomoćnik Hrvoje Jukić, odvjetnik iz Zagreba, protiv tuženika Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB 85584865987, kojeg zastupa punomoćnik Siniša Tabak, odvjetnik iz Zagreba, radi raskida ugovora, nakon provedene javne glavne rasprave zaključene 3. studenog 2016. god. u prisutnosti tužitelja i punomoćnika stranaka, na ročištu za objavu i uručenje presude 9. prosinca 2016. god. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Raskida se ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 29. lipnja 2013. god. između tužitelja Deniela Vurneka iz Sesveta, Rudolfa Matza 10, OIB 20002410038 i Božice Vurnek iz Sesveta, Rudolfa Matza 10, OIB 99295684159 kao kupaca i tuženika Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB 85584865987 kao prodavatelja kojeg je ovjerila javna bilježnica Željka Maroslavac iz Zagreba 29. lipnja 2013. god. pod brojem ovjere OV-21305/13 za nekretninu opisanu kao:

60. etaža 1900/100000 dijela nekretnine povezano s vlasništvom posebnog dijela – dvosobnog stana oznake D12-3-B-12 na 3. katu površine 59,58 m^2 (52,24 m^2 zatvorenog prostora i 7,34 m^2 balkona) s pripadajućim spremištem u prizemlju površine 1,73 m^2 i oznake B-12 ukupne površine 61,31 m^2 u zgradi D12, ulica Rudolfa Matza 10 koji se nalazi u stambenoj zgradi br. 10,12 ulica Rudolfa Matza, površine 585 m^2, dvorište ulica Rudolfa Matza površine 725 m^2, ukupne površine 1622 m^2 sagrađenoj na z.k.č.br. 3661/127 k.o. Sesvete Novo upisano u zk. ul. br. 71 k.o. Sesvete Novo, poduložak br. 60.

II. Nalaže se tuženiku Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB 85584865987 da tužiteljima Denielu Vurneku iz Sesveta, Rudolfa Matza 10, OIB 20002410038 i Božici Vurnek iz Sesveta, Rudolfa Matza 10, OIB 99295684159 isplati iznos od 62.855,46 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 29. srpnja 2013. god. do 31. srpnja 2015. god. po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem

polugodištu za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. god. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29 st. 2 i 8 Zakona o obveznim odnosima, sve plativo u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiiffeisenbank Austria d.d. na dan isplate, sve u roku od 15 dana.

III. Odbija se zahtjev tužitelja u dijelu u kojem potražuju isplatu iznosa od 6.983,94 eura u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. na dan isplate sa zakonskim zateznim kamatama od 29. srpnja 2013. god. do isplate kao neosnovan.

IV. Nalaže se tuženiku da tužiteljima nadoknadi parnični trošak u iznosu od 58.137,54 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 10. prosinca 2016. god. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje HNB prema čl. 29 st. 2 i 8 Zakona o obveznim odnosima u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelji Deniel i Božica Vurnek su 12. veljače 2015. god. podnijeli tužbu u kojoj navode da su kao kupci s tuženikom kao prodavateljem 29. lipnja 2013. god. sklopili kupoprodajni ugovor za nekretninu pobliže opisanu u točki 1 izreke presude i da je primopredaja stana izvršena 1. kolovoza 2013. god. U tužbi se navodi i da je tuženik bio vlasnik tog stana i investitor gradnje stambene zgrade u kojoj se stan nalazi, a tužitelji su kupoprodajnu cijenu od 62.855,46 eura u kunskoj protuvrijednosti isplatili sredstvima iz kredita koji im je odobrila Raiffeisenbank Austria d.d. na temelju ugovor o kreditu br. 069-50-6365105 od 18. srpnja 2013. god. U listopadu 2013. god. u stanu su uočili prodor vode i vlage tako da se curenje vode najprije pojavilo na stropu dječje sobe, a zatim je curilo kroz ventilator u kupaonici i kroz razvodnu kutiju struje u hodniku o čemu su odmah obavijestili tuženika koji ih je uputio na izvođače radova, a nakon te prijave ni tuženik ni izvođač radova nisu ništa poduzeli, nego su uvjeravali tužitelje da se neće ponoviti. Prema navodima tužbe nakon toga je ponovno došlo do probijanja vlage i curenja vode na plafonu u dječjoj sobi i drugim dijelovima stana uz pojavu crvenih mrlja i kondenzacije vlage, a tužitelji su to prijavili tuženiku pisanim putem 2. siječnja 2014. god. Nakon toga su djelatnici tuženika bili u stanu, fotografirali ga i oličili zidove stana bez da su utvrđivali razlog prodora vode u stan niti su uklonili taj nedostatak, a tužiteljima je rečeno da su sami krivi i da se nisu pridržavali uputa o korištenju stana. Kako je nakon toga ponovno došlo do curenja vode u stanu tužitelja uz odvajanje pločica u kuhinji, mokre zidove u dječjoj sobi i drugim prostorijama i konstantni nastanak pljesni, tužitelji su to ponovno prijavili tuženiku pisanim putem 7. veljače 2014. god. i ponovno su zatražili uklanjanje nedostataka tj. uzroka prodora vode u njihov stan.

U tužbi se navodi da tuženik opetovano nije postupio po traženju tužitelja, unatoč njihovim brojnim intervencijama, i nije otklonio nikakve kvarove na stanu tužitelja, nego su samo njegovi predstavnici dolazili na utvrđenje činjenica, a u stan tužitelja koji se nalazi ispod terase i krova stambene zgrade stalno prodire voda s vanjskih dijelova zgrade i taj kvar nije uklonjen. Kako tuženik unatoč tome što je obaviješten o materijalnim nedostacima nije do sredine listopada 2014. god. uklonio te nedostatke tužitelji su se obratili i medijima, a brinu se i za zdravlje svoje dvoje male djece s obzirom na uvjete u kojima žive, u stanu u kojem se

razvijaju pljesni i gljivice, pa su se obratili tuženiku sa zahtjevom da im hitno omogući zamjenu nekretnine tako da im isporuči stan bez nedostataka, no tuženik je taj prijedlog odbio. Navode i da svako malo liče stan kako bi spriječili razvoj pljesni i gljivica i da su angažirali i sudskog vještaka za građevinarstvo koji je utvrdio da stan nije pogodan za stanovanje zbog brojnih nedostataka na građevini. Kako tuženik i nakon dopisa iz listopada 2014. god. nije pristupio otklanjanju nedostataka, tužitelji su dopisom od 30. prosinca 2014. god. ponovno od tuženika zatražili isporuku druge nekretnine bez nedostataka i upozorili ga da će zatražiti raskid ugovora ako tuženik ne udovolji tom zahtjevu. Nakon toga su se ponovno obratili medijima u siječnju 2015. god., a tuženik im 21. siječnja 2015. god. dostavlja dopis kojim se ne očituje na traženje zamjene nekretnine, nego priznaje nedostatke na građevini i štetu te traži suglasnost tužitelja za sanaciju. Kako tužitelji više nemaju nikakvog interesa zadržati ovaj stan ni za sanaciju jer tuženik tek nakon godinu dana predlaže sanaciju iako je razumni rok za izvršenje popravaka prekoračen, a stan ima bitne nedostatke koji su takve prirode da onemogućuju zdravo i nesmetano stanovanje u njemu uslijed čega stan nema predmetna svojstva za stanovanja zbog čega su tužitelji stan kupili, tužitelji svojim tužbenim zahtjevom traže raskid kupoprodajnog ugovora sklopljenog s tuženikom. Također smatraju da je tuženik bio svjestan nedostataka u stanu i prije nego što su ih tužitelji prijavili i smatraju da ih je tuženik skrivao. Svojim tužbenim zahtjevom ispravljenim na zapisniku od 9. srpnja 2015. god. tužitelji potražuju i isplatu iznosa od 69.839,49 eura u kunskoj protuvrijednosti sa zakonskim zateznim kamatama od 29. srpnja 2013. god. do isplate kao i naknadu parničnog troška za zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate.

Tuženik se u odgovoru na tužbu u cijelosti protivi osnovi i visini tužbenog zahtjeva. Ne osporava da je s tužiteljima 29. lipnja 2013. god. zaključio kupoprodajni ugovor kojim je tužiteljima prodao nekretninu pobliže opisanu u točki I izreke presude. Navodi da su tužitelji nedostatke prijavili prvi put 2. siječnja 2014. god., a tuženik je odmah prilikom uviđaja na licu mjesta organizirao sanaciju koja je obavljena i tuženik je tada smatrao da se radi o izoliranom slučaju curenja povezanog s atmosferskim prilikama i nepridržavanjem uputa o korištenju stana i nije sumnjao da bi se radilo o ozbiljnijem problemu kojem bi nešto drugo bilo uzrok. Nakon druge prijave od 7. veljače 2014. god. djelatnici tuženika su izvršili pritisak na izvođača radova Tehnika d.d. i podizvođača Team d.d. da saniraju nastale probleme na odgovarajući način i pritom je tuženik izrazio sumnju da je uzrok nedostataka onaj koji je utvrđen nakon prijave od 2. siječnja 2014. god. na kojem je inzistirao podizvođač. Navodi da do dopisa odvjetnika tužitelja od 16. listopada 2014. god. nije imao saznanja da se problemi i dalje pojavljuju, a u svojem dopisu od 31. listopada 2014. god. je izrazio spremnost za temeljito saniranje nedostataka zbog čega je 28. listopada 2014. god. izvršio pregled s predstavnicima izvođača i podizvođača. Kako je tuženik bio voljan sanirati sve nedostatke na način koji predloži izvodač, a djelomično ih je izvršio u skladu sa saznanjima koje je imao u trenutku uklanjanja, otklonio je prijedlog tužitelja za zamjenu stana odgovarajućim stanom. Podizvođač Team d.d. je dopisom od 9. siječnja 2014. obavijestio izvođača i tuženika da je zaprimio projektantsko rješenje za izvođenje radova toplinske i hidroizolacije terase i zatražio pisanu suglasnost tužitelja navodeći da početak radova ovisi isključivo o ishođenju tih suglasnosti. Tuženik je dopisom od 12. prosinca 2014. god. od tužitelja zatražio ovu suglasnost i obvezao se izvršiti sve potrebne radove koji su taksativno nabrojani, otkloniti sve nedostatke i sanirati sve štetne posljedice. Tužitelji se na ovaj dopis nisu očitovali ni usmeno ni pismeno, a tuženik je 31. prosinca 2014. god. zaprimio opomenu od njihovog odvjetnika kojim traže drugu nekretninu bez nedostataka i upozoravaju da će u protivnom pokrenuti sudski postupak radi raskida ugovora. Navodi da je dopisom od 21. siječnja 2015. god. izrazio suglasnost za mirno rješenje spora i pozvao se na svoj dopis od 12. prosinca 2014. god. kojim

od tužitelja traži suglasnost za početak radova, no tužitelji se nisu ni ovaj put očitovali, nego su podnijeli tužbu.

Tuženik navodi da nedostatke nije mogao otkloniti isključivo zbog opstrukcije tužitelja koji nisu dali suglasnost za izvođenje radova, tvrdi da nije točno da tuženik ništa nije učinio za uklanjanje nedostataka jer je stalno kontaktirao s tužiteljima, izvođačem i podizvođačem pisanim putem, izlazio na pregled i vršio sanacije i pozvao tužitelje na davanje suglasnosti za radove koji bi uklonili sve nastale probleme i sanirali svu štetu. Ne prihvaća nalaz i mišljenje vještaka Ing ekspert d.o.o. koji su tužitelji dostavili uz tužbu jer se ne radi o sudskom vještačenju te ističe da nije točno da su tuženiku skriveni nedostaci bili poznati prilikom prodaje i predaje stana tužiteljima i da ih je svjesno skrivao. Navode da prije ulaska tužitelja taj stan nikad nije bio korišten i na njemu nisu vršeni nikakvi zahvati s ciljem skrivanja nedostataka. Ne spori da stan ima određene nedostatke, ali ističe da ih tuženik otklanja i spreman ih je detaljno ukloniti i smatra da je zahtjev za raskid ugovora i povrat kupoprodajne cijene nedopušten i preuranjen. Ističe da tužitelji mogu raskinuti ugovor samo ako prodavatelju daju naknadni primjereni rok za ispunjenje ugovora što ovdje nije slučaj jer su tužitelji svojim postupanjem tužitelju uskratili mogućnost da ispuni ugovor. Tuženik naime navodi da mu nakon prijave nedostataka od 2. siječnja 2014. god. i 7. veljače 2014. god. sve do listopada 2014. god. nisu upućivani nikakvi zahtjevi i da nedostatak u vidu hidroizolacije na stanu tužitelja nije moguće ukloniti u kratkom roku. Smatra da tužitelji mogu potraživati raskid ugovora kao krajnju mjeru ako su odbijeni ili neizvršeni raniji zahtjevi što ovdje nije slučaj. Predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev i potražuje naknadu troška postupka, a na pripremnom ročištu održanom 9. srpnja 2015. god. tuženik je osporio zatraženi iznos od 69.839,40 eura u kunskoj protuvrijednosti jer su tužitelji prema čl. IV kupoprodajnog ugovora ostvarili popust od 10 % zato što je plaćanje izvršeno u roku od 30 dana. U odgovoru na tužbu tuženik je istaknuo i da tužitelji stan koriste od 1. kolovoza 2013. god. pa taj iznos koji potražuju treba umanjiti za ukupan iznos tržišne cijene najma stana slične površine na istoj lokaciji za razdoblje u kojem tužitelji koriste predmetni stan.

Tijekom postupka sud je pročitao ugovor o kupoprodaji nekretnine broj: PS-009/2013 od 29. lipnja 2013. god. (listovi 9-13 spisa), ugovor o kreditu broj 069-50-6365105 od 18. srpnja 2013. god. (listovi 14-21), zapisnik o primopredaji od 1. kolovoza 2013. god. (list 22), obrasce prijave kvara (listovi 23-24), ispise elektronske pošte (listovi 25-29), fotografije (listovi 30-31), dopise stranaka (listovi 42-47, 55-56), dopise Team d.d. (listovi 54, 57), potvrdu o izvršenim plaćanjima (list 62). Proveden je i očevid u stanu tužitelja u Sesvetama, Rudolfa Matza 10 uz sudjelovanje stalnog sudskog vještaka za građevnu dipl. ing. Andreja Babića koji je izradio pisani nalaz i mišljenje i dodatno se usmeno očitovao na prigovore tuženika na ročištu. Izveden je i dokaz saslušanjem svjedoka Igora Cerara, Zdravka Juća i Josipa Slavičeka te dokaz saslušanjem stranaka u okviru kojeg su saslušani samo tužitelji jer je tuženik pravna osoba i nije predložio da se na njegovoj strani netko sasluša kao stranka.

Na temelju tako provedenog postupka sud je, ocjenjujući svaki dokaz zasebno i u vezi s drugim dokazima, utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan, osim u dijelu pod točkom III izreke presude.

Među strankama nije sporno da su tužitelji kao kupci od tuženika kao prodavatelja kupili nekretninu koja u naravi predstavlja dvosobni stan na 3. katu s pripadajućim spremištem u zgradi u Sesvetama, Rudolfa Matza 10 koji je pobliže opisan u točki I izreke presude. Nije sporno ni da su tužitelji stan nekretninu preuzeli 1. kolovoza 2013. god. kao ni da na tom stanu postoje materijalni nedostaci koje su tužitelji prijavili tuženiku. Sporno je

imaju li tužitelji pravo na raskid ugovora zbog tih materijalnih nedostataka, a sporna je i visina kupoprodajne cijene čiji povrat tužitelji potražuju svojim tužbenim zahtjevom.

Kako je između tužitelja i tuženika sklopljen kupoprodajni ugovor koji je naplatni pravni posao, svaki ugovaratelj odgovara za materijalne nedostatke svog ispunjenja prema čl. 357 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 – dalje: ZOO). Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnina broj: PS-009/2013 od 29. lipnja 2013. god. kojeg je 29. lipnja 2013. god. ovjerila javna bilježnica Željka Maroslavac iz Zagreba pod brojem OV-21305/13 (listovi 9-13) utvrđeno je da stranke nisu ograničile ni isključile prodavateljevu odgovornost za materijalne nedostatke stvari, a u čl. 12 su ugovorile primjenu ZOO-a za sve odnose koji nisu utvrđeni samim ugovorom.

Uvidom u obrazac prijave kvara od 2. siječnja 2014. god. (list 24) koji je kod tužitelja tj. kod njegove podružnice Stanogradnja zaprimljen istog dana utvrđeno je da je tužitelj Deniel Vurnek tog dana prijavio probijanje vlage i gljivica na plafonu u maloj sobi uz rub koji gleda prema cesti, pojavljivanje crvenih mrlja u kutu koje su vjerojatno od pločica koje puštaju boju i stvaranje sitnih kapljica. Uvidom u obrazac prijave kvara od 7. veljače 2014. god. (list 23) koji je kod podružnice Stanogradnja zaprimljen istog dana utvrđeno je da je tužitelj tada prijavio vlagu u maloj sobi na plafonu, probijanje vode u razvodnoj kutiji u hodniku, odvajanje pločica od zida u kuhinji, da je zid u sobi mokar dok u hodniku lagano curka voda iz razvodne kutije. Naveo je i da je kvar prijavljen 2. siječnja 2014. god. ali se ništa nije popravilo.

Kako su se ovi skriveni nedostaci pojavili unutar roka od 6 mjeseci od primopredaje nekretnine u kojem trenutku rizik u skladu s čl. 378 st. 1 ZOO-a prelazi na kupca, tuženik kao prodavatelj u skladu s čl. 400 st. 2 i 3 ZOO-a odgovara za ove materijalne nedostatke.

Da bi utvrdio o kakvim se nedostacima na stanu tužitelja radi, sud je 19. studenog 2015. god. proveo očevid uz sudjelovanje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. Andreja Babića koji je izradio pisani nalaz i mišljenje. Vještak je utvrdio oštećenja na stanu tužitelja, očitovao se o tome mogu li se ta oštećenja sanirati i je li stan podoban za život. U svojem nalazu i mišljenju je naveo da je u stanu tužitelja došlo do procurivanja oborinske vode i posljedične štete kroz duže razdoblje te da je šteta od procurivanja i vlaženja zabilježena u svim prostorijama stana i to hodniku, kupaonici, dnevnom boravku, kuhinji, izbi, dječjoj sobi i lođi. Ta šteta obuhvaća vidljivu štetu tj. tragove vlaženja, gljivica i plijesni na zidovima i stropovima, bubrenje i dizanje parketa, odljepljivanje keramičkog opločenja, štetu na inventaru i instalacijama te nevidljivu štetu koja je posljedica prodora vode u nosivu konstrukciju i njene slojeve uslijed čega je moguća korozija armature u armiranom betonu i dugoročno propadanje nosive konstrukcije te narušavanje statičkih svojstava građevine. Vještačenjem je utvrđeno da su uzroci nastajanja građevinske štete višestruki a to su procurivanje oborinske vode u stan i neprekinuti hladni mostovi. Vještak je naveo da su procurivanje oborinske vode uzrokovali nestručno izvedeni spojevi instalacijskih vertikala sa sojevima krova, pri čemu dolazi do prodora vode uz vertikale u prostor stana B-12 tj. stana tužitelja, i nestručno izvedena hidroizolacija na podu terase stana B-16 na 4. katu, pri čemu dolazi do prodora vode u slojeve konstrukcije i razlijevanja po površini ab ploče i daljnjeg prodora kroz pukotine u prostor stana B-12 Vještačenjem je utvrđeno da stvaranje gljivica i plijesni na unutarnjim površinama stana uzrokuju neprekinuti hladni mostovi, koji nastaju zbog nedovoljno toplinski izolirane podne ploče parapetnog zida terase stana B-16 na 4. katu i nedovoljno izoliranih instalacijskih vertikala, i povećana količina vodene pare u zraku stana zbog neprekidnog curenja i vlaženja.

Vještak je u nalazu i mišljenju naveo da je saniranje vidljive i nevidljive štete na stanu B-12 moguće tek nakon uklanjanja uzroka nastanka štete koji su višestruki i nastaju izvan stana pa je potrebno obaviti opsežne istražne i sanacijske radove koje je detaljno naveo i opisao. Iz provedenog vještačenja proizlazi da su u stanu tužitelja ugroženi bitni zahtjevi za građevinu u smislu higijene, zdravlja i zaštite okoliša (neodgovarajuće odvođenje otpadnih i oborinskih voda i sakupljanje vlage u dijelovima građevine ili na površinama unutar građevine) kao i sigurnost u korištenju tako da su tijekom uporabe moguće ozljede korisnika građevine (prodor oborinske vode u elektroinstalacije). Vještak je u svojem mišljenju naveo da zbog ovih razloga i s obzirom na to da u stanu borave i mala djeca smatra da predmetni stan nije podoban za život.

Tužitelji nisu imali nikakvog prigovora na provedeno građevinsko vještačenje dok je tuženik prigovorio nalazu i mišljenju pa se vještak dipl. ing. Andrej Babić na ročištu 8. rujna 2016. god. usmeno očitovao o tuženikovim prigovorima.

U odnosu na tuženikov prigovor na dio vještačenja koji se odnosi na procurivanje s terase stana B-16 na 4. katu gdje navodi da je na očevidu utvrđeno da na terasi nedostaju podne pločice i da nije jasno kako bi tuženik mogao biti odgovoran za ono što je stanar tog stana radio sa svojom terasom i pločicama potrebno je naglasiti da su u svojim iskazima svjedoci Josip Slaviček, koji je bio zaposlen kod podizvođača Team d.d., Zdravko Jud, koji je bio voditelj podružnice Stanogradnja i svjedok Igor Cerar, također zaposlenika podružnice Stanogradnja, naveli da je na terasi tog stana koji se nalazi iznad stana tužitelja skinut jedan red pločica tzv. šlic kako bi se provjerila toplinska izolacija. Iz navedenog proizlazi da taj red pločica nije uklonio stanar stana B-16 nego je uklonjen na traženje tuženika, a i sam svjedok Zdravko Jud je nakon pregledavanja fotografije na listu 29 vještačkog nalaza i mišljenja potvrdio da bi na toj fotografiji mogao biti taj "šlic" koji je spominjao.

Tuženik je prigovorio i tome da je vještak prilikom izrade nalaza i mišljenja uzeo u obzir fotografije koje su tužitelji naknadno dostavili u spis i za koje tvrdi da nisu autentične i sporno je vrijeme njihovog nastanka. Vještak je u svojem iskazu na ročištu potvrdio da je uzeo u obzir dostavljene arhivske fotografije predmetnog stana što je i navedeno u pisanom nalazu i mišljenju te da je siguran da se te fotografije odnose na stan tužitelja. Istaknuo je da je evidentirano zatečeno stanje koje je dodatno potkrijepljeno s arhivskim snimkama i da je nedvojbeno da je opće stanje stana u građevinskom smislu loše.

Vještak se na ročištu detaljno očitovao o svim prigovorima tuženika i obrazložio svoje zaključke iz nalaza i mišljenja te je dodao da je moguće sanacijom stan tužitelja dovesti u takvo stanje da ime karakteristike stana koji je podoban za život, no radi se o zahvatu većih razmjera koji se ne može ograničiti samo na taj stan nego na cijelu zgradu, a ti bi radovi uključivali sanaciju kompletne ovojnice zgrade, kvalitetno rješavanje hidroizolacije krova i terasa. Ovi građevinski radovi su opsežni i trajali bi određeno vrijeme i zahtijevali bi veće investicije.

Sud je nalaz i mišljenje građevinskog vještaka u cijelosti prihvatio ocijenivši ga stručnim i objektivnim jer je izrađeno u skladu s pravilima struke na temelju obavljenog očevida, dokumentacije u spisu i projektne dokumentacije koju je tuženik na traženje vještaka dostavio u spis, a vještak se iscrpno očitovao o tuženikovim prigovorima i u cijelosti ih je otklonio.

Na temelju provedenog građevinskog vještaćenja sud je utvrdio da nedostaci koji postoje u stanu tužitelja uslijed kojih su ugroženi bitni zahtjevi za građevinu u smislu higijene,

zdravlja i zaštite okoliša, a u ugrožena je i sigurnost u korištenju tako da su tijekom uporabe moguće ozljede korisnika građevine, su takvi materijalni nedostaci predviđeni u čl. 401 st. 1. t. 1 ZOO-a zbog kojih stan nema potrebna svojstva za svoju redovitu uporabu. Naime, stan se redovito koristi za život i boravak osoba i redovito se očekuje da pri tom stanarima nisu ugroženi zdravlje i život, a za stan u kojem borave i mala djeca i kojem oborinske vode prodiru u elektroinstalacije, gdje se vlaga skuplja unutar stana i neodgovarajuće je izvedeno odvođenje otpadnih i oborinskih voda ne može se smatrati da zadovoljava zahtjeve potrebne za njegovu uobičajenu uporabu.

Tuženik tijekom postupka ne spori da su tužitelji prijavili nedostatke, pa kako su to učinili pravodobno i uredno, oni kao kupci mogu koristiti jedno od prava predviđenih u čl. 410 ZOO-a pa tako mogu tražiti od tuženika da nedostatak ukloni, da preda drugu stvar bez nedostatka, mogu zahtijevati sniženje cijene ili izjaviti da raskidaju ugovor. Koje će pravo tužitelji iskoristiti ovisi o njihovom vlastitom izboru.

Iz obrazaca o prijavi kvarova i dopisa tužitelja upućenih tuženiku kao i iz iskaza samih tužitelja proizlazi da su tužitelji od tuženika zatražili ispunjenje ugovora i to na način da su prvo zatražili uklanjanje nedostataka što je predviđeno u čl. 410 st. 1 t. 1 ZOO-a. Da prijavljeni nedostaci nisu uklonjeni proizlazi iz iskaza saslušanih tužitelja, ali i iz iskaza saslušanih svjedoka. Tužitelji su nedostatke pisanim putem prijavili u siječnju i veljači 2014. god., a da oni nisu bili uklonjeni ni u listopadu te godine proizlazi iz dopisa tužitelja od 16. listopada 2014. god. (list 42) i tuženikovog odgovora na taj dopis od 31. listopada 2014. god. (list 43-44). Tužitelji su naime u tom dopisu ponovno zatražili od tužitelja da ispuni ugovor tako što su sada zatražili od tuženika u smislu čl. 410 st. 1 t. 2 ZOO-a da im zamjeni predmetni stan s odgovarajućim stanom u novogradnji, iste ili slične površine koji kvalitetom odgovara stanu koju su mislili da kupuju i plaćaju. Tužitelji su u tom dopisu tuženiku dali rok od 15 dana od primitka dopisa da se izjasni o njihovom prijedlogu. Iz dopisa tuženika od 31. listopada 2014. god. (listovi 43-44) proizlazi da on ne može omogućiti provedbu zamjene stana tj. isporuku drugog stana te ističe spremnost da sanira nedostatke koji su se u stanu pojavili na način kako to predloži izvođač uz prethodnu suglasnost.

Kao što je već navedeno, prema čl. 410 ZOO-a tužitelji kao kupci su ti koji imaju pravo izbora hoće li od tuženika kao prodavatelja zahtijevati uklanjanje nedostataka ili predaju druge stvari, a ne tuženik kako on to pogrešno navodi u svom dopisu tužiteljima od 31. listopada 2014. god.

Nedostaci koji su u stanu tužitelja utvrđeni građevinskim vještačenjem su doista takvi da se njihov uzrok nije mogao otkriti bez poduzimanja određenih istražnih građevinskih radnji, no i uz uvažavanje te činjenice, sud ipak smatra da je razdoblje od veljače do listopada 2014. god., dakle osam punih mjeseci unutar kojih su protekli i proljetni i ljetni mjeseci tijekom kojih se redovito obavljaju građevinski radovi, predugo da bi se moglo smatrati da je tuženik uklanjanju nedostataka pristupio ozbiljno i predano. Ovdje posebno treba istaknuti da je tuženik u dopisu od 31. listopada 2014. god. naveo da su 28. listopada 2014. god., dakle tek nakon zaprimanja dopisa tužitelja kojim traže predaju drugog stana, djelatnici podružnice Stanogradnja s predstavnicima izvođača i podizvođača pristupili pregledu stana tužitelja. Tuženikove tvrdnje da sve do zaprimanja tog dopisa nisu znali da nedostaci nisu uklonjeni sud nije prihvatio jer nije logično da tužitelji tijekom tih više od osam mjeseci od prijave nedostataka do slanja dopisa od 16. listopada 2014. god., s obzirom na ozbiljnost posljedica koje ovi nedostaci izazivaju u svakodnevnom životu tužitelja, ne bi kontaktirali s djelatnicima tuženika i obavještavali ih o tome da nedostaci i dalje postoje. Da su tužitelji zbog

nedostataka u svom stanu i njihovog neotklanjanja kontaktirali i s djelatnicima tuženika i podizvođača proizlazi i iz njihovih iskaza koje je sud u cijelosti prihvatio jer su tužitelji iskazivali životno i neposredno uvjerljivo i njihove iskaze potvrđuje dokumentacija u spisu.

Tuženik je dopisom od 12. prosinca 2014. god. koji je tužitelju Denielu Vurneku dostavljen 15. prosinca 2014. god. (list 56) zatražio suglasnost za izvođenje radova i dostavio mu je dopis Team d.d. (list 57) o procijenjenom trajanju radova. Navedeni dopis je tužiteljima dostavljen nakon što su oni već obavijestili tuženika da žele isporuku stana bez nedostataka tako da tuženikovo inzistiranje na uklanjanju nedostataka nema nikakvog učinka na ocjenu je li tuženik ispunio svoju obvezu koja se temelji na odgovornosti za materijalne nedostatke stvari. Tužitelj Deniel Vurnek je u svojem iskazu potvrdio da se na ovaj dopis nisu ni očitovali.

Iz opomene koja je kod tuženika zaprimljena 31. prosinca 2014. god. (listovi 45-46) proizlazi da su tužitelji tuženika opet obavijestili da stan ima nedostatke zbog kojih nije pogodan za stanovanje i ponovno su zatražili drugu nekretninu bez nedostataka i upozorili su tuženika da će u protivnom zatražiti raskid ugovora o kupoprodaji sudskim putem. U toj opomeni su tuženika pozvali da se u što kraćem roku javi njihovom odvjetniku radi održavanja zajedničkog sastanka početkom siječnja 2015. god. Tuženik je na ovu opomenu odgovorio dopisom od 21. siječnja 2015. god. (list 47) u kojem izražava spremnost za mirno rješenje spora i ponovno traži suglasnost za izvođenje radova na stanu tužitelja.

Prema čl. 411 ZOO-a ako kupac ne dobije zahtijevano ispunjenje ugovora u razumnom roku, zadržava pravo raskinuti ugovor ili sniziti cijenu. Kupac ugovor prema čl. 412 st. 1 ZOO-a može raskinuti samo ako je prethodno dao prodavatelju naknadni primjereni rok za ispunjenje ugovora. U dopisu od 16. listopada 2014. god. kojim su tužitelji od tuženika zatražili predaju stana bez nedostataka ostavili su mu rok od 15 dana da se očituje o tom prijedlogu, a tuženik je u dopisu od 31. listopada 2014. god. zapravo odbio isporučiti tužiteljima drugi stan bez nedostataka. Tuženik je inače trgovačko društvo koje se bavi, između ostalog, i prodajom nekretnina i općepoznata je činjenica da je tuženik u naselju Sopnica-Jelkovec u kojem se nalazi i stan tužitelja prodavao stanove, a svjedok Igor Cerar je u svojem iskazu naveo da u tom naselju ima 2700 stanova. Uzimajući u obzir ove činjenice sud smatra da je tužitelj kao pravna osoba koja se bavi prodajom nekretnina tj. stanova mogao tužiteljima u roku od 15 dana ponuditi drugi stan bez nedostataka i da je taj rok iz dopisa od 16. listopada 2014. god. za takvog prodavatelja kao što je tuženik primjeren naknadni rok za ispunjenje ugovora u smislu čl. 412 st. 1 ZOO-a. U konkretnom slučaju tuženik je svojim dopisom od 31. listopada 2014. god. odbio ispuniti ugovor na način kako su to tužitelji u skladu sa svojim pravom iz čl. 410 st. 1 ZOO-a zatražili jer im je odbio isporučiti drugi stan pa u skladu s čl. 412 st. 2 ZOO-a tužitelji kao kupci mogu raskinuti ugovor i bez ostavljanja naknadnog roka. Tužitelji su nakon ovoga tuženiku pružili još jednu priliku da ispuni ugovor jer su ga opomenom od 31. prosinca 2014. god. ponovno pozvali na ispunjenje ugovora na način da im preda drugi stan bez nedostataka, što nisu bili dužni učiniti jer su već na temelju dopisa od 16. listopada 2014. god. ispunili pretpostavke za raskid ugovora.

Slijedom navedenog, kako je tijekom postupka utvrđeno da na nekretnini tužitelja pobliže opisanoj u točki I izreke presude postoje nedostaci zbog kojih stan nema potrebna svojstva za svoju redovitu uporabu, a tuženik u primjerenom roku nije ispunio ugovor isporukom drugog stana bez nedostatka, u skladu s čl. 412 i 413 ZOO-a došlo je do raskida ugovora pa je odlučeno kao u točki I izreke presude.

Kako je ugovor o kupoprodaji nekretnine broj: PS-009/2013 od 29. lipnja 2013. god. raskinut, tužitelji na temelju čl. 368 st. 2 u vezi s čl. 419 ZOO-a imaju pravo na povrat cijene koju su platili za predmetnu nekretninu U tužbi su tužitelji naveli da su tuženiku kao kupoprodajnu cijenu isplatili iznos od 62.855,46 eura u kunskoj protuvrijednosti, a iz potvrde o izvršenim plaćanjima (list 62) proizlazi da je taj iznos u kunskoj protuvrijednosti od 466.942,41 kn uplaćen na račun tuženika naveden u čl. 4 ugovora o kupoprodaji nekretnine broj: PS-009/2013. Iznos od 62.855,46 eura u kunskoj protuvrijednosti predstavlja kupoprodajnu cijenu iz čl. 3 ugovora koja je ugovorena u iznosu od 69.839,40 eura i umanjenja za 10 % jer prema čl. 4 ugovora kupci imaju pravo na popust od 10 % ako cijelu kupoprodajnu cijenu uplate u roku od 30 dana od sklapanja ugovora. Ugovor o kupoprodaji nekretnine su stranke sklopile 29. lipnja 2013. god., a iz potvrde o izvršenim plaćanjima (list 62) proizlazi da je kupoprodajna cijena u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 62.855,46 eura uplaćena 29. srpnja 2013.god., dakle u roku od 30 dana od sklapanja ugovora pa je u pravu tuženik kad navodi da su tužitelji iskoristili pravo na popust od 10 % iz čl.4 ugovora.

Sud je stoga u skladu s čl. 368 st. 2 ZOO-a tuženiku naložio da tužiteljima plati tj. vrati cijenu koju su oni platili za predmetnu nekretninu i to iznos od 62.855,46 eura u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. na dan isplate, a na taj iznos su im u skladu s čl. 368 st. 5 ZOO-a dosuđene i zakonske zatezne kamate od 29. srpnja 2013. god. kao dana kad je tuženik primio isplatu. Stopa zakonskih zateznih kamata propisana je u čl. 29 ZOO-a.

Kako su tužitelji tijekom postupka umjesto isplate iznosa od 62.855,46 eura koliko su doista platili zatražili isplatu pune kupoprodajne cijene u iznosu od 69.839,40 eura, sve u kunskoj protuvrijednosti, sud je u točki III izreke presude odbio zahtjev tužitelja za isplatu razlike između ta dva iznosa koja iznosi 6.983,94 eura u kunskoj protuvrijednosti sa zatraženim zakonskim zateznim kamatama.

Tuženik je tijekom postupka naveo da tužitelji stan koriste od 1. kolovoza 2013. god. i da bi u slučaju vraćanja kupoprodajne cijene taj iznos trebalo umanjiti za iznos najamnine koju bi tužitelji plaćali za sličan stan tijekom cijelog razdoblja korištenja. Tuženik svoj eventualni zahtjev za naknadu za korištenje stana može od tužitelja potraživati u drugom sporu koji po svom izboru može pokrenuti.

Odluka o parničnom trošku temelji se na čl. 154 st. 3 i čl. 155 Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14 – dalje: ZPP), a trošak tužitelja je odmjeren prema troškovniku izjavljenom na ročištu 3. studenog 2016. god. s obzirom na vrijednost predmeta spora u vrijeme poduzimanja pojedine radnje jer su tužitelji tijekom postupka umjesto početnog iznosa od 62.855,46 eura zatražili isplatu iznosa od 69.839,40 eura u kunskoj protuvrijednosti. Trošak tužitelja čine sudska pristojba na tužbu u iznosu od 5.000,00 kn i na presudu u iznosu od 5.000,00 kn, trošak vještačenja u ukupnom iznosu od 4.387,54 kn i trošak zastupanja po punomoćniku odvjetniku. Taj se trošak sastoji od nagrade za sastav tužbe 5.000,00 kn prema Tbr. 7/1 Tarife o visini nagrada i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 142/12, 103/14, 118/14 - dalje: OT), za zastupanje na tri ročišta 9. srpnja 2015. god., 8. rujna 2016. god. i 3. studenog 2016. god. te na očevidu 19. studenog 2015. god. po 5.000,00 kn za svako prema Tbr. 9/1 OT i za sastav dva obrazložena podneska od 11. svibnja 2015. god. i 15. veljače 2016. god. po 5.000,00 kn za svako prema Tbr. 8/1 OT odnosno ukupno 35.000,00 kn. Tom iznosu treba pridodati PDV po stopi od 25 % u iznosu od 8.750,00 kn tako da trošak zastupanja ukupno iznosi 43.750,00 kn. Ukupno je tužiteljima dosuđen parnični trošak u iznosu od 58.137,54 kn

sa zatraženim zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate u skladu s čl. 30 Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14).

Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Sesvetama 9. prosinca 2016. god.

SUDAC
Martina Ivanković

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana kad je održano ročište za objavu presude. Žalba se podnosi ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

DNA
1. odvjetnik Hrvoje Jukić, Zagreb, Gjure Deželića 32
2. odvjetnik Siniša Tabak, Zagreb, Mesnička 9

Rj.

1. pozovi tužitelje na pristojbu na tužbu svaki po 2.500,00 kn (ukupno 5.000,00 kn) i na presudu svaki po 2.500,00 kn (ukupno 5.000,00 kn)
2. kal 20 dana

Sudac
Martina Ivanković

PN-3685/M

ODVJETNICA KRISTINA STARČEVIĆ PAVELKA
10 000 ZAGREB
I STARA PEŠĆENICA 56
Tel 244 10 54
Tel fax 244 10 53

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U

Z A G R E B U

Pravna stvar:

Tužitelj: Tomislav Mikolavčić, Brune Bjelinskog 9, Jelkovec, 10360 Sesvete
zastupan po punomoćniku: ODVJETNICA Kristina Starčević Pavelka ZAGREB, Stara Pešćenica 56

Tuženik: Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41

T U Ž B A

PRILOG: A)punomoć
B)dokumentacija

I. Tužitelj je od tuženika kupio stan S27 u zgradi B2 na lokaciji u naselju "Sopnica-Jelkovec", sada Ulica Brune Bjelinskog 9, a koji je platio 99.650,00 Eura, kreditom poslovne banke.

Dokaz - Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 26 05 2009 , broj PU-045/2009

II. Prilikom primopredaje stana dana 29.05.2009.g. zajednički su konstatirani vidljivi nedostaci stana te su svi nedostaci predmetne nekretnine uneseni u primopredajni zapisnik od 29.05.2009 Tuženik se ih je obvezao u otkloniti

Dokaz: - Primopredajni zapisnik od 29.05.2009.g.,
- saslušanje tužitelja,
- saslušanje svjedoka
- Danijela Mikolavčić, Brune Bjelinskog 9,
- Igor Cerar, na adresi tuženika.

III Uočeni i evidentirani nedostaci nisu otklonjeni prema pravilima struke, a prilikom otklanjanja nedostataka nastala su nova oštećenja i uočeni novi nedostaci koji su ponovno zajednički evidentirani i koje se je tuženik obvezao otkloniti.

Dokaz - Zapisnik o prijavi nedostataka od 30.11 2010.g.,
- očevid,
- kao pod II

IV S obzirom da su nedostaci na stanu sporazumno evidentirani Primopredajnim zapisnikom od 29 05 2009.g i Zapisnikom o prijavi nedostataka od 30 11 2010.g. te nisu otklonjeni u roku

VIII Zbog nedostataka na predmetnoj nekretnini tužitelj je pretrpio i materijalnu štetu. u vidu
- razlike između plaća za vrijeme provedeno na godišnjem odmoru zbog prisutnosti tijekom otklanjanja nedostataka 8.000,00 kuna;
- razlika između plaća za vrijeme korištenja bolovanja zbog bolesti djece 8.000,00 kuna;
- cijene uređaja za odvlaživanje 10 000,00 kuna;
- troška izrade vještačkog nalaza i mišljenja 7.000,00 kuna.

Dokazi -računi,
-kao pod II ,
-kao pod VII

IX Moli se naslovni sud da oslobodi tužitelja od plaćanja sudskih pristojbi temeljem odredbe čl.15, st. 1, toč. 3 Zakona o sudskim pristojbama, podredno temeljem odredaba čl.14 istog Zakona.

Dokaz -uvjerenje o imovnom stanju,
-iskaz tužitelja

X Sukladno gore navedenome i članku 410 Zakona o obveznim odnosima, tužitelj predlaže da naslovni sud donese slijedeću

P R E S U D U

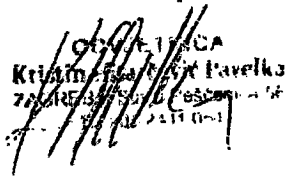
I Nalaže se tuženiku, Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41 *da ukloni sve nedostatke na stanu S27 u zgradi B5 na adresi Brune Bjelinskog 9 u naselju Sopnica-Jelkovec. a kako je specificirano* Elaboratom nalaza i mišljenja o utvrđenim nedostacima u posebnom dijelu nekretnine i *sve to u roku 15 dana od dana donošenja presude pod prijetnjom ovrhe*

II Nalaže se tuženiku, Zagrebački holding d.o.o Zagreb, Ulica grada Vukovara 41 *da tužitelju isplati iznos od 103 000.00 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana 22 04 2011 g pa do isplate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećane za pet postotnih poena pa do isplate, a sve u roku od 15 dana od dana donošenja presude*

III Nalaže se tuženom da tužitelju naknadi troškove postupka zajedno s zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja presude pa do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena

Tužitelj zahtijeva naknadu troška za:
Sastav tužbe 2.500,00 kn
+ 23% PDV 575,00 kn
Pristojbe po odluci suda

Tomislav Mikolavčić po



Poslovni broj: 158 P-1959/2015-63

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SESVETAMA
Zagrebačka 22, Sesvete

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama po sucu ovog suda Željki Bajzek u pravnoj stvari tužitelja Suvlasnika stambene zgrade u Sesvetama, Ive Paraća 3 i to Arefa Ghiassia, OIB 39666412818, Jasminke Mihaljčić, OIB 26121399830, Gordane Bartolin Vojta, OIB 26498673643, Dragane Barišić, OIB 08905243137, Zrinke Ledić, OIB 08427378437, Krune Ledića, OIB 65081658607, Marka Šavorića, OIB 99255000790, Ksenije Šavorić, OIB 76622400656, Darka Sabe, OIB 96212376124, Dragane Lekić, OIB 26132385550, Vuka Vojte, OIB 71610915166, Zdravka Matića, OIB 96148606576, Marine Matić i Stjepana Barišića, zastupani po predstavniku suvlasnika Nuriji Kurtiću, svi zastupani po Zlatku Kovačiću odvjetniku iz Zagreba, Harambašićeva 33, protiv tuženika Zagrebački holding d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, OIB 85584865987, zastupan po Ladislavu Škrinjaru odvjetniku iz Odvjetničkog društva Smolek & Škrinjar iz Zagreba, Vladka Mačeka 5 i umješača TEHNIKA d.d. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274, OIB 73037001250, radi isplate, nakon provedene javne i glavne rasprave zaključene 18. siječnja 2018. u prisutnosti punomoćnika stranaka, 2. ožujka 2018.

presudio je

I Nalaže se tuženiku da otkloni nedostatke na stambenoj zgradi i okolišu zgrade u Sesvetama u Ulici Ive Paraća 3 tako da sanira:

1) izradi novi projekt kanalizacije koji će omogućiti sigurno i funkcionalno korištenje kanalizacije, a s obzirom na izvedeno stanje te da pristupi izvođenju radova prema novom projektu kanalizacije,

2) provjeri nagib i pad krova i način ugradnje odzračnika unutar stubišta (južni dio stubišta) te da izradi širu okapnicu na poklopcu izlaza na krov to jest kupoli za odimljavanje čime će otkloniti prodor vode kroz izraz na krov (svjetlarnik),

3) ugradi vrata na ogradi predmetnog ograđenog prostora ispred stana u prizemlju,

4) izvede ograde na prozorima parapeta nižeg od 110 cm i na zajedničkoj terasi koje će omogućiti siguran način korištenja stanova, odnosno izvedene ograde zamijeni sigurnosnim,

5) ugraditi u glavni razvodnik grupu mogula za automatski ponovni uklop ili mogula koji se uključuje pomoću daljnjinskog upravljanja kako bi se omogućilo automatsko uključivanje glasne sklopke,

6) ugraditi uređaj za neprekidno napajanje (UPS) ili agregat uz modul za ponovni uklop,

7) ostavljene izvode uzemljenja gromobrana na zelenoj površini sa sjeverne i južne strane zgrade povezati s metalnom konstrukcijom, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku da tužiteljima isplati iznos od 3.760,00 73 kn zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 2.872,67 kn od 9. srpnja 2010. te na iznos od 888,06 kn od 28. travnja 2010., do 31. srpnja 2015. po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. pa do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena koju kamatu utvrđuje Hrvatska narodna banka, u roku od 15 dana.

III. Nalaže se tuženiku da tužiteljima naknadi trošak postupka u iznosu od 73.125,00 kuna, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelji tvrde da su suvlasnici stambene zgrade u Sesvetama, Ulica Ive Paraća 3, a u kojoj zgradi su kupili stanove od tuženika.

Na navedenoj stambenoj zgradi uočeni su nedostaci o kojima je obaviješten tuženik, ali isti nisu otklonjeni, a radi se o nedostacima da se oborinske vode slijevaju na parking te ulaze u garaže i ulazni prostor zgrade, a prepumptni sistem oborinskih voda ne može prepumpati toliku količinu vode u kanalizaciju te dolazi do poplave navedenih prostorija pa je stoga potrebno povećati kapacitet pumpe, izgraditi odvodnu rešetku na spoju ulice i pristupnog puta te spojiti odvod iz rešetke direktno u kanalizaciju, a oko cijele zgrade potrebno je spustiti zemljište i izgraditi kanalizaciju. Nadalje oborinske vode s krova spojene su na vertikalu koja dovodi svu vodu u prepumptni sistem koji nije u mogućnosti ispumpati pa je potrebno vertikalu krova spojiti direktno na kanalizacijsku mrežu, vertikala na istočnoj strani zgrade odvodi vodu s loga u kanalizaciju, međutim u šupama zgrade gdje se nalazi koljeno od vertikale vraćaju se fekalije iz kanalizacije u prostoriju šupe, pumpe se prilikom nevremena isključuju zbog projektirane snage sigurnosne električne sklopke što ujedno gasi pogon pumpe, u hidrantu ispred zgrade nema vode, traka gromobrana viri uz rub pločnika ispred zgrade, u zajedničkim prostorijama nakon poplave osjeća se jak neugodan miris, na šestom katu zgrade kroz ozračnik krova kod jakih kiša voda curi niz zid stubišta, lijevo od ulaza za zgradu, a ispred prozora prizemnog stana nalazi se ograđeni prostor do kojeg stanari ne mogu pristupiti, a to predstavlja bazen koji se u trenutku poplave napuni i ugrožava prizemni stan, a skuplja se i smeće, terasa na šestom katu nema ogradu te je opasna za korištenje, a ograda na prozorima stanova napravljena je s prevelikim razmakom između vertikalnih cijevi tako da ne predstavlja potrebnu zaštitu.

Kako je 17. lipnja 2010. tijekom jačih kiša poplavljeno prizemlje zgrade tada su uočeni i konstatirani svi nedostaci, obaviješten je tuženik pa su 18. lipnja 2010. predstavnik tuženika te predstavnik suvlasnika utvrdili nedostatke, a 3. rujna 2010. održan je i sastanak predstavnika nadzorne službe, naručitelja radova, GSKG, izvođača radova, predstavnika suvlasnika te je zaključeno da će projektant okoliša Krunoslav Šmit načiniti novo projektno rješenje.

Kako je kritične zgode došlo do poplave nastali su i troškovi kao i šteta stoga tužitelji osim što potražuju sanaciju nedostataka potražuju i troškove koji su nastali za vrijeme kišnog razdoblja, pobliže označene pod točkom II. izreke

Tuženik u svom odgovoru na tužbu ne osporava vlasništvo suvlasnika, a što se tiče ostalih zahtjeva i to u svezi oborinskih voda s krova i ulice izgradnjom i postavljanjem odvodnih rešetki tijekom ljeta nastojao se je riješiti problem, što se tiče funkcije pumpi tuženik navodi da su one dimenzionirane za odvodnju vode s krova i parkirnog prostora tako da će sanacijom oborinskih voda i okoliša i pumpe biti u punoj funkciji, odvodnja krovne vode i spajanje vertikale krova direktno na kanalizacijsku mrežu, prema navodima tuženika, vertikala je izvedena prema projektnoj dokumentaciji, sanacija vertikale za odvodnju vode s loga tuženik ne osporava i ističe da je već počeo sanaciju, što se tiče postavljanja agregata kao alternativnog izvora energije za rad pumpe u slučaju nestanka električne energije agregat nije predviđen projektom ali je takvo rješenje izvedivo dodavanjem agregata za pomoćno napajanje o čemu će tuženik nastojati postići suglasnost sa suvlasnicima.

Što se pak tiče hidranta on je u funkciji. Gromobranska traka je sanirana u cijelosti. Sanacija sifona oko ulaza i lifta će biti sanirana. Curenje vode kroz odzračnik je u fazi sanacije. Ograđenost prostora lijevo od ulaza u zgradu na kojem nema vrata za ulaz u taj prostor nije predviđeno projektom. Ograda na terasi nije bila predviđena projektom pa zato nije ni napravljena, a ograde na prozorima napravljene su prema projektu. Tuženik djelomično priznaje i tužbene navode u dijelu gdje se navodi da je zgrada C6 bila u garantnom roku, ali poriče zahtjev za plaćanje računa u ukupnom iznosu od 3.760,73 kn navodeći da je to plaćeno iz pričuve i da to i je funkcija pričuve.

U daljnjem tijeku postupka tuženik je istaknuo prigovor nedostatka aktivne legitimacije te prigovor prekluzije.

Umješač ističe prigovor prekluzije kao i nedostatak aktivne legitimacije.

U tijeku dokaznog postupka sud je izvršio uvid u z.k. ul. 32, poduložak 13 k.o. Sesvete Novo, ugovor o kupoprodaji nekretnine, izvještaj o izvršenom kontrolnom pregledu građevine, račune, radni list, uvjerenje za upotrebu, uporabnu dozvolu, izvješće nadzorne službe, glavni izvedbeni projekt, u z.k izvatke te proveo vještačenje po vještaku Aldu Marochiniju i Marku Bošnjaku

Provedenim očevidom na licu mjesta te iz nalaza i mišljenja vještaka Marochinija proizlazi da izvedeni radovi kanalizacije ne odgovaraju projektiranom stanju prema glavnom projektu te je potrebno da projektant vodovoda i kanalizacije snimi izvedeno stanje kanalizacije i izradi novi projekt koji će omogućiti sigurno i funkcionalno korištenje kanalizacije, a s obzirom na izvedeno stanje te investitor treba pristupiti izvođenju radove prema novom projektu.

Što se tiče predmetnih potopnih pumpi prepumpnog okna kanalizacije tijekom grmljavine potrebno je da projektant električnih instalacija utvrdi izvedeno stanje da li odgovara projektiranom i dati rješenje poboljšanja. Što se tiče gromobranske trake potrebno je da projektant električnih instalacija utvrdi izvedeno stanje i da li odgovara projektiranom i očitovati se da li je predmetna traka potrebna, prodor vode kroz izlaz na krovu je potrebno provjeriti nagib i pad krova te način ugradnje odzračnika unutar stubišta, izraditi širu okapnicu na poklopcu izlaza na krov to jest kupoli za odimljavanje, ograđeni prostor ispred

stana u prizemlju ugraditi vrata na ogradi predmetnog ogradenog prostora, ograde na prozorima potrebno je izvesti ograde na prozorima paprapeta nižeg od 100 cm i na zajedničkoj terasi koje omogućavaju siguran način korištenja stanova, odnosno izvedene ograde treba zamijeniti sigurnosnim ogradama na način koji će onemogućiti penjanje i provlačenje kroz njih te spriječiti padove sve zbog postizanja sigurnosti u korištenju korisnika stanova.

Iz nalaza i mišljenja Marka Bošnjaka proizlazi da su elektroinstalacije i zaštita električnih instalacija izvedeni u skladu s projektnom dokumentacijom. Kako bi se omogućilo automatsko uključivanje glavne sklopke potrebno je u glavni razvodnik ugraditi grupu modula za automatski ponovni uklop ili modula koji se uključuje pomoću daljinskog upravljanja. Cijene takvog modula su oko 3.500,00 kn. U modul za ponovni uklop potreban je uređaj za neprekidno napajanje ili agregat. Ostavljene izvode uzemljenja, gromobrana na zelenoj površini sa sjeverne i južne strane potrebno je povezati s metalnom konstrukcijom. Potopne pumpe su odabrane u skladu s projektom odnosno tehničkim izračunom u kojem su u obzir uzete količine oborinske krovne vode, oborinske parkirališne vode i fekalne vode ukupnog opterećenja 4,58 l/s. Odabrane pumpe su i više nego dovoljne u slučajevima normalnih oborina. Prema mišljenju vještaka nedostaci koji se tiču struje i strojarstva, a odnose se na električne instalacije. odvodnju i kanalizaciju rezultat su površnosti i nisu u skladu s općim tehničkim uvjetima izvođenja.

Prema čl. 400. st. 1., 2. i 3. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15 - dalje u tekstu: ZOO) prodavatelj odgovara za materijalne nedostatke stvari koje je ona imala u trenutku prijelaza rizika na kupca bez obzira je li mu to bilo poznato.

Prodavatelj odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave nakon prijelaza rizika na kupca ako su posljedica uzroka koji je postojao prije toga.

Predmnijeva se da je nedostatak koji se pojavio u roku od šest mjeseci od prijelaza rizika postojao u vrijeme prijelaza rizika osim ako prodavatelj ne dokaže suprotno ili suprotno proizlazi iz naravi stvari ili naravi nedostatka.

Prema čl. 402. st. 1., 2., 3. i 4. ZOO-a prodavatelj ne odgovara za nedostatke ako su u trenutku sklapanja ugovora bili poznati kupcu ili mu nisu mogli ostati nepoznati.

Smatra se da nisu mogli ostati nepoznati kupcu oni nedostaci koje bi brižljiva osoba s prosječnim znanjem i iskustvom osobe istog zanimanja i struke kao kupac mogla lako opaziti pri uobičajenom pregledu stvari.

Odredba stavka 2. ovog članka ne primjenjuje se na ugovore koje fizička osoba kao kupac sklapa izvan svoje gospodarske ili profesionalne djelatnosti s fizičkom ili pravnom osobom koja kao prodavatelj djeluje u okviru svoje gospodarske ili profesionalne djelatnosti (potrošački ugovor).

Ali prodavatelj odgovara i za nedostatke koje je kupac mogao lako opaziti ako je izjavio da stvar nema nikakve nedostatke ili da stvar ima određena svojstva ili odlike.

Prema čl. 403. st. 1. ZOO-a kupac je dužan primljenu stvar na uobičajen način pregledati ili je dati na pregled čim je to prema redovitom tijeku stvari moguće i o vidljivim

nedostacima obavijestiti prodavatelja u roku od 8 dana, a kod trgovačkog ugovora bez odgađanja inače gubi pravo koje mu po toj osnovi pripada.

Stavak 2. kad je pregled izvršen u nazočnosti obiju strana kupac je dužan svoje primjedbe zbog vidljivih nedostataka priopćiti prodavatelju odmah inače gubi pravo koje mu po toj osnovi pripada.

Prema čl. 404 st 1. ZOO-a kad se nakon primitka stvari od strane kupca pokaže da stvar ima neki nedostatak koji se nije mogao otkriti uobičajenim pregledom prilikom preuzimanja stvari kupac je dužan pod prijetnjom gubitka prava o tom nedostatku obavijestiti prodavatelja u roku od dva mjeseca računajući od dana kad je nedostatak otkrio, a kod trgovačkog ugovora bez odgađanja.

Iz dokaznog postupka proizlazi da je tuženik Zagrebački holding d.d. prodavao predmetne stanove tužiteljima.

Tuženik je uz odgovor na tužbu dostavio zapisnik o primopredaji građevine – dopuna od 28. rujna 2009. godine gdje se spominju nedostaci na građevini u vidu uskladiti oznake svih brojila, portafona. poštanskih sandučića, šupa, ali se u toj dopuni poziva na nedostatke koji su evidentirani i ranije od ove dopune. ali tuženik nije dostavio te primjedbe te nije razvidno o kojim primjedbama se radilo prilikom primopredaje.

Tužitelj je uz tužbu dostavio dva zapisnika - izvještaj o izvršenom kontrolnom pregledu građevine C-6 od 18. lipnja i 6. rujna 2010. godine. Iz tih izvještaja proizlazi da su evidentirani nedostaci koji su predmet tužbenog zahtjeva.

Prema čl. 632. ZOO-a prava naručitelja prema izvođaču zbog nedostatka građevine prelaze i na sve kasnije stjecatelje graševine ili njezina dijela, ali s tim da kasnijim stjecateljima ne teče novi rok za obavijest i tužbu već im se uračunava rok predmeta.

Prema čl. 634 st. 1. ZOO-a naručitelj ili drugi stjecatelj dužan je o nedostacima obavijestiti izvođača, projektanta ili osobu koja obavlja nadzor u roku od 6 mjeseci od kada je nedostatak utvrdio inače gubi pravo da se na njega pozove, st. 2 citiranog članka prava naručitelja ili drugog stjecatelja prema izvođaču odnosno projektantu po osnovi njihove odgovornosti za nedostatke prestaje za godinu dana računajući od dana kada je naručitelj odnosno stjecatelj obavijestio projektanta odnosno izvođača o nedostatku.

Tuženik i umješač, kako je već navedeno, stavili su prigovor prekluzije.

Uzimajući u obzir zapisnik o primopredaji gdje se spominju nedostaci, ali je dostavljena dopuna u kojoj se ne spominju nedostaci navedeni u tužbi, a tuženik na kojem je teret dokazivanja nije dostavio zapisnik iz kojeg bi bilo razvidno da je stavljao prigovore o nedostatku na građevini, a koji su predmet tužbenog zahtjeva, tijekom 2009. godine, dok su tužitelji dostavili zapisnike iz lipnja i rujna 2010. godine gdje su pobrojeni nedostaci iz tužbe, prema stavu ovog suda rok za podnošenje tužbe teče od predmetnih izvještaja, a kako su oni iz lipnja i rujna 2010. godine, a tužba je iz svibnja 2011. godine, neosnovan je prigovor prekluzije.

Valja uzeti u obzir i garantni rok od dvije godine a koji je naveden u ugovoru, a i sam tuženik u svom odgovoru na tužbu ne osporava da je tužba podnesena u garantnome roku, a i tijekom postupka sanira dio nedostataka na objektu.

Što se tiče prigovora pomanjkanja aktivne legitimacije tužitelji su dostavili z.k. izvatke iz kojih je razvidno da su suvlasnici odnosno vlasnici stanova u predmetnoj zgradi, a spisu prileži i zapisnik kojim su ovlastili Nuriju Kurtića kao predstavnika suvlasnika da ih može zastupati u ovom postupku jer su ga ovlastili da angažira i imenovanog odvjetnika tako da je prigovor nedostatka aktivne legitimacije neosnovan.

Kako su nedostaci utvrđeni vještačenjem valjalo je zahtjev tužitelja prihvatiti.

Što se tiče zahtjeva za isplatom troškova koji su nastali uslijed ispumpavanja vode za vrijeme kišnog perioda, a iz dokaznog postupka je razvidno da su upravu tu bili nedostaci u izvedenim radovima to je sud prihvatio i taj tužbeni zahtjev pod točkom II a visina je utvrđena uvidom u predmetne račune.

S obzirom na naprijed navedeno valjalo je odlučiti kao u izreci.

Odluka o trošku temelji se na temelju čl. 154. ZPP-a.

Tuženik je dužan tužiteljima naknaditi trošak postupka koji se sastoji od troška zastupanja po punomoćniku zajedno sa 25 % PDV u iznosu od 53.125,00 kuna, troškove vještačenja u iznosu od 10.000,00 kuna, te trošak sudskih pristojbi u iznosu od 10.000.00 kuna, odnosno sveukupno 73.125,00 kuna.

U Sesvetama 2 ožujka 2018.

SUDAC:
Željka Bajzek v. r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude može se uložiti žalba u roku od 15 dana računajući od dana dostave iste. Žalba se predaje ovom sudu pismenim podneskom u dovoljnom broju primjeraka za sud i suprotnu stranku, a o istoj odlučuje županijski sud.

DNA:
1. tužitelju po pun.-odvj. Zlatko Kovačić
2. tuženiku po pun.-odvj. Ladislav Škrinjar
3. umješaču-Tehnika d.d.

REPUBLIKA HRVATSKA – STALNA SLUŽBA U SESVETAMA – OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Za točnost otpravka ovlašteni službenik:
Đurđica Motik

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
8 PRIMLJENO
13-03-2018
prilog
pristojba kn

Poslovni broj 3 Gž-5496/14-5

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

I

RJEŠENJE

Županijski sud u Zagrebu, kao sud drugog stupnja, u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda Vesne Skerlev, kao predsjednice vijeća te suca izvjestitelja Željka Živkovića i mr. sc. Neri Radas, kao članova vijeća, u pravnoj stvari I tužitelja Aleksandra Pejakovića, OIB: 56363994283 i II tužiteljice Stanke Pejaković, OIB: 27369561917, oboje iz Ivanić Grada, Naftaplinska 15, protiv tuženika "Zagrebački holding" d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Orehovec, odvjetnik u Zagrebu, uz sudjelovanje umješača na strani tuženika "Tehnika" d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250, radi utvrđenja da je ugovor raskinut i naknade štete, odlučujući o žalbi oboje tužitelja protiv presude Općinskog suda u Sesvetama, poslovni broj P-1056/11 od 26. svibnja 2014. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 23. siječnja 2018. godine,

presudio je

Preinačuje se presuda Općinskog suda u Sesvetama, poslovni broj P-1056/11 od 26. svibnja 2014. godine u pobijanom odbijajućem dijelu pod točkom I.-I. izreke i u tom dijelu sudi:

Utvrđuje se da je raskinut Ugovor o prodaji broj: PU-033/2009 od 29. svibnja 2009. godine sklopljen između tužitelja Aleksandra Pejakovića iz Sesveta, Lj. Posavskog 25b i Stanke Pejaković iz Sesveta, Lj. Posavskog 25b, kao kupaca i tuženika "Zagrebački holding" d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, kao prodavatelja.

riješio je

Ukida se navedena presuda u pobijanom odbijajućem dijelu pod točkom I.-II., III., IV., V. i VI. izreke, kao i u odluci o parničnom trošku pod točkom II. izreke te se u tom dijelu predmet vraća nadležnom prvostupanjskom sudu – Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja, pod točkom I. izreke, odbija se tužbeni zahtjev kojim tužitelji traže:

I. utvrđenje da je raskinut Ugovor o prodaji broj: PU-033/2009 od 29. svibnja 2009. godine sklopljen između oboje tužitelja, kao kupaca, i tuženika, kao prodavatelja.

II. nalaganje tuženiku da na ime cijene nekretnine tužiteljima plati iznos od 147.680,48 CHF sa zakonskim zateznim kamatama na pojedine iznose pobliže navedene u izreci.

III. nalaganje tuženiku da na ime interkalarne kamate tužiteljima plati ukupan iznos od 5.230,08 CHF sa zakonskim zateznim kamatama na pojedine iznose pobliže navedene u toj točki izreke.

IV. nalaganje tuženiku da na ime plaćenih kamata na rate kredita tužiteljima plati iznos od 36.296,84 CHF sa zakonskim zateznim kamatama na pojedine iznose pobliže navedeno pod tom točkom izreke.

V. nalaganje tuženiku da tužiteljima na ime ulaganja u stan plati ukupan iznos od 24.832,87 kn sa zakonskim zateznim kamatama na pojedine iznose pobliže navedene pod tom točkom izreke te

VI. nalaganje tuženiku da tužiteljima naknadi parnične troškove s kamatama od donošenja presude do isplate.

Pod točkom II. izreke nalaže se tužiteljima da tuženiku naknade parnični trošak u iznosu od 92.716,95 kn.

Protiv navedene presude tužitelji su podnijeli žalbu iz svih žalbenih razloga predviđenih čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 89/14 – dalje: ZPP), s prijedlogom da se presuda preinači u smislu žalbenih navoda, podredno ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Žalba je osnovana.

Predmet spora jeste zahtjev za utvrđenje da je raskinut predmetni Ugovor o prodaji (dalje: Ugovor), s tvrdnjom tužitelja da je do raskida došlo po samom zakonu, sukladno odredbi čl. 413. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 – dalje: ZOO) jer tuženik nije niti u naknadnom roku, na kojega se sam obvezao, otklonio nedostatke prodane stvari (stana) koji su se pokazali nakon primitka stvari (skriveni nedostaci – čl. 404. st. 1. ZOO), a koji se odnose na prekomjernu buku u stanu, otkrivene nedostatke na parketima, podnim keramičkim pločicama u kupaonici i na unutarnjim vratima stana, koje nedostatke se tuženik obvezao otkloniti, što nije učinio niti do podnošenja tužbe, te slijedom toga zahtjev za isplatu s osnova naknade štete nastale povredom ugovorne obveze.

Tuženik u odgovoru na tužbu i tijekom postupka ne osporava činjenicu sklapanja predmetnog Ugovora, a protivi se tužbi i tužbenom zahtjevu ističući prigovor proteka roka za predmetni tužbeni zahtjev, prema čl. 404. st. 1. ZOO jer su za prekomjernu razinu buke u stanu saznanje tužitelji mogli imati nakon useljenja u stan tijekom mjeseca rujna 2009. godine, a ne tek nakon sačinjene ekspertize – Projekta građevne fizike – sanacije pregradnog zida od 23. studenog 2010. godine, dakle, više od godinu dana od useljenja, pa se očito radi o neznatnom nedostatku ako je uočen tek godinu dana nakon useljenja, i ne opravdava raskid

Ugovora imajući u vidu vrijednost same kupoprodaje. Pored toga, tuženik je, unatoč proteku roka, poduzeo sve razumne radnje radi otklanjanja nedostataka i izvodio radove u tom cilju, a tužitelji tuženiku nikada nisu ostavili konkretan rok za otklanjanje nedostataka niti dali izjavu o raskidu Ugovora. Uz to, u odnosu na navode o nedostatku građevine koji se tiču kriterija najviše dopuštene razine buke odgovornost mogu snositi samo izvođač i projektant, prema odredbi čl. 633. ZOO, a ne tuženik kao naručitelj radova i prodavatelj.

Sud prvog stupnja, na temelju izvedenog građevinskog vještačenja, utvrdio je, u bitnom, da parketi u hodniku, dvije spavaće sobe i blagovaonici s dnevnim boravkom, kao i pločice postavljene u kupaonici, nisu izvedeni u skladu s pravilima struke (jer su se na parketima pojavila bočna odvajanja i uzdužne pukotine i njihovo uvijanje, kao posljedica neprosušenosti drveta od kojeg su izrađeni i postave na neadekvatnu podlogu, a pločice nisu postavljene s nagibom prema odvodnom sifonu što za posljedicu može imati zadržavanje vode u kupaonici). Izmjerena razina buke u stanu, prema mjerenjima dana 15. lipnja 2012. godine i 23. srpnja 2012. godine, iznosila je od 37 do 41 dB, što je više od dopuštene razine buke od 35 dB, prema odredbama Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("Narodne novine" broj 145/04), koji propis se primjenjivao u vrijeme izdavanja građevinske dozvole za predmetnu zgradu, sukladno odredbi čl. 82. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 175/03, 100/04).

Prvostupanjski sud svoju odluku temelji na zaključku da nedostaci koji se odnose na parket, keramičke pločice i buku predstavljaju skrivene nedostatke iz čl. 404. st. 1. ZOO, jer se radi o nedostacima koji se nisu mogli otkriti uobičajenim pregledom prilikom preuzimanja stvari, o kojim nedostacima je kupac, pod prijetnjom gubitka prava, dužan obavijestiti prodavatelja u roku od 2 mjeseca računajući od dana kada je nedostatak otkrio. Nedostatke na parketima i pločicama tužitelju su prijavili tuženiku dana 10. prosinca 2009. godine (list 99 spisa), dok je prekomjerna buka u stanu njemu prijavljena prigovorom od 30. studenog 2010. godine (list 18-19 spisa), nakon što je provedeno mjerenje buke (Gradevna fizika – projekt sanacije pregradnog zida između dva stana iz studenog 2011. godine – list 11-16 spisa). U odnosu na te nedostatke smatra da se radi o nedostacima koji su se mogli uočiti neposredno nakon useljenja u stan u rujnu 2009. godine, pa su tužitelji u odnosu na prijavu nedostataka na pločicama i parketu koja je uslijedila više od 2 mjeseca od useljenja, a u odnosu na buku koja je prijavljena prigovorom podnesenim više od godinu dana nakon useljenja, time obavijestili tuženika kao prodavatelja nakon proteka roka iz čl. 404. st. 1. ZOO, i izgubili pravo pozivati se na te nedostatke, jer nije vjerojatno ni životno da tek nakon više od godinu dana od useljenja, i tek nakon provođenja mjerenja intenziteta buke, tužitelji saznaju da je razina buke prekomjerna i takva da stan čini neupotrebljivim za stanovanje. Nakon proteka propisanih rokova za prijavu nedostataka kupac gubi pravo pozivanja na svoja prava vezano za te nedostatke, a suprotno tvrdnjama tužitelja, odredbama ZOO nije predviđeno da kupac ne gubi pravo na uklanjanje nedostataka kad je prodavatelj prihvatio nepravodobno stavljene prigovore, jer ako je i prihvatio takove prigovore i počeo uklanjati nedostatke to je isključivo njegova dobra volja i ne dovodi do toga da kupac ponovo stječe prava iz čl. 410. ZOO koja bi imao da je nedostatke pravovremeno prijavio. Pored navedenog, tužitelji su u opomeni pred tužbu (list 42-44 spisa) naveli da tuženiku ostavljaju naknadni primjereni rok za saniranje svih navedenih nedostataka, ali nisu točno odredili taj rok sukladno odredbi čl. 412. st. 1. ZOO, pa se ne može smatrati da je taj rok odredio sam tuženik u svojem odgovoru na opomenu pred tužbu (list 45 spisa) kad je naveo da će započeti s radovima u roku 30 dana, jer odredbe ZOO traže da taj rok mora odrediti kupac, slijedom čega tužitelji ni po tom osnovu nemaju pravo na

utvrđenje da je došlo do raskida Ugovora po samom zakonu prema odredbi čl. 413. st. 1. ZOO.

Slijedom navedenog sud prvog stupnja odbija tužbeni zahtjev u dijelu u kojem tužitelji traže utvrđenje da je kupoprodajni ugovor raskinut, posljedično tome i zahtjeve za naknadu štete (koji se odnose na otplaćivanje kredita za kupnju stana i troškove realizacije i opremanja stana), koji ovise o tome je li Ugovor raskinut. Pri tome sud napominje da nedostaci na koje se tužitelji pozivaju, a tiču se parketa i pločica, iako postoje nisu takvi da zbog njih stan ne bi imao potrebna svojstva za svoju redovitu uporabu pa nisu materijalni nedostaci u smislu čl. 401. st. 1. toč. 1. ZOO.

Takve zaključke, s navedenim razlozima, ne može prihvatiti ovaj drugostupanjski sud.

To zato što sud prvog stupnja pravilno zaključuje da utvrđeni nedostaci prodane nekretnine – predmetnog stana, koji se odnose na nedostatke u izvedbi parketa, podnih pločica u kupaonici i prekomjernoj razini buke u stanu, predstavljaju skrivene materijalne nedostatke prodane stvari, u smislu odredbe čl. 404. st. 1. ZOO, jer su se pokazali nakon što su tužitelji, kao kupci, primili predmetni stan prema nesporno zajednički sačinjenom zapisniku o primopredaji od 5. lipnja 2009. godine (list 135-136 spisa), kojim su utvrđeni tada vidljivi nedostaci na koje su ukazali kupci – tužitelji (čl. 403. st. 2. ZOO).

Stoga je potpuno pogrešno "napominjanje" suda da nedostaci u odnosu na parkete i pločice nisu materijalni nedostaci u smislu čl. 401. st. 1. toč. 1. ZOO, jer ako se radi o takvom nedostatku koji ne utječe na redovitu uporabu ili promet predmetne stvari – stana, tada se ne radi o materijalnom (i još k tome skrivenom) nedostatku, a što u predmetnoj pravnoj stvari nije slučaj, obzirom na naprijed navedeno pravilno utvrđenje da se radi o pojavi skrivenih nedostataka.

Uz pravilno utvrđenje da su tužitelji tuženiku dopisima od 10. prosinca 2009. godine, 30. studenog 2010. godine i u opomeni pred tužbu od 18. ožujka 2011. godine, ukazivali na navedene skrivene materijalne nedostatke pozivajući tuženika da ih otkloni, te da je tuženik u tom periodu poduzimao radnje na otklanjanju nedostataka na način da je o tim prigovorima izvješćivao izvođača koji je gradio zgradu ("Tehnika" d.d.) da bi u odgovoru na opomenu pred tužbu, od 19. travnja 2011. godine, tuženik izjavio da će pristupiti cjelovitom otklanjanju nedostataka i započeti s radovima u roku 30 dana, a nije sporno da do podnošenja tužbe (27. lipnja 2011. godine) nikakovi radovi na saniranju nedostataka nisu izvođeni, pogrešno prvostupanjski sud zaključuje da su tužitelji izgubili pravo na uklanjanje nedostataka zbog propusta roka iz čl. 404. st. 1. ZOO, te da nema osnova za utvrđenje da je ugovor o prodaji raskinut po samom zakonu, prema odredbi čl. 413. st. 1. ZOO. To zato što, po stavu ovoga drugostupanjskog suda, tuženik, koji je prihvaćao primjedbe tužitelja u odnosu na skrivene nedostatke i obvezivao se te nedostatke ukloniti, poduzimajući bez uspjeha i neke radnje na njihovom otklanjanju, i to putem izvođača radova, da bi se u konačnici obvezao započeti s radovima na uklanjanju nedostataka u roku 30 dana, u takvim okolnostima ne može se pozivati na protek prekluzivnog roka iz čl. 404. st. 1. ZOO niti se može pozivati na nedostatak iz opomene pred tužbu u pogledu određivanja naknadnog, određenog i primjerenog roka za otklanjanje nedostataka, prema odredbi čl. 412. st. 1. ZOO, obzirom da je on sam taj rok odredio u svojem odgovoru na navedenu opomenu pred tužbu.

Iz svega navedenog, a obzirom da tuženik kao prodavatelj niti u naknadnom roku po traženju tužitelja, kao kupaca, nije otklonio nedostatke prodane stvari koje se obvezao otkloniti, proizlazi da je predmetni ugovor o prodaji raskinut po samom zakonu, u smislu odredbe čl. 413. st. 1. ZOO.

Stoga je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je odbio tužbeni zahtjev za utvrđenje da je navedeni ugovor raskinut, radi čega je u tom dijelu pobijanu presudu valjano preinačiti i prihvatiti taj tužbeni zahtjev, slijedom čega je presuđeno kao u izreci po odredbi čl. 373. toč. 3. ZPP.

Zbog pogrešnog pravnog stava prvostupanjski sud nije utvrđivao osnovanost i visinu zahtjeva koji se odnose na plaćanje tužbom traženih iznosa, s tvrdnjom tužitelja da se radi o naknadi štete koji trpe uslijed raskida ugovora (čl. 410. st. 1. i 2. u vezi čl. 368. ZOO) pa u tom dijelu obrazloženje ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama, i u tom dijelu presuda se ne može ispitati, čime je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP, na koju ovaj sud pazi i po službenoj dužnosti (čl. 365. st. 2. ZPP).

Stoga je u tom dijelu presudu valjalo ukinuti i predmet vratiti sudu prvog stupnja na ponovno suđenje, radi čega je riješeno kao u izreci po odredbi čl. 369. st. 1. ZPP.

Obzirom da je neizvjestan konačni uspjeh stranaka u parnici ukinuta je i odluka o parničnim troškovima.

Ukazuje se prvostupanjskom sudu da o sudjelovanju umješača u parnici, prema stanju spisa, nije doneseno odgovarajuće rješenje u smislu odredbi čl. 207. ZPP, a tužitelji su se protivili sudjelovanju umješača u postupku (list 157-159 spisa), na što osnovano ukazuju u žalbi.

U ponovljenom suđenju prvostupanjski sud će otkloniti bitnu povredu odredaba parničnog postupka u gore izloženom smislu te će potom, uz pravilnu primjenu materijalnog prava, donijeti novu, pravilnu i zakonitu odluku o zahtjevima tužitelja koji se odnose na isplatu (pri čemu će imati u vidu pravila o teretu dokazivanja činjenica odlučnih za odluku o tom tužbenom zahtjevu kao i pravilo o nevezanosti suda za u tužbi navedenu pravnu osnovu tužbenog zahtjeva), kao i o zahtjevima stranaka za naknadu parničnog troška.

U Zagrebu 23. siječnja 2018. godine

Predsjednica vijeća :
Vesna Skerlev, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
VISOKI TRGOVAČKI SUD

Za točnost otpravka-ovlašteni službenik
Marija Rogina