



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
ĐORĐE BALIĆ INŽ. GRAĐ.**

31 000 Osijek / Stjepana Radića 14./ (00385) 91 25 10 817 / balic.djordje@gmail.com

**PREDMET:** građevinsko vještačenje, osiguranje dokaza,

**NARUČITELJ:** Twins doo Osijek, Vilajska 9. (OIB:93390475117)

**GRAĐEVINSKO VJEŠTAČENJE  
osiguranje dokaza**



Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnosti **Đorđe Balić** inž. građ. iz Osijeka, Stjepana Radića 14., imenovan rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj 4-Su-151/2017-4. od 10.veljače 2017.  
Pod brojem 986 Đorđe Balić je evidentiran kao član Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.



## ***SADRŽAJ***

### ***1.ZAHTJEV ZA VJEŠTAČENJE***

### ***2.ZADATAK***

### ***3.VJEŠTAČKI NALAZ***

### ***4.VJEŠTAČKO MIŠLJENJE***

### ***5. PRILOZI***

#### ***5.1. IMENOVANJE***

#### ***5.2. OPĆI PODACI***

#### ***5.3. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE***

Elaborat je izrađen za Naručitelja u 2 (dva) primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.



## 1.ZAHTEJ ZA VJEŠTAČENJE

Naručitelj izrade elaborata je Twins doo Osijek, Vilajska 9.

## 2.ZADATAK

Vještačkim nalazom i mišljenjem treba utvrditi da li je ili nije oštećen naručitelj (u ovom slučaju izvođač radova) zbog rada podizvođača VEREOR doo (OIB: 59097934606) iz Ivankova, Bošnjaci 216., koji je preuzeo obvezu izvođenja građevinskih radova na rekonstrukciji i dogradnji zgrade na kč. 8121/1 u ko Crikvenica, u Crikvenici, Pavlinska ulica prema opisima i cijenama iz Ugovornog cjenika od 23.10.2018. godine

## 3. VJEŠTAČKI NALAZ

Naručitelj (Twins doo) u ovom vještačenju je Izvođač radova za investitora Fasaderboja doo (OIB:0612877277653) sa sjedištem u Osijeku, Vilajska 9.

Na naprijed navedenim radovima VEREOR doo (OIB: 59097934606) iz Ivankova, Bošnjaci 216. je podizvođač za TWINS doo-u.

Temeljem dokumentacije koju je vještaku dostavio naručitelj, te nakon očevida na samoj predmetnoj građevini, vještak je utvrdio slijedeće:

### A/ uvod

LEGALNOST: građevinska dozvola, KLASA :UP/I<sup>0</sup>- 361 -03/18-06/162  
URBROJ: 2170/1-03-02/2-18-9 od 04.12.2018.  
INVESTITOR: FASADER BOJA doo Osijek, Vilajska 9. (OIB:06128727643)  
IZVOĐAČ: TWINS doo (OIB: 93390475117) 31 000 Osijek,  
Vilajska 9. zastupana po Pavlu Darojkoviću, direktoru  
PODIZVOĐAČ: VEREOR doo (OIB: 59097934606) Ivankovo, Bošnjaci  
216. zastupana po Mariju Jankovskom, prokuristi

### B/ odgovorne osobe

GLAVNI INŽENJER GRADILIŠTA: Marko Pilepić, struč. spec. ing. aedif. (GVG 2698)

### C/ građevinski dnevnik

GRAĐEVINSKI DNEVNIK: vođen od 24. 10. 2018. (list 1.) do 15. 02. 2019.(list 50.)

- Nesvakidašnja situacija da je vrijeme (dani rada) radova upisano u GD točno koliko uvezanih listova ima tiskanica GD (ima 50 originala i kopija),
- Prema tekstu iz GD prva četiri dana je izvođač radio na pripremama, rušenjima, štemanju, vađenju stolarije i dr, unutar objekta,
- Investitor tvrdi da je podizvođač odmah počeo radove u vezi bazena,
- Peti dan upisano je u GD da se pozicioniraju bazeni na parceli i to investitor i podizvođač bez nadzora,



- Od 9. do 13. studenog na gradilištu je samo vršen iskop bazena.
- Dana 19. studenog upis u GD da je:
  - investitor poslao izmijenjeni troškovnik od 15.11.2018.,
  - Nadzor odobrio armaturu
  - Investitor naložio štemanje hodnika u suterenu, nadzor obaviješten
  - Upis nadzora: nije obaviješten o proširenju tlocrta suterena – dogovor investitor / podizvođač,
- Dana 20. studnog upis u GD:
  - Po nalogu investitora dovoz kamena d=4 cm
  - Nadzor obaviješten o termoizolaciji,
- Dana 21. studenog upis nadzora / 20.11. primila od investitora novi prošireni troškovnik,
- Dana 23. studenog upisano:
  - Nadzor odobrio betoniranje
  - Uzeti uzorci betona
- Dana 26. studenog upis da je po zahtjevu investitora :
  - odabran VOLTEX kao izolacioni materijal,
  - nadzor odobrio statiku i izo materijal,
- Upis u GD od 27. studenog:
  - Po nalogu investitora povisuje se ogradni zid
  - Nadzor obaviješten o nalogu investitora
  - NO upisuje da nije upoznat sa radovima na kanalizaciji, jer je predviđena septička jama,
- Dana 28. studenog upisano
  - Nadzor pregledao betoniranje zidova bazena
  - Uzet uzorak betona,
  - podizvođač konstatira da investitor mijenja visina greda u objektu
  - Nadzor obaviješten da se mijenja po nalogu investitora statika ploče i greda,
  - Upis NO potvrđuje da ga je investitor dostavom troškovnika dana 18.11.2018. obavijestio da se umjesto „fert“ stropa izvodi međukatna monolitna AB ploča,
- podizvođač upisom u GD dana 29. studenog konstatira
  - Nadzor pregledao radove,
  - Nadzor pregledao armatura,
  - Nadzor odobrio armaturu
- Upis 01. prosinca 2018.:
  - Uzet uzorak betona,
  - Nadzor pregledao radove,
  - Upis NO nisam upoznata i nisam bila prisutna prije betoniranja izvedenih radova
- U upisu 04. prosinca 2018. :
  - Nadzor pregledao betoniranje
- Dana 6. prosinca 2018. upis u GD da se vrši iskop za temeljnu ploču po nalogu investitora



- Dana 13. prosinca 2018. u GD se konstatira:
  - Prije betoniranja AB ploče temelja nadzor pregledao armaturu,
  - Uzet uzorak betona,
  - NO upisao da je pregledao preklope armature i da se može betonirati,
- U GD uneseno 17. prosinca 2018. :
  - Nadzor pregledao armaturu
  - Uzet uzorak betona,
  - NO upisao da je pregledao oplatu i armaturu i odobrio betoniranje,
- Dne 22.prosinca 2018. u GD upisano:
  - Nadzor pregledao armaturu
  - Uzet uzorak betona,
  - NO pregledao oplatu, armaturu AB ploče druge etaže i odobrio betoniranje,
- Upis 08. siječnja 2019.:
  - podizvođač po nalogu investitora demontirana oplatu ploče prizemlja
  - NO nije prethodno upoznat sa navedenim radovima,
- Dana 15.siječnja 2019. podizvođač konstatira da je investitor uveo u radove još jednog podizvođača,
- Upisano 21. siječnja 2019. da je nadzor pregledao armaturu
- Dana 25. siječnja 2019. u GD upisao:
  - izvođač da je betoniranje ploče 28.01.2019. a
  - Nadzor je upisao da nije upoznat sa terminom betoniranja
- U GD za 28. siječnja 2019. upisano je:
  - podizvođač – betoniranje ploče zadnje etaže i uzet beton, a
  - NO upisao da nije upoznat sa terminom betoniranja i da nije pregledao armaturu i oplatu.
- Dana 15. veljače 2019. u GD upisano:
  - podizvođač – izvođaču otkazuje ostale radove,
  - NO konstatira da sa tim danom podizvođač Vereor doo završio radove i napušta gradilište,
  - Investitor otkazuje daljnje radove

D/ o predmetnoj problematici u pisanom obliku dostupna komunikacija  
vođena putem @

Vještak ukazuje na jedan administrativni detalj koji može (u nekom trenutku čitanja ovoga vještačkog nalaza i mišljenja) postati važan. FASADERBOJA doo i TWINS doo koriste istu mail adresu, ali u ovom vještačenju imaju funkcije:

investitor:	FASADER BOJA doo Osijek, Vilajska 9. (OIB:06128727643)
izvođač:	TWINS doo (OIB: 93390475117) 31 000 Osijek, Vilajska 9.
podizvođač:	VEREOR doo (OIB: 59097934606) Ivankovo, Bošnjaci 216.

01.10.18. – izvođač Twins šalje tender podizvođaču Vereor doo za radove u Crikvenici  
02.10.18. – dopuna tendera – nije potrebno osigurati smještaj i hranu,  
02.10.18. – investitor moli podatke da može poslati prijedlog ugovora,  
02.10.18. – podizvođač šalje kontakt podatke o projektantu bazena  
02.10.18. – podizvođač šalje podatke za ugovor  
03.10.18. – podizvođač šalje investitoru (nejasno) podatke o PVC stolariji koju nudi,



- 03.10.18. – investitor dostavlja izvođaču tehničku dokumentaciju  
17.10.18. – izvođač šalje podizvođaču koncept ugovora  
23.10.18. – podizvođač vraća izvođaču jednostrano potpisan ugovor o građenju,  
23.10.18. – podizvođač vraća jednostrano potpisani ugovor sa TWINS-om  
25.10.18. – podizvođač šalje izvođaču račun, predujam =100.000,00 kn,  
02.11.18. – izvođač šalje podizvođaču:
- Tender sa šemom PVC stolarije,
  - Po projektantu pozicioniranje otvora za PVC stolariju, uz supotpis NO
  - Po projektantu korekcije projekta, uz supotpis NO,
  - Posebna skica sa naznakom gdje se temeljenje predviđeno trakastim temeljima mijenja AB pločom d=30 cm uz prethodno izračunatu armaturu, sa potpisima projektanta i NO
21. do 23. i 27. 10. 18. - izvođač je poslao mailom ukupno 9 slika sa stanjem radova na gradilištu.  
15.11.18. –izvođač dostavlja podizvođaču novi troškovnik uz napomenu ako u njemu ima nešto pogrešno navedeno da ispravi. Moli podizvođača da u troškovniku ispuni i jedinične i ukupne cijene da se mogu koristiti kod kasnijih obračuna,  
15.11.18. – podizvođač uz korekcije novog tendera napominje da misli da neke grede i stupovi neće ići zbog toga što je NO rekla da ide betonski zid u zatrpanom dijelu,  
12.12.18. – izvođač šalje podizvođaču mail sa 11 privitaka vezanih (pretpostavljam) uz izmjene projektne dokumentacije,  
12.12.18. – još jedan mail sa projektnim lokacijskim rješenjima  
17.12.18. – podizvođač šalje račun – građevinski radovi prema ugovoru o građenju od 23.10.2018. na iznos =494.225,57 kn. Iz napomene u računu vidljivo:
- |  |                |
|--|----------------|
| PLAĆENO                                      |                |
| RN ZA PREDUJAM 22/V1/104 OD 25.10.18.        | =100.000,00 kn |
| RN ZA PREDUJAM 23/V1/104 OD 26.11.18.        | =100.000,00 kn |
| STORNO RN ZA PREDUJAM 24/V1/104 OD 30.11.18. | =200.000,00 kn |

#### **PRILOG 4.,5. I 6.**

- \*\*\*datum nepoznat – investitor piše nadzoru i poziva na razgovor 21.siječnja 2019. godine zajedno sa izvođačem, tema sporni odnosi  
30.01.19. -. Izvođač dostavlja GK investitoru  
01.02.19. – investitor piše izvođaču o spornom odnosu

#### **E/ problemi oko bazena**

- U glavnom arhitektonskom projektu, dijelu situacija locirana su tri bazena po položaju kako je nastavno vidljivo,





- Izvođenje radova na izgradnji bazena nikada nije ugovoreno u pisanom obliku, izvođač ih je gradio, ali ne ni po naprijed prikazanoj situaciji, što znači:
  - Izvođač nije radio po projektu,
  - Nije poštovao ni želje investitora,
  - Ni nadzornog inženjera,
  - Nisu izgrađeni na predviđenim lokacijama,
  - Njihova gradnja je uvjetovala i promjenu izbora i tipa bazenske tehnike - predviđeno je: 3 bazena i 3 prostorije za smještaj bazenske tehnike, a izvedeno 3 bazena i dvije prostorije za smještaj bazenske tehnike,
  - bazen koji je lokacijski bio predviđen bliže objektu je trebao biti izveden na nivou poda terase prizemlja, a izveden je 40 cm niže, pa je osim neželjene organizacije korištenja bazena, proizveo i dopunski trošak gradnje pristupnih stepenica,
  - primjereno pri gradnji izvedenog bazena, i preostala dva su sagrađena na neželjenoj koti terena,
- građevinski radovi su u toj mjeri nekvalitetno izvedeni da se je moralo odustati od već kupljene bazenske keramike i kupiti drugu koja može sa manjim troškom sanirati prethodno izvedeno stanje (denivelacija poda bazena do 6 cm s tim da je izvedena kontra od upoja u odvodnu instalaciju),



F/ problemi u vezi objekta

- izvođač se nije pridržavao projekta rekonstrukcije i dogradnje objekta, ali
- ni uputa nadzornog inženjera, ili
- dogovora s investitorom,
- odstupanja su uvjetovala izmjenu i dopunu građevinske dozvole i novi nepotrebni trošak investitora,
- nekvalitetno izvedeni radovi uvjetovali su i uvjetuju niz posljedica među kojima je naj teže i najskuplje riješiti nekvalitetno izvedenu hidroizolaciju. Podovi i zidovi su puni kapilarne vlage.

G/ obračun radova

- izvođač je radove obračunao djelomično po cijenama koje nisu ugovorene, ili kad je riječ o naknadnim i nepredviđenim radovima po cijenama koje nisu odobrene,
- obračun radova je netransparentan, tj. nije napravljen niti u skladu s ugovorom, niti po pravilu struke. Građevinska knjiga kao dokument za dokazivanje prava pri obračunu radova ne sadrži veći dio predviđenih podataka, koji osiguravaju transparentnost.
- Netransparentnost se ogleda: nema naznaka pozicije iz ugovornog troškovnika, nema podatka u kojoj jedinici mjere se ta pozicija obračunava, jediničnoj cijeni (ugovornoj ili odobreno), nedostaje grafičko predstavljanje pozicije koja se obračunava, itd.
- Investitor je napravio reviziju okončanog obračuna koju vještak prihvća.

H/ obračun ugovorne kazne

ugovorna kazna - Ugovor od 23.10.2018. - rok izvođenja radova (čl. 4. = 2,5 mjeseca ili 75 radnih dana)

- ugovorna kazna (članak 8.) 0,2 % dnevno , max. 5 % ugovorene vrijednosti radova
- GD početak: 24.10.2018.
- GD završetak: 15.02. 2019.
- Završetak po drugom izvođaču: 15.06.2019.
- Radovi trajali:

▪ 10/18	05 radnih dana
▪ 11/18	24
▪ 12/18	19
▪ 01/19	22
▪ 02/19	20
▪ 03/19	20
▪ 04/19	22
▪ 05/19	09

141 radni dan

• Ugovorna vrijednost	402.161,00 kn – bez PDV-a
• PDV	100.540,25 kn
• Ukupno	501.701,25 kn





- Ugovorna kazna:  $141 - 75 = 66$  radnih dana \*  $(501.701,25 * 0,0002 \%) = 66 * 100,34 \text{ kn} = 6.622,46 \text{ kn}$

Navedenim neprimjenjivanjem ugovora i navedenih zakonskih akata nadzorni inženjer je omogućio na gradilištu niz situacija u kojima investitor trpi ili će u perspektivi trpjeti štetu:

OBRAČUN ŠTETE			
1.	OBJEKT		
1.1.	sanacija nedostataka na hidroizolaciji objekta	paušal	150.000,00
1.2.	trošak izmjene i dopune projekta	kn	20.000,00
2.	BAZENI		
2.1.	razlika cijene za radove na i oko bazena		
	> kupljena keramika	kn	17.650,00
	> uvjetovano kupljena bazenska folija	kn	250.000,00
	razlika cijene		267.650,00
2.2.	trošak izgradnje pristupnih stepenica zbog radova koje je izvođač izveo bez investitora	kn	12.000,00
3.	UGOVORNA KAZNA		
		kn	6.622,46
4.	IZGUBLJENA DOBIT		
	ukupno izgubljena dobit		0
	UKUPNO ŠTETA	kn	723.922,46

#### 4. VJEŠTAČKO MIŠLJENJE

Vještak smatra da je prethodnim vještačkim nalazom utvrđeno i potvrđeno da je tvrtka

VEREOR doo (OIB: 59097934606) Ivanka, Bošnjaci 216. i Mario Jankovski, prokurista tvrtke podizvođača VEREOR doo preuzela obvezu izvođenja građevinskih radovima na rekonstrukciji i gradnji poluugrađene stambene zgrade (P+2) u Crikvenici na kč .8121/1 u ko Crikvenica, i svojim lošim i ne po zakonu obavljanom poslu koji su preuzeli, izvođaču Twins doo Osijek, Vilajska 9. (OIB:06128727643) učinili štetu u iznosu od =542.622,46 kn.

Vještak se ne može pobliže odrediti prema perspektivama konstruktivne stabilnosti građevine, jer dokumentacija dostupna vještaku je nepotpuna, problematične stručne kvalitete, a radovi očigledno nisu bili dovoljno stručno i efikasno nadzirani.



Za pretpostaviti je da je investitor FASADER BOJA doo Osijek pretrpjela i štetu temeljem izgubljene dobiti, budući su ugovoreni radovi trebali da budu izvedeni u 75 radnih dana, a stvarno su izvedeni za 141 radni dan. Vještak se ne izjašnjava o zadnje navedenom, jer je pitanje izgubljene dobiti gospodarsko vještačenje.  
Dovršeno.

U Osijeku, 25. veljače 2019. godine



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADEVINARSTVO I  
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Đorđe Balić, inž. građ.



## 5. PRILOZI

### PRILOG 1.

**TWINS d.o.o., OIB:93390475117**, sa sjedištem u Osijeku, Vilajska 9., koju zastupa direktor Pavle Darojković  
(u daljem tekstu: *Naručitelj*)

**VEREOR d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB:59097934606**, sa sjedištem u Ivankovu, Bošnjaci 216., koga zastupa prokurist Mario Jankovski,  
(u daljnjem tekstu: *Izvođač*)

zaključili su dana 23.10.2018. sljedeći

#### UGOVOR O GRAĐENJU

#### PREDMET UGOVORA

##### Članak 1.

*Naručitelj* naručuje, a *Izvođač* preuzima obvezu izvođenja građevinskih radova na rekonstrukciji i dogradnji zgrade, koja je sagrađena na kčbr.:8121/1, k.o. Crikvenica, u Crikvenici, Pavlinska ulica (u daljem tekstu: ugovoreni radovi), prema opisima i cijenama iz Ugovornog troškovnika od 6 stranica, 23.10.2018. godine, koji je prilog ovom Ugovoru, kao njegov neodvojivi dio.

##### Članak 2.

*Naručitelj* ustupa, a *Izvođač* preuzima na izvođenje ugovorenih radova, a obvezuje se da će se ugovoreni radovi izvesti u skladu sa Zakonom o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), tehničkoj dokumentaciji, temeljem koje će biti izdana Građevinska dozvola, po nadležnom upravnom tijelu u Crikvenici, pravilima struke, tehničkim uvjetima za izvođenje radova i odredbama ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasnim čine da je izgledno da će Građevinska dozvola biti ishođena, predvidivo, u roku od mjesec dana, računajući od sklapanja ovoga Ugovora.

#### CIJENA

##### Članak 3.

Za radove iz članka prvoga (1.) ovog Ugovora *Naručitelj* se obvezuje platiti *Izvođaču* ukupno ugovorenu cijenu u iznosu od:

**402.161,00 kn**

**(slovima:četristodvjetisućestozdesetjednakinaištalipa)**

U jedinične cijene nije uključen porez na dodanu vrijednost /PDV/.

Cijene iz ugovornog troškovnika su fiksne.

Obračun izvedenih ugovornih radova vršit će se po sistemu situiranja prema stvarno izvedenim količinama ovjerenih u građevinskoj knjizi i jediničnim cijenama iz ugovornog troškovnika. *Izvođač* radova garantira fiksnošću cijene do kraja izvođenja.

Jediničnim cijenama obuhvaćeni su svi troškovi izvođenja radova i nabave materijala.



## ROK IZVOĐENJA RADOVA

### Članak 4.

*Izvođač* je dužan radove iz članka prvoga (1.) ovog Ugovora započeti najkasnije osam (8) dana po primitku pravomoćne Građevinske dozvole, i iste završiti u roku od najviše dva i pol (2,5) mjeseca, a u skladu s operativnim planom izrađenim po *Izvođaču*, koji je obavezan isti u pisanom obliku dostaviti *Naručitelju*.

### Članak 5.

Smatra se da je *Izvođač* uveden u posao kada *Naručitelj* uvede *Izvođača* u prostore u kojima se izvode radovi, a dan uvođenja u posao evidentirat će se u građevinskom dnevniku.

### Članak 6.

Ako za vrijeme građenja *Naručitelj* radova objektivno utvrdi, ili se pojavi opasnost da radovi neće biti završeni u roku, *Izvođač* se obvezuje da će poduzeti sve potrebne mjere za održavanje ugovorenog roka (povećanje broja radnika, opreme, mehanizacije i slično).

Ako se pored poduzetih mjera iz prethodnog stavka radovi ne budu odvijali prema utvrđenoj dinamici, *Naručitelj* može raskinuti ovaj Ugovor i izvođenje radova povjeriti drugom izvođaču, a na teret *Izvođača* radova iz ovog Ugovora.

### Članak 7.

Utvrđeni i ugovoreni rok građenja je bitan sastojak ovoga Ugovora.

Utvrđeni rok završetka radova je neprekoračiv.

Temeljem pravovremenog i obrazloženog pismenog traženja *Izvođača*, *Naručitelj* može odobriti produženje roka kada, po svom neosporivom sudu, prihvati da je razlog kašnjenja uzrokovan višom silom ili kojim drugim razlogom, a za koji odgovornost ne snosi *Izvođač*.

*Naručitelj* neće ni u kom slučaju uzimati u obzir zahtjeve za odgodu koje *Izvođač* postavi mimo gore navedenog načina.

## UGOVORNA KAZNA

### Članak 8.

U slučaju prekoračenja roka iz članka četvrtog (4.) ovog Ugovora krivnjom *Izvođača*, *Izvođač* se obvezuje platiti *Naručitelju* ugovornu kaznu u visini 0,2% (nulacijelihdvaposto) dnevno od ukupno ugovorene vrijednosti radova, s tim da ukupni iznos ugovorne kazne ne može biti veći od 5% (petposto) ugovorene vrijednosti radova.

Ako zbog neurednog ispunjenja obveza *Izvođača*, *Naručitelj* pretrpi štetu, *Naručitelj* ima pravo pored ugovorne kazne, od *Izvođača* naplatiti i štetu.

## OBRAČUN RADOVA

### Članak 9.

*Naručitelj* će *Izvođaču* isplatiti avans u iznosu od 100.000,00 kn (stotisućakunainištalipa), i to najkasnije u roku od 5 (pet) dana, po sklapanju ovoga Ugovora.

*Izvođač* će za osiguranje avansa, iz stavka prvoga (1.) ovoga članka dostaviti bjanko zadužnicu, ovjerenu po javnom bilježniku, na iznos avansa. Nakon što bude ispostavljena privremena situacija, kojom će se obračunati izvedeni radovi, *Naručitelj* će odmah izvršiti povrat bjanko zadužnice *Izvođaču*.

Obračun izvedenih radova vršit će se putem mjesečnih, privremenih i okončane situacije.

*Izvođač* radova može situirati radove sa stanjem na zadnji radni dan u prethodnom





mjesecu, koje će zapisnički utvrditi voditelj radova *Naručitelja* i voditelji radova *Izvođača*.

*Izvođač* će sastaviti privremene situacije na temelju stvarno izvršenih količina radova ovjerenih u građevinskoj knjizi i cijena iz Ugovornog troškovnika, a morat će ih odobriti voditelj radova *Naručitelja*.

Plaćanje pojedine privremene situacije ne znači i priznavanje kvalitete i količine niti da izvedeni radovi potpuno odgovaraju pojedinim privremenim situacijama, već se radi samo o gruboj procjeni izvedenih radova u svrhu isplate pojedine situacije.

*Izvođač* radova dužan je ispostavljati situacije u 4 primjerka, a *Naručitelj* je obavezan situaciju ovjeriti u roku od 8 (osam) dana od dana primitka.

Danom primitka ispostavljene situacije smatra se onaj dan kad je *Naručitelj* primio situaciju neposredno od *Izvođača* ili putem pošte.

Dva primjerka ovjerene situacije *Naručitelj* je obavezan vratiti *Izvođaču* šesti (6.) dan nakon prijema istih.

Neosporeni dio situacije *Naručitelj* će isplatiti u roku od 7 (sedam) dana, računajući od dana ovjere nadzornog inženjera.

Sva plaćanja po ovom Ugovoru *Naručitelj* će vršiti na žiro račun *Izvođača*, kod Privredne banke Zagreb d.d., IBAN:HR5923400091110593877.

Ukoliko *Naručitelj* ospori jedan dio situacije, on je dužan nesporni dio isplatiti *Izvođaču* u gore navedenom roku, a osporeni dio raspraviti s *Izvođačem*, najkasnije, do ispostavljanja sljedeće situacije.

U situaciji se može osporavati samo ono što je u nju uneseno, a nije u skladu s Ugovorom i stvarnim stanjem izvedenih radova. *Naručitelj* je dužan obrazložiti razloge osporavanja.

#### NAKNADNI RADOVI

##### Članak 10.

*Naručitelj* ima pravo u svakom trenutku pismeno naručiti izmjene ili dodatke u izvođenju uz izostavljanje, smanjenje ili nadomještanje radova i isporuka ili naručiti nove radove i isporuke koji nisu sadržani u Ugovornom troškovniku.

Jedinične cijene naznačene u Ugovornom troškovniku služe i da bi se točnije odredili iznosi cijena dodatnih radova koje bi *Naručitelj* naručio slijedom izmjena koje namjerava izvršiti na realizaciji izgradnje.

Ako zbog nepostojanja odgovarajućih stavki u Ugovornom troškovniku bude praktički nemoguće odrediti naknadu, pismenim će sporazumom biti određene nove jedinične cijene. Te radove će *Izvođač* izvesti po cijeni utvrđenoj analizom cijene, s primjenom odgovarajućih važećih normi i obračun cijena materijala koje budu na snazi u vrijeme izvedbe radova i bruto satnice radnika s uključenim faktorom.

Svi takvi eventualni naknadni radovi moraju se obvezno dogovoriti Aneksom ovom Ugovoru, a unutar ugovorenog roka dovršenja radova po ovom Ugovoru.

#### OBVEZE IZVOĐAČA

##### Članak 11.

*Izvođač* izjavljuje da je prije ugovaranja proučio tehničku dokumentaciju, pregledao gradilište, te stanje organizacije gradilišta posebno vezano na mogućnosti korištenja



privremenih objekata gradilišta (priključak na el. mrežu, kancelarije, skladište, dizalice i tome slično).

Ako se u tijeku izvedbe radova pojavi neka nejasnoća ili nedorečenost u investiciono-tehničkoj dokumentaciji, a *Izvođač* prije davanja ponude nije tražio objašnjenja za te nejasnoće, mjerodavno će biti tumačenje *Naručitelja*.

#### **Članak 12.**

Dužnosti *Izvođača*, osobito, su:

1. Izraditi vremenski program izvođenja ugovorenih radova (operativni plan) u skladu s ugovorenim rokovima za završetak radova,
2. Prije početka radova pismeno obavijestiti *Naručitelja* o imenu svog odgovornog stručnog voditelja radova. Za slučaj promjene voditelja u tijeku izvođenja, isto će učiniti odmah,
3. *Izvođač* će radove izvoditi vlastitim kapacitetima, a u slučaju angažiranja kooperantskih kapaciteta. Za sve radnike koji će sudjelovati na navedenim radovima, *Izvođač* se obvezuje osigurati zaključene ugovore o radu, te uredna uvjerenja o zdravstvenoj sposobnosti za poslove koje obavljaju, tako da se od *Naručitelja* otklanja bilo kakva odgovornost za radnike *Izvođača*,
4. Izvoditi radove na građevini u cijelosti prema projektnoj dokumentaciji, te prema tehničkim normativima, standardima, uzancama struke i odredbama ovog Ugovora,
5. Da će se prilikom izvedbe radova pridržavati svih odredbi Zakona o građenju,
6. Organizirati kontrolu radova i povjeriti obavljanje te kontrole stručnim organizacijama,
7. Ugrađivati materijale i polufabrikate, elemente, uređaje i tehničku opremu koji odgovaraju važećim standardima i tehničkim propisima,
8. Za materijale za koje ne postoji standard prethodno pribaviti atest u kome su označena područja i uvjeti uporabe tog materijala,
9. Za sve materijale završnih radova potrebno je dostaviti uzorke na odobrenje, a prije ugradnje istih,
10. Dokumentirati kakvoću materijala pojedinih faza izgradnje, pojedinih elemenata, te gotovog objekta u skladu s propisima,
11. Pravovremeno upozoriti *Naručitelja* na nedostatke koje zapazi u tehničkoj dokumentaciji prilikom proučavanja projekta i tijekom izvedbe,
12. Da prilikom izvođenja radova na građevini poduzme sve mjere zaštite objekta, i od šteta koje bi mogle nastati uslijed nestručnog obavljanja radova,
13. *Izvođač* će o svom trošku urediti oštećenja za koje je odgovoran i dovesti u provodno stanje prostore i prostorije unutar i izvan zgrade,
14. Dnevno čišćenje pomoću vlastitog osoblja svih prostora koje koristi u radu i prostora zauzetih radovima,
15. Ne dozvoliti pristup gradilištu osobama koje *Naručitelj* nije direktno ovlastio,
16. Obveza osiguranja objekta, osoba, stvari, uređaja, vozila, šteta od požara kao i ostalih šteta od početka građenja do izvršenja primopredaje.
17. Da na gradilištu ažurno vodi gradilišnu tehničku i obračunsku dokumentaciju (građevinski dnevnik i građevinsku knjigu), te da atestnu dokumentaciju o kvaliteti ugrađenog materijala da na uvid nadzornim inženjerima i čuva je do tehničkog pregleda i primopredaje izvedene građevine,
18. Da tijekom izvođenja radova omogući provođenje nadzora i postupiti po svim primjedbama i zahtjevima voditelja radova *Naručitelja* i nadzornog inženjera, a posebno u cilju kontrole količina i kvalitete te roka izvođenja radova na predmetnoj građevini.
19. Sudjelovati u uskoj kooperaciji sa svim učesnicima u izgradnji, koje će radove *Naručitelj* ugovoriti s drugim izvoditeljima,





20. Da obvezno i bezuvjetno prisustvuje radu komisije za prijem i obračun radova, bez posebne naknade.

#### NADZOR

##### Članak 13.

Za nadzor nad izgradnjom objekta iz članka prvoga (1.) ovog Ugovora *Naručitelj* je izdao pismeno rješenje o imenovanju svoje nadzorne službe.

Primjedbe nadzornog inženjera na izvođenje radova obvezuju *Izvođača* radova.

#### VODITELJ GRAĐENJA

##### Članak 14.

Za koordinaciju radova nad izgradnjom objekta iz članka prvoga (1) ovog Ugovora *Naručitelj* će imenovati voditelja građenja.

Voditelj radova obavlja:

- a) Kontrolu izvođenja radova u skladu s tehničkom dokumentacijom, kontrolu količine i kvalitete ugrađenog materijala i opreme, kontrolu da li se radovi izvode u skladu s postojećim tehničkim propisima i obveznim standardima za pojedine vrste radova.
- b) U ugovorenim rokovima pregledava privremene situacije.
- c) Vršiti odobrenje analiza cijene i količine za naknadne radove.
- d) Vršiti odabir i čekiranje uzoraka materijala.

#### PRIMOPREDAJA RADOVA

##### Članak 15.

O završetku radova *Izvođač* je dužan pismeno obavijestiti *Naručitelja*, nakon što je Istoga usmeno izvjetio barem mjesec dana ranije da će svi radovi biti dovršeni, kako bi se *Naručitelju* omogućilo plansko organiziranje tehničkog prijema zgrade.

*Izvođač* je izvršio svoju ugovornu obvezu danom uspješno završenog tehničkog pregleda.

##### Članak 16.

Primopredaja izvršenih radova izvršit će se, neposredno pred tehnički prijem zgrade, u prisustvu ovlaštenih predstavnika obiju ugovornih strana, o čemu se sastavlja zapisnik u koji se unosi:

- jesu li svi radovi izvedeni prema Ugovoru, propisima i pravilima struke,
- odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove treba da doradi, popravi ili ponovno izvede *Izvoditelj* na svoj trošak i u kojem roku da to učini,
- o kojim pitanjima nije postignuta suglasnost između ovlaštenih predstavnika ugovarača,
- konstatacija o primopredaji jamčevih listova i svih atesta kojim se dokazuje kvaliteta ugrađenih materijala i izvedenih radova,
- datum završetka i datum primopredaje.

Konačni obračun izvedenih radova utvrdit će se odmah po primopredaji objekta, komisijski, a najkasnije u roku od 30 (tirdeset) dana od dana primopredaje objekta.

#### ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE, JAMSTVA I GARANCIJA



#### **Članak 17.**

*Izvođač* je dužan ugovorene radove izvesti kvalitetno, a prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, standardima i uzancama struke ponašajući se kao "dobar gospodarstvenik"

#### **Članak 18.**

*Izvođač* se obvezuje po potpisu Ugovora uručiti *Naručitelju* bjanko zadužnicu, ovjerenu po javnome bilježniku, u visini 10% (desetposto) ukupne vrijednosti radova za kvalitetno, pravovremeno i potpuno ispunjenje ugovornih obveza

#### **Članak 19.**

Nakon proteka roka od mjesec dana od dana okončanja radova prići će se konačnoj kolaudaciji. U roku od 15 (petnaest) dana od završetka kolaudacije *Izvođaču* će biti plaćena sva potraživanja u odnosu na okončane radove, a bit će vraćena i garancija iz članka osamnaestoga (18.) obvoga Ugovora, a koju drži *Naručitelj*.

#### **Članak 20.**

*Izvođač* jamči kvalitetu ugovorenih radova 2 (dvije) godine od dana predaje, a za ugrađenu opremu, uređaje i instalacije onoliko koliko daju proizvođači te opreme, sve računajući od uspješno izvršene primopredaje, te se obvezuje svaki nedostatak koji nastane u tom roku odmah otkloniti. Za ispunjenje navedene obveze *Izvođač* će na dan povrata jamčevine iz članka osamnaestoga (18.) ovog Ugovora predati *Naručitelju* bjanko zadužnicu na iznos 10% (desetposto) ukupne vrijednosti ugovorenih radova, s rokom valjanosti do kraja jamstvenog roka.

Iznimno, utvrđuje se odgovornost *Izvođača* u trajanju od deset (deset) godina za bitna svojstva građevine, u svim dijelovima, koje je izveo *Izvođač*, a u svemu kako je to uređeno u normi članka 633. Zakona o obveznim odnosima.

*Naručitelj* ima pravo zahtijevati otklanjanje nedostataka po *Izvođaču* i u tu svrhu dužan je odrediti *Izvođaču* primjeren rok za otklanjanje nedostataka. Primjerenim rokom smatra se rok, koji ne može biti kraći od osam (8), a niti duži od petnaest (15), dana od zaprimljene reklamacije, izuzev kada se radi o urgentnim situacijama (prodo vode i sl.), kada taj rok iznosi jedan (1) dan.

Ako *Izvođač* u primjerenom roku ne otkloni nedostatke, *Naručitelj* može izvršiti otklanjanje nedostataka na račun *Izvođača*, realizacijom primljenih garancija.

### **OSIGURANJE I PROVOĐENJE MJERA ZAŠTITE NA RADU**

#### **Članak 21.**

*Izvođač* je dužan kod osiguravajućeg društva osigurati građevinu i radove koje izvodi, za sve štete, koje može prouzročiti na radovima i građevini i oko građevine gdje se radovi izvode.

#### **Članak 22.**

*Izvođač* je dužan odgovarajućim zaštitnim mjerama osigurati zaštitu svojih radnika i da njegovi radnici i sredstva rada ne ugrožavaju sigurnost drugih radnika ili javnu sigurnost.

*Izvođač* je dužan donijeti plan i program mjera zaštite na radu u svezi radova koje će izvoditi, a radove mora obavljati u skladu s pravilima zaštite na radu na temelju plana u uređenju gradilišta.



## ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 23.

Za tumačenje volje ugovornih strana upotrebljavaju se redom:

- Tekst ovog Ugovora,
- Ugovorni troškovnik,
- Operativni plan izvođenja radova,
- Svi drugi pismeni sporazumi kao i zapisničke konstatacije, koje se prije i u tijeku radova pojave, ukoliko su ih potpisali ovlašteni predstavnici ugovornih strana.

### Članak 24.

Izvođač i Naručitelj su suglasni da se na izvođenju obveza iz članka prvoga (1.) ovog Ugovora primjenjuju odnosne odredbe Zakona o obveznim odnosima, ako se obostrano utvrdi da ti odnosi nisu riješeni ovim Ugovorom.

### Članak 25.

Sve sporove koji eventualno nastanu iz ovog Ugovora, ugovorne strane će prvenstveno riješiti sporazumno. Ukoliko se ne postigne sporazum, za rješavanje spora nadležan je sud u Osijeku.

### Članak 26.

U znak prihvata prava i obveza, koji su sadržani u odredbama ovoga Ugovora, ugovorne strane isti potpisuju po osvojem zakonskim zastupnicima.

### Članak 27.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka, po 2 (dva) primjerka za svaku ugovornu stranu, od kojih svaki primjerak ima snagu originala.

U Osijeku, 23. listopada 2018.

#### ZA IZVOĐAČA:

-prokurist-

**VEREOR** d.o.o.

/~~Mario Jankovski~~/

#### ZA NARUČITELJA:

**TWINS** d.o.o.

OSIJEK  
OIB: 93390475117

/Pavle Daroković/





## IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-151/2017-4.  
Osijek, 10. veljače 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Đorđa Balića iz Osijeka, S. Radića 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

### RJEŠENJE

**ĐORĐE BALIĆ, ing. građ.** iz Osijeka, S. Radića 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 10. veljače 2017. godine.

### Obrazloženje

Đorđe Balić iz Osijeka, S. Radića 14, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovostudnim rješenjem broj 4-Su-96/2013-4, od 1. veljače 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

### DOSTAVITI:

1. Đorđe Balić  
Osijek, S. Radića 14
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Anto Rašić, v.r.

Za točnost otpavka  
Anda Gotal



## **Prilog 2.**

### **OPĆI PODACI**

#### **U OVOM ELABORATU KORIŠTENI PROPISI**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Prostorni planovi svih razreda na lokaciji predmetne nekretnine
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnika o sadržaju i izgledu ploče kojom se označava gradilište (NN 42/14)

## **Prilog 3.**

### **OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE**

#### **Opći uvjeti:**

Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, da su podaci koji su bili predloženi vještaku/procjenitelju točni.

Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina vještaka/procjenitelja. Vještak/procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su vještaka/procjenitelja i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

Nije predmet ovog elaborata imovinsko pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova predmetne nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Vještak/procjenitelj smatra povjerljivim svu konverzaciju, povjerene mu dokumente, te elaborat građevinskog vještačenja.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Izvršitelja

#### **Ograničavajući uvjeti:**

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja koje je dobiveno od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.