DB2 Advisory d.o.o.
Ede Murtića 8
HR-10020 Zagreb
db2.advisory@gmail.com
OIB: 13019610099



IZMJERA I ANALIZA POVRŠINA

IZ-2026-10-19

PREDMET:	Izmjera nekretnine i analiza površina
NEKRETNINA:	Poslovna hala
ADRESA:	Trg dr. Žarka Dolinara 17, Koprivnica
KATASTARSKA OPĆINA:	314340 KOPRIVNICA
NETO POVRŠINA:	2.832,41 m^2

NARUČITELJ:
Udruga osoba sa invaliditetom „Bolje sutra“ grada Koprivnice u stečaju
Hercegovačka 1
HR-48000 Koprivnica

IZRADIO:	OVJERA:	DATUM:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina **Dino Brčić, dipl. ing. građ.**	DINO BRČIĆ 2026.11.20 14:37:29 +01'00'	**Zagreb, 20. studeni 2026.**

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE 3
2. POJMOVI 7
3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA 7
4. ZADATAK 7
4.1. OPIS NEKRETNINE 7
5. LOKACIJA NEKRETNINE 8
5.1. KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE 8
6. NALAZ 9
6.1. TLOCRT IZVEDENOG STANJA 9
6.2. ISKAZ UKUPNIH NETO POVRŠINA 10
6.3. TLOCRT POVRŠINA UREĐENIH I PRILAGOĐENIH SREDSTVIMA EU 11
6.4. ISKAZ NETO POVRŠINA SAMO PROSTORA OBNOVLJENIH SREDSTVIMA EU 12
6.5. POVRŠINE I PROSTORI KOJI NISU IZVEDENI PREMA GLAVNOM PROJEKTU 14
7. MIŠLJENJE 16

1. IMENOVANJE

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/511
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 6. studenoga 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dine Brčića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ede Murtića 8, OIB: 27689835709, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Dino Brčić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ede Murtića 8, OIB: 27689835709, imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dino Brčić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova sudionika u gradnji, potvrdu Hrvatske komore inženjera građevinarstva da je upisan u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-465/2020 od 13. studenog 2020. kojim se imenuje sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin

514|UPI710032401511|5

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Dino Brčić, Zagreb, Ede Murtića 8
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401511|5

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/233
URBROJ: 514-03-04/01-25-07

Zagreb, 23. lipnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe DB2 Advisory društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i savjetovanje, Zagreb, Ulica Ede Murtića 8, OIB: 13019610099, podnesenog po Dini Brčiću iz Zagreba, Ulica Ede Murtića 8, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E N J E

I. Pravnoj osobi DB2 Advisory društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i savjetovanje, Zagreb, Ulica Ede Murtića 8, OIB: 13019610099, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 23. lipnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dino Brčić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe DB2 Advisory društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i savjetovanje, Zagreb, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu i dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Dinu Brčića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/511, URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05 od 6. studenoga 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim

514|UPI710032501233|7

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA
1
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. DB2 Advisory društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i savjetovanje, Zagreb, Ulica Ede Murtića 8 – n/r Dine Brčića
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501233|7

2. POJMOVI

- DB2 Advisory d.o.o., Ede Murtića 8, HR-10020 Zagreb (dalje u tekstu "**Izvršitelj**"),
- Udruga osoba sa invaliditetom „Bolje sutra" grada Koprivnice, Hercegovačka 1, HR-48000 Koprivnica, OIB: 85923010953 (dalje u tekstu "**Naručitelj**"),
- Poslovna hala ukupne građevinske bruto površine 3.054,00 m^2 i neto površine 2.832,41 m^2, sagrađena na katastarskoj čestici 4818/1, k.o. Koprivnica, ukupne površine zemljišta 50.579 m^2, **(ostale građevine na k.č. 4818/1 nisu predmet izmjere)**, upisane u BZP uložak broj 30604, na adresi trg dr. Žarka Dolinara 17, Koprivnica (dalje u tekstu „**Nekretnina**").

3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Dostavljena dokumentacija od strane Naručitelja i stečajne upraviteljice Alme Opačak:

- Glavni projekt, Mapa 1, Arhitektonski projekt, 98/2020-ID-ARH, zajednička oznaka projekta 98/2020-ID, izrađenog od strane Petgrad projektiranje d.o.o., glavni projektant Vedran Petrović, dipl. ing. građ., G 4032 u veljači 2021. godine,

Ova analiza izrađena je na temelju dostavljenih podataka, koji se uzimaju kao vjerodostojni i točni te ne preuzimamo nikakvu odgovornost za netočne ili manjkave podatke. Podaci o projektiranom stanju Nekretnine su preuzeti iz dostavljene dokumentacije.

4. ZADATAK

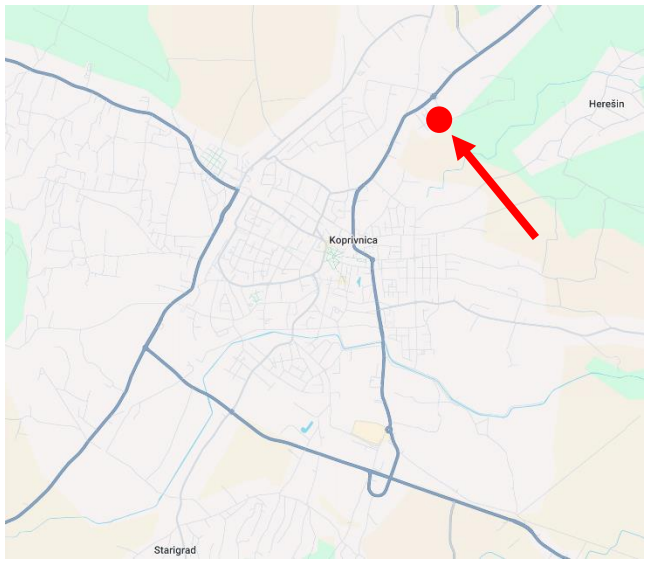
Na zahtjev Naručitelja, Izvršitelju je dan zadatak da izmjeri cijelu Nekretninu te utvrdi površinu Nekretnine koja je uređena i prilagođena sredstvima EU za korištenje osoba s invaliditetom.

4.1. OPIS NEKRETNINE

Adresa:	Trg dr. Žarka Dolinara 17, Koprivnica, Hrvatska
Građevinska bruto površina (GBP):	3.054,00 m^2
Neto površina:	2.832,41 m^2
BZP uložak:	30604
Katastarska općina:	314340 KOPRIVNICA
Zemljišnoknjižna čestica:	4818/1
Redni broj upisa u BZP:	1.

Predmetna Nekretnina je skladišna hala u Koprivnici koja je nekad prije služila kao vojna građevina za prehranu vojnika, sagrađena na katastarskoj čestici 4818/1, u katastarskoj općini Koprivnica ukupne površine zemljišta od 50.579 m^2. Nekretnina je katnosti PR ukupne građevinske bruto površine 3.054,00 m^2 te ukupne neto podne površine jednake 2.832,41 m^2. Nekretnina je građena od sprega betonske i drvene konstrukcije. Betonska konstrukcija se sastoji od monolitnih i montažnih betonskih stupova, montažnih naglavnih greda, vertikalnih i horizontalnih serklaža, temeljnih čašica, montažnih temeljnih greda i trakastih temelja. Krovna konstrukcija je drvena, glavni krovni nosači su promjenjivog poprečnog presjeka izvedeni od lameliranog drva. Krov je izveden kao dvostrešni, nagiba 10 pokriven limom. Visina Nekretnine na višem dijelu iznosi 8,00m, a na nižem dijelu 6,70 m. Projektom obnove sredstvima EU postojeća se konstrukcija niti krovište u konstruktivnom smislu nisu mijenjali, već su se samo mijenjali pregradni zidovi, podne i zidne obloge, krovni pokrov, te su ugrađeni novi sustavi grijanja i hlađenja. Nekretnina je djelomično obnovljena, odnosno na nezavršenom dijelu su srušeni postojeći zidovi, uklonjena je oprema, obavljeni su pripremni i zemljani radovi na instalacijama vode, struje i odvodnje, dok je drugi dio Nekretnine potpuno obnovljen, nov i suvremen poslovni prostori sa novom opremom, stolarijom, podnim i zidnim oblogama te sustavima grijanja, hlađenja, rasvjete te vodovoda i kanalizacije. Nekretnina je u novim i obnovljenim dijelovima potpuno operativna i moguće ju je kao takvu odmah koristiti, dok je nezavršeni dio također moguće koristiti, ali kao skladište, jer nije u potpunosti uređena te nema grijanja niti hlađenja.

5. LOKACIJA NEKRETNINE



Slika 1., izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2., izvor: Katastar, mikro lokacija

5.1. KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE



Slika 3., izvor: Katastar.hr

KATASTARSKO STANJE						
BR	**K.Č.**	**K.O.**	**POSJEDOVNI LIST**	**OPIS**	**POSJEDNIK**	**POVRŠINA [m²]**
1	4818/1	KOPRIVNICA	30604	Građevina prilagođena za korisnike s invaliditetom i smanjene pokretljivosti	Grad Koprivnica 1/1	50.579
UKUPNO						**50.579**

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE						
BR	**ZK KČ.**	**K.O.**	**ZK ULOŽAK**	**OPIS**	**VLASNIK**	**POVRŠINA [m²]**
1	4818/1	KOPRIVNICA	30604	Građevina prilagođena za korisnike s invaliditetom i smanjene pokretljivosti	Grad Koprivnica 1/1	50.579
UKUPNO						**50.579**

Izvršitelj je provjerio vlasništvo i identificirao sve katastarske i zemljišnoknjižne čestice preko dostavljenih katastarskih planova, zemljišnoknjižnih izvadaka i digitalnih zemljišnih knjiga dostupnih na web portalu Državne geodetske uprave i Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske (https://oss.uredjenazemlja.hr/).

6. NALAZ

Dana 19.10.2026. godine Izvršitelj je obavio očevid na predmetnoj Nekretnini, te je u svrhu utvrđivanja svih potrebnih činjenica izvršen je vizualni pregled Nekretnine iznutra te vanjske ovojnice i krova, na način da su pregledani svi elementi i sve prostorije te je izvršeno fotografiranje na predmetnim pozicijama. Izvršitelj je nakon pregleda i fotografiranja Nekretnine, cijelu Nekretninu izmjerio, a posebice prostore uređene i prilagođene sredstvima EU kako bi se mogle izvedene površine analizirati prema zadatku Naručitelja.

Prema izmjeri naručitelja Nekretnina ima ukupnu neto površinu jednaku 2.832,41 m², dok je projektirana ukupna površina jednaka 2.760,70 m², što je razlika od 71,71 m² više nego je projektirano, odnosno +2,60%. Uzimajući u obzir da je odstupanje od 2-3% u građevinarstvu prihvatljivo te da projektirana površina uključuje zidove koji nisu izvedeni u trenutku očevida (nezavršeni dio Nekretnine), logično je za zaključiti da izvođenjem tih zidova, razlika neto površina bi bila i manja.

Ukoliko bi se razmatrala samo neto površina kompletno uređenih i prilagođenih prostora sredstvima EU, tada je razlika između izvedenog i projektiranog i manja, odnosno ukupna neto površina izvedenih prostora iznosi 647,74 m², dok je projektirana neto površina istih prostora jednaka 637,60 m², odnosno izvedeno je 10,14 m² više nego je projektirano, odnosno +1,59%.

POVRŠINE KOMPLETNO UREĐENE I PRILAGOĐENE SREDSTVIMA EU

Prema izmjeri Izvršitelja Nekretnina ima ukupnu neto podnu površinu jednaku 2.832,41 m², od čega je:

- Neto površina od 647,74 m² u potpunosti izvedena, uređena i završena sredstvima EU, što predstavlja 22,87% ukupne neto podne površine,
- Neto površina od 2.184,67 m² djelomično izvedena i uređena sredstvima EU, jer su na tim površinama izvedeni radovi rušenja, iskopa i ugradnje instalacija (vodovod i odvodnja), čišćenja i odvoza srušenog materijala te ugradnje stolarije i novog krovišta, što predstavlja 77,13% ukupne neto podne površine.

POVRŠINE I PROSTORIJE KOJE NISU IZVEDENE U SKLADU S GLAVNIM PROJEKTOM

Međutim tokom očevida uočeno je da su neke prostorije izvedene drugačije nego je projektirano, a neke u odstupanju većem od >±5,00% od projektiranog, te će takve detaljno biti obrazložene i navedene u nastavku ovog dokumenta.

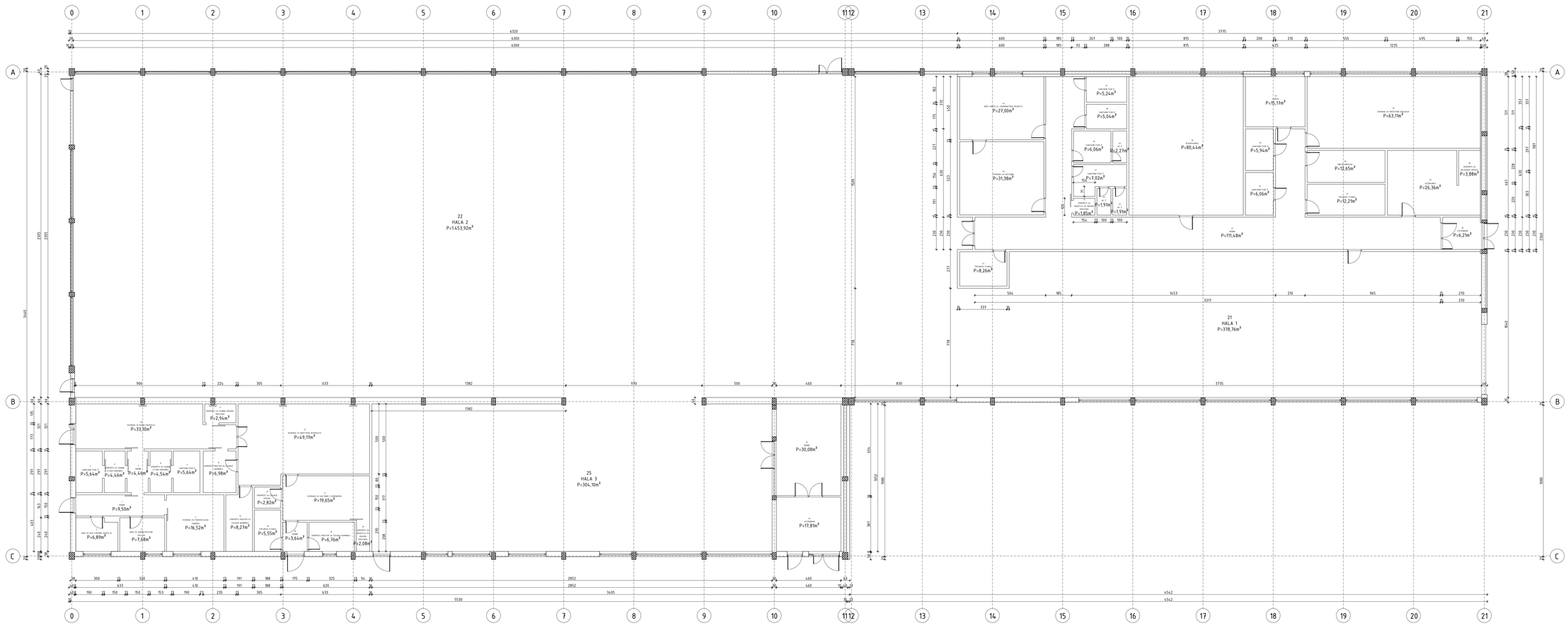
6.1. TLOCRT IZVEDENOG STANJA

Tlocrt izvedenog stanja je prikazan na sljedećoj stranici.

S

SNIMKA IZVEDENOG STANJA

MJ 1:100



IZRADIO: DB2 Advisory d.o.o.
DATUM: 19.10.2026.

6.2. ISKAZ UKUPNIH NETO POVRŠINA

Prema mjerenju i očevidu na terenu, prostori uređeni i prilagođeni sredstvima EU su označeni u tablici sa „DA“ te zeleno na tlocrtu, dok su prostori koji su djelomično uređeni sredstvima EU označeni u tablici sa „DJELOMIČNO“ i narančasto na tlocrtu.

DOKAZNICA NETO POVRŠINA						
BR.	PROSTORIJA	UREĐENO PRILAGOĐENO SREDSTVIMA EU	NETO [m²] IZVEDENO	NETO [m²] PROJEKTIRANO	RAZLIKA [m²]	ODSTUPANJE
1	hodnik	DA	9,50	9,57	-0,07	-0,73%
2	ured za rad stručnih voditelja	DA	6,89	7,26	-0,37	-5,10%
3	ured za administrativne poslove	DA	7,68	7,84	-0,16	-2,04%
4	dvorana za psihosocijalnu podršku	DA	16,52	16,72	-0,20	-1,20%
5	sanitarni čvor Ž	DA	5,64	5,55	0,09	1,62%
6	spremište za osobne stvari korisnika	DA	4,46	4,43	0,03	0,68%
7	hodnik	DA	4,46	4,44	0,02	0,45%
8	spremište za osobne stvari korisnika	DA	4,54	4,47	0,07	1,57%
9	sanitarni čvor M	DA	5,64	5,51	0,13	2,36%
10	dvorana za radnu okupaciju	DA	33,10	32,39	0,71	2,19%
11	spremište za osobnu higijenu prostora	DA	2,94	2,84	0,10	3,52%
12	spremište za čuvanje namirnica	DA	6,98	7,00	-0,02	-0,29%
13	dvorana za društvenu integraciju	DA	49,17	48,86	0,31	0,63%
14	spremište za čuvanje namirnica	DA	8,27	8,39	-0,12	-1,43%
15	spremište za čuvanje posuđa	DA	2,82	4,52	-1,70	-37,61%
16	toplinska stanica	DA	5,55	3,91	1,64	41,94%
17	dvorana za sastanke s korisnicima	DA	19,65	19,53	0,12	0,61%
18	hodnik	DA	3,64	3,61	0,03	0,83%
19	spremište za čuvanje namirnica	DA	6,76	6,88	-0,12	-1,74%
20	spremište za sredstva za higijenu prostora	DA	2,08	1,99	0,09	4,52%
21	hala 1	DJELOMIČNO	378,76	366,56	12,20	3,33%
22	hala 2	DJELOMIČNO	1.453,92	1.415,65	38,27	2,70%
23	hodnik	DJELOMIČNO	30,08	17,25	12,83	74,38%
24	vjetrobran	DJELOMIČNO	17,81	10,34	7,47	72,24%
25	hala 3	DJELOMIČNO	304,10	313,30	-9,20	-2,94%
26	vjetrobran	DA	6,21	5,51	0,70	12,70%
27	hodnik	DA	111,48	111,35	0,13	0,12%
28	spremište za odlaganje sprava	DA	3,88	3,75	0,13	3,47%
29	vježbaonica	DA	26,36	26,10	0,26	1,00%
30	dnevni boravak	DA	12,65	20,15	-7,50	-37,22%
31	toplinska stanica	DA	12,21	4,65	7,56	162,58%
32	dvorana za društvene događaje	DA	63,11	62,48	0,63	1,01%
33	arhiva	DA	15,17	15,04	0,13	0,86%

DOKAZNICA NETO POVRŠINA						
BR.	PROSTORIJA	UREĐENO PRILAGOĐENO SREDSTVIMA EU	NETO [m²] IZVEDENO	NETO [m²] PROJEKTIRANO	RAZLIKA [m²]	ODSTUPANJE
34	sanitarni čvor M	DA	5,94	5,75	0,19	3,30%
35	sanitarni čvor Ž	DA	6,06	5,76	0,30	5,21%
36	blagovaonica	DA	80,44	72,54	7,90	10,89%
37	sanitarni čvor Ž	DA	5,24	5,04	0,20	3,97%
38	sanitarni čvor M	DA	5,04	5,03	0,01	0,20%
39	sanitarni čvor M	DA	6,06	6,35	-0,29	-4,57%
40	WC M	DA	2,27	2,27	0,00	0,00%
41	sanitarni čvor Ž	DA	7,02	6,91	0,11	1,59%
42	WC Ž	DA	1,91	1,91	0,00	0,00%
43	WC Ž	DA	1,91	1,91	0,00	0,00%
44	spremište za higijenu prostora	DA	1,85	1,89	-0,04	-2,12%
45	ured voditelja i koordinatora projekta	DA	27,00	26,99	0,01	0,04%
46	dvorana za sastanke s korisnicima	DA	31,38	31,34	0,04	0,13%
47	toplinska stanica	DA	8,26	9,17	-0,91	-9,92%
SVEUKUPNO			**2.832,41**	**2.760,70**	**71,71**	**2,60%**

Odstupanje izvedenog prema projektiranom je unutar ±3,00% što je u građevinskoj praksi prihvatljivo, no s obzirom da cijeli projekt nije u potpunosti gotov, ovo odstupanje nije u potpunosti mjerodavno, ako se promatra ukupna neto površina u smislu izvedeno/projektirano.

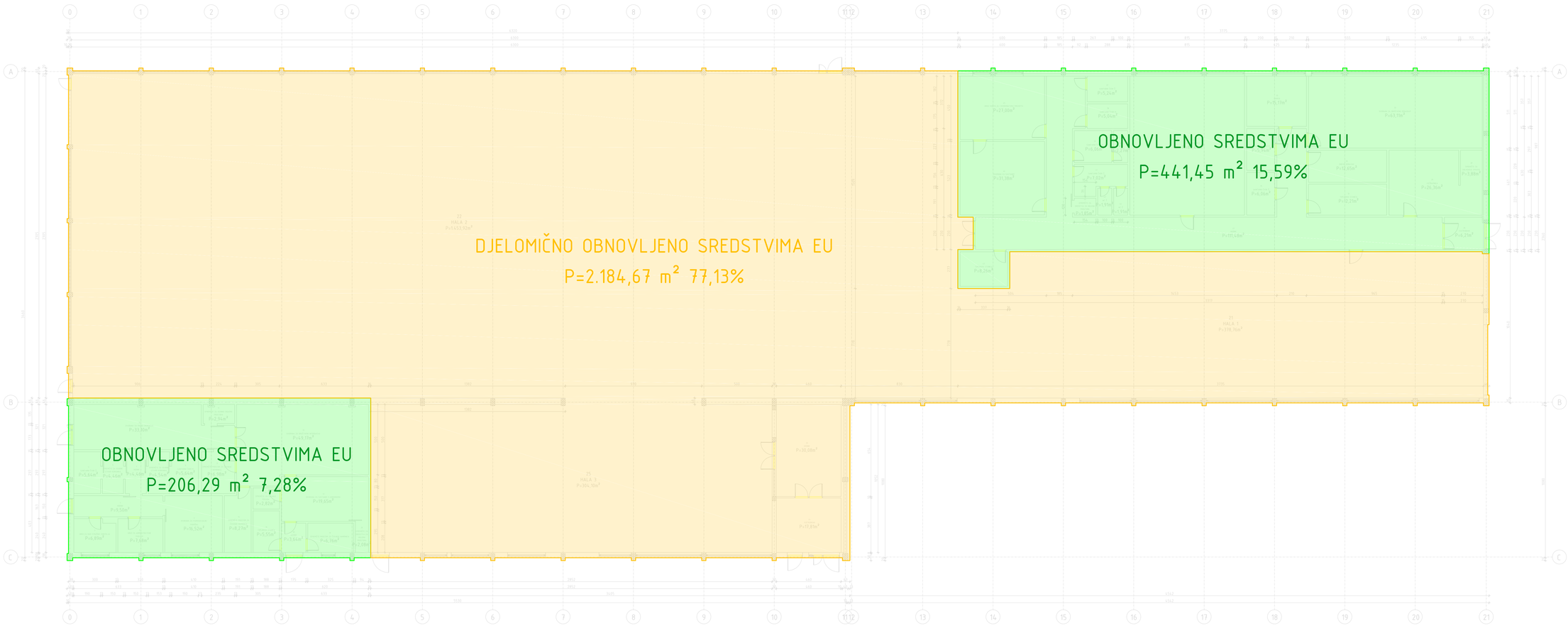
REKAPITULACIJA IZVEDENIH RADOVA			
BR.	UREĐENO I PRILAGOĐENO SREDSTVIMA EU	NETO [m²]	OMJER
1	DA	647,74	22,87%
2	DJELOMIČNO	2.184,67	77,13%
UKUPNO		**2.832,41**	**100,00%**

6.3. TLOCRT POVRŠINA UREĐENIH I PRILAGOĐENIH SREDSTVIMA EU

Tlocrt površina uređenih i prilagođenih sredstvima EU je prikazan na sljedećoj stranici.

PROSTORI OBNOVLJENI SREDSTVIMA EU

MJ 1:100



IZRADIO: DB2 Advisory d.o.o.
DATUM: 19.10.2026.

6.4. ISKAZ NETO POVRŠINA SAMO PROSTORA OBNOVLJENIH SREDSTVIMA EU

Ukoliko bi se promatrali samo prostori koji su kompletno uređeni i prilagođeni sredstvima EU (da se prostori koji su djelomično uređeni ne razmatraju) te se ta izvedena površina usporedila sa projektnom dokumentacijom ukupna neto površina izmjerena tokom očevida iznosi 647,74 m², dok je projektirana površina jednaka 637,60 m², što je razlika od 10,14 m² više nego je projektirano, odnosno 1,59%.

DOKAZNICA NETO POVRŠINA						
BR.	PROSTORIJA	UREĐENO PRILAGOĐENO SREDSTVIMA EU	NETO [m²] IZVEDENO	NETO [m²] PROJEKTIRANO	RAZLIKA [m²]	ODSTUPANJE
1	hodnik	DA	9,50	9,57	-0,07	-0,73%
2	ured za rad stručnih voditelja	DA	6,89	7,26	-0,37	-5,10%
3	ured za administrativne poslove	DA	7,68	7,84	-0,16	-2,04%
4	dvorana za psihosocijalnu podršku	DA	16,52	16,72	-0,20	-1,20%
5	sanitarni čvor Ž	DA	5,64	5,55	0,09	1,62%
6	spremište za osobne stvari korisnika	DA	4,46	4,43	0,03	0,68%
7	hodnik	DA	4,46	4,44	0,02	0,45%
8	spremište za osobne stvari korisnika	DA	4,54	4,47	0,07	1,57%
9	sanitarni čvor M	DA	5,64	5,51	0,13	2,36%
10	dvorana za radnu okupaciju	DA	33,10	32,39	0,71	2,19%
11	spremište za osobnu higijenu prostora	DA	2,94	2,84	0,10	3,52%
12	spremište za čuvanje namirnica	DA	6,98	7,00	-0,02	-0,29%
13	dvorana za društvenu integraciju	DA	49,17	48,86	0,31	0,63%
14	spremište za čuvanje namirnica	DA	8,27	8,39	-0,12	-1,43%
15	spremište za čuvanje posuđa	DA	2,82	4,52	-1,70	-37,61%
16	toplinska stanica	DA	5,55	3,91	1,64	41,94%
17	dvorana za sastanke s korisnicima	DA	19,65	19,53	0,12	0,61%
18	hodnik	DA	3,64	3,61	0,03	0,83%
19	spremište za čuvanje namirnica	DA	6,76	6,88	-0,12	-1,74%
20	spremište za sredstva za higijenu prostora	DA	2,08	1,99	0,09	4,52%
26	vjetrobran	DA	6,21	5,51	0,70	12,70%
27	hodnik	DA	111,48	111,35	0,13	0,12%
28	spremište za odlaganje sprava	DA	3,88	3,75	0,13	3,47%
29	vježbaonica	DA	26,36	26,10	0,26	1,00%
30	dnevni boravak	DA	12,65	20,15	-7,50	-37,22%
31	toplinska stanica	DA	12,21	4,65	7,56	162,58%
32	dvorana za društvene događaje	DA	63,11	62,48	0,63	1,01%
33	arhiva	DA	15,17	15,04	0,13	0,86%
34	sanitarni čvor M	DA	5,94	5,75	0,19	3,30%
35	sanitarni čvor Ž	DA	6,06	5,76	0,30	5,21%
36	blagovaonica	DA	80,44	72,54	7,90	10,89%
37	sanitarni čvor Ž	DA	5,24	5,04	0,20	3,97%

DOKAZNICA NETO POVRŠINA						
BR.	**PROSTORIJA**	**UREĐENO PRILAGOĐENO SREDSTVIMA EU**	**NETO [m²] IZVEDENO**	**NETO [m²] PROJEKTIRANO**	**RAZLIKA [m²]**	**ODSTUPANJE**
38	sanitarni čvor M	DA	5,04	5,03	0,01	0,20%
39	sanitarni čvor M	DA	6,06	6,35	-0,29	-4,57%
40	WC M	DA	2,27	2,27	0,00	0,00%
41	sanitarni čvor Ž	DA	7,02	6,91	0,11	1,59%
42	WC Ž	DA	1,91	1,91	0,00	0,00%
43	WC Ž	DA	1,91	1,91	0,00	0,00%
44	spremište za higijenu prostora	DA	1,85	1,89	-0,04	-2,12%
45	ured voditelja i koordinatora projekta	DA	27,00	26,99	0,01	0,04%
46	dvorana za sastanke s korisnicima	DA	31,38	31,34	0,04	0,13%
47	toplinska stanica	DA	8,26	9,17	-0,91	-9,92%
SVEUKUPNO			**647,74**	**637,60**	**10,14**	**1,59%**

Odstupanje izvedenog prema projektiranom je unutar ±3,00% što je u građevinskoj praksi prihvatljivo, s obzirom da cijeli projekt nije u potpunosti gotov, promatranje samo u potpunosti završenih prostora je matematički ispravnije i prihvatljivije te rezultira stvarnim odstupanjem izvedenog naspram projektiranog, ali samo za prostore koji su u potpunosti završeni i obnovljeni sredstvima EU.

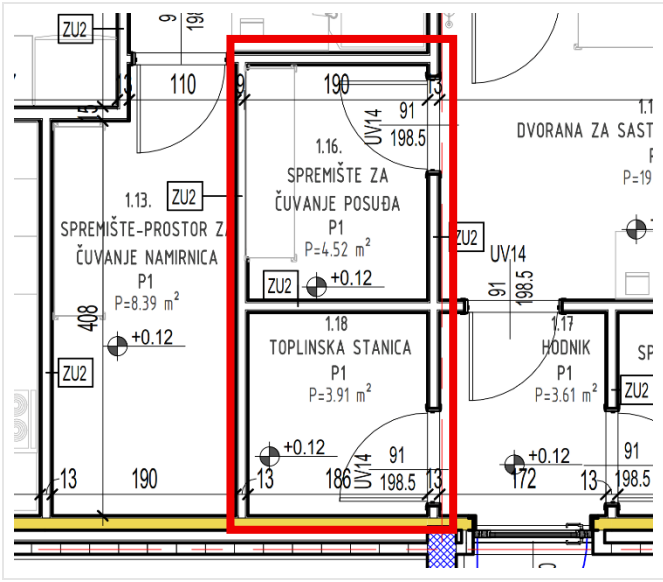
6.5. POVRŠINE I PROSTORI KOJI NISU IZVEDENI PREMA GLAVNOM PROJEKTU

Bez obzira što zadatak Izvršitelju nije nalagao da se provjere neto površine prostora na način da li su usklađene sa Glavnim projektom, već se tražila samo izmjera, Izvršitelj smatra kako je bitno u nalazu navesti da su određene prostorije izvedene u suprotnosti sa Glavnim projektom.

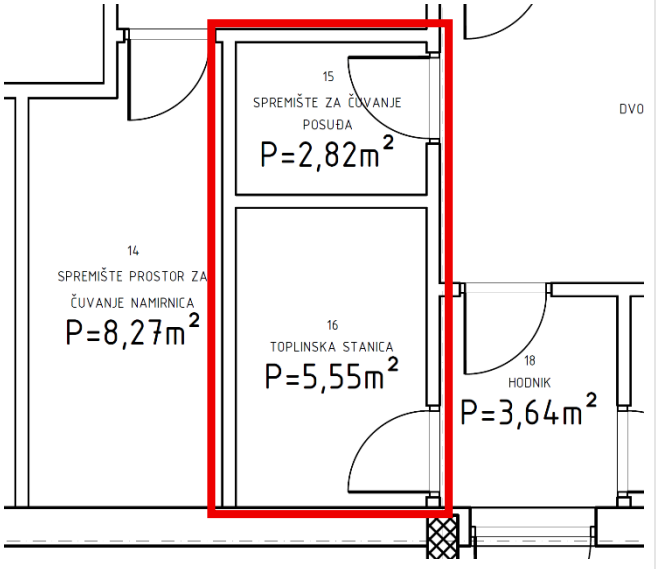
Sukladno očevidu na terenu i pregledu dostavljene dokumentacije, Glavnog projekta, Mapa 1, Arhitektonski projekt, 98/2020-ID-ARH, Izvršitelj je ustanovio da nisu sve prostorije izvedene sukladno Glavnom projektu, a koji su navedeni kako slijedi:

15 SPREMIŠTE ZA ČUVANJE POSUĐA I 16 TOPLINSKA STANICA

Iz priloženog je vidljivo da je prostorija br. 15. Spremište za čuvanje posuđa izvedena manja za -1,70 m², odnosno -37,61% nauštrb prostorije br. 16. Toplinske stanice koja je izvedena veća za 1,64 m², odnosno 41,94%.



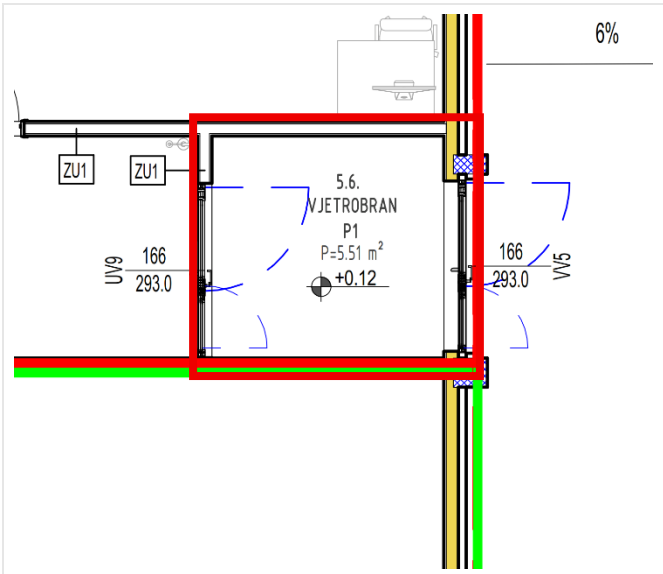
Slika 4., projektirano Glavnim projektom



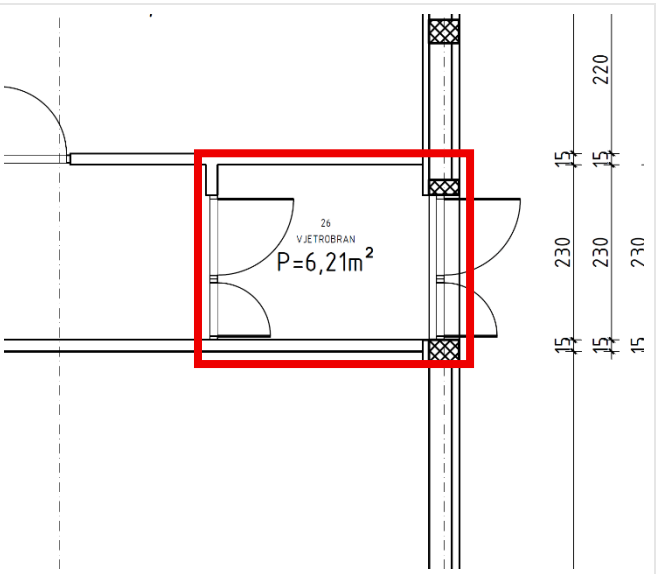
Slika 5., izvedeno u trenutku očevida

26 VJETROBRAN

Iz priloženog je vidljivo da je prostorija br. 26. Vjetrobran izvedena veća za 0,70 m², odnosno +12,70% nego je projektirano.



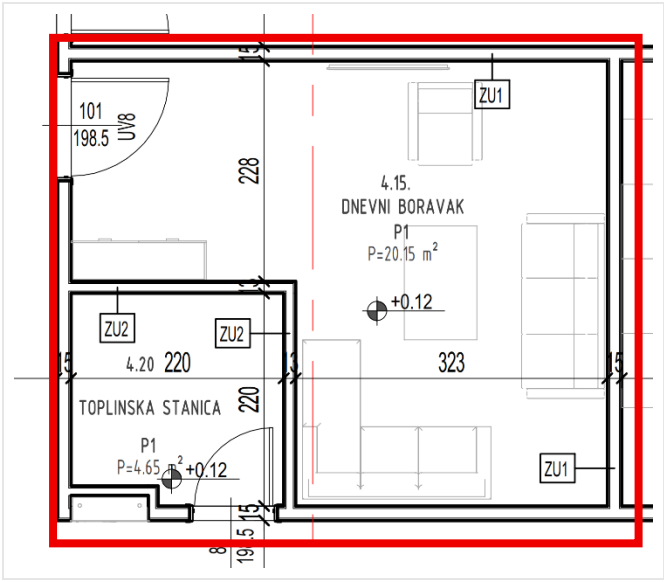
Slika 6., projektirano Glavnim projektom



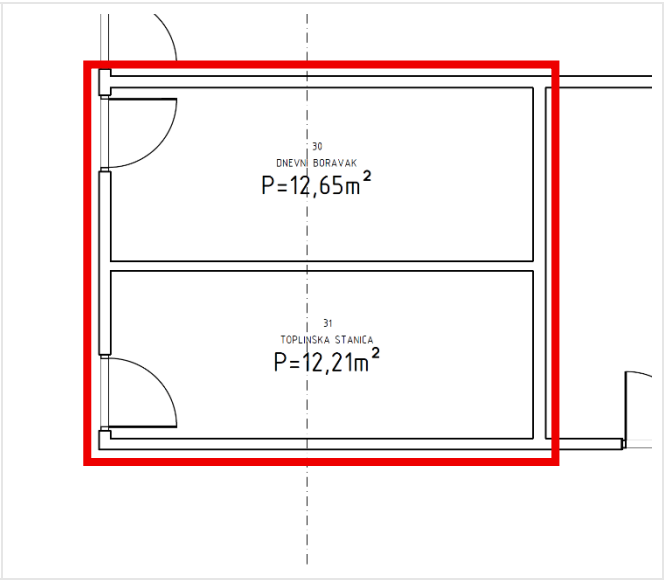
Slika 7., izvedeno u trenutku očevida

30 DNEVNI BORAVAK I 31 TOPLINSKA STANICA

Iz priloženog je vidljivo da je prostorija br. 30. Dnevni boravak izvedena manja za -7,50 m^2, odnosno -37,22% nauštrb prostorije br. 31. Toplinske stanice koja je izvedena veća za 7,56 m^2, odnosno 162,58%.



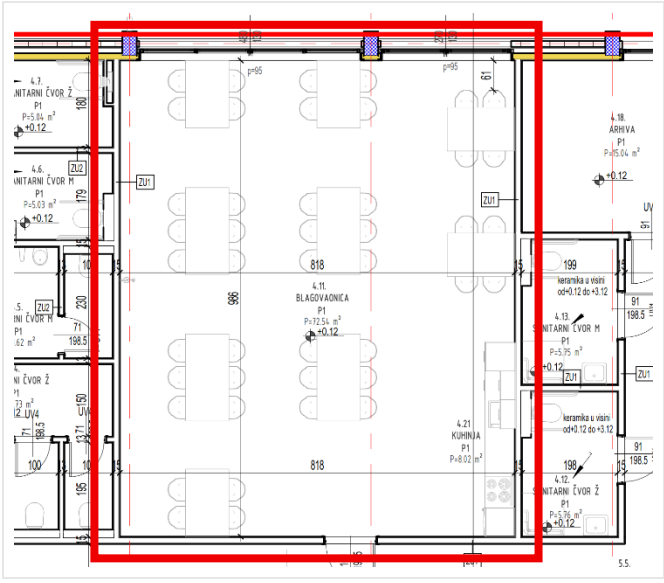
Slika 8., projektirano Glavnim projektom



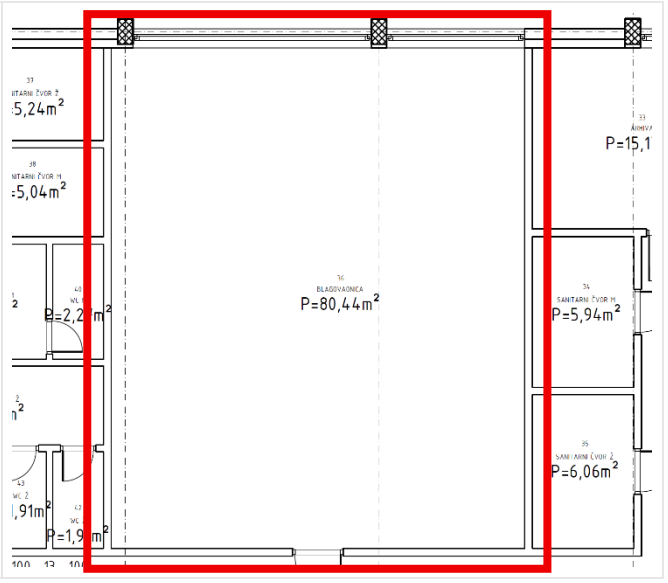
Slika 9., izvedeno u trenutku očevida

36 BLAGOVAONA

Iz priloženog je vidljivo da je prostorija br. 36. Blagovaona izvedena veća za 7,90 m^2, odnosno +10,89% nego je projektirano.



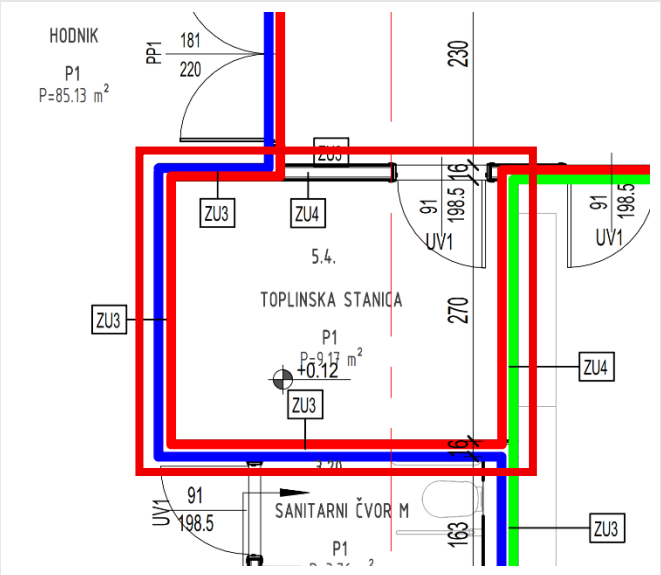
Slika 10., projektirano Glavnim projektom



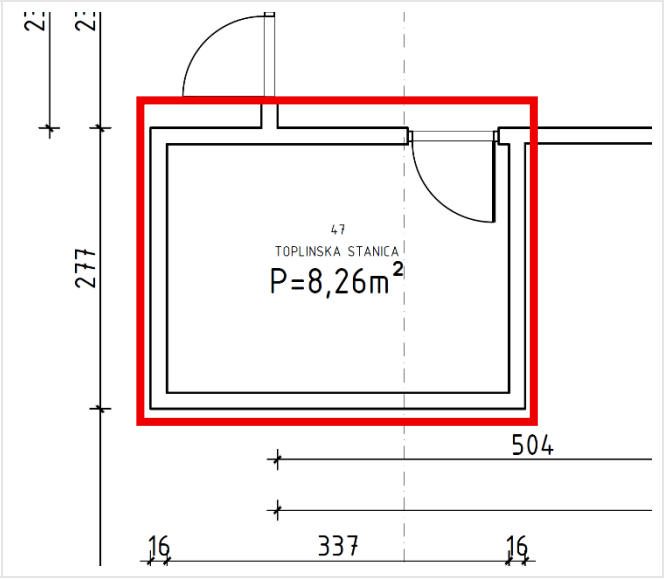
Slika 11., izvedeno u trenutku očevida

47 TOPLINSKA STANICA

Iz priloženog je vidljivo da je prostorija br. 47. Toplinska stanica izvedena manja za -0,91 m^2, odnosno -9,92% nego je projektirano.



Slika 12., projektirano Glavnim projektom



Slika 13., izvedeno u trenutku očevida

7. MIŠLJENJE

Sukladno danom zadatku i obavljenom vizualnom očevidu te mjerenju Nekretnine ustanovljeno je da ukupno neto izvedena površina iznosi 2.832,41 m^2, što je više za 71,71 m^2, odnosno više za 2,60% od neto projektirane površine koja iznosi 2.760,70 m^2. Međutim potrebno je uzeti u obzir da veći dio Nekretnine nije obnovljen sredstvima EU i da je prema projektnoj dokumentaciji potrebno izvesti veći broj pregradnih zidova, koji kada se izvedu bi trebali smanjiti navedenu razliku u neto površini, jer se površina zidova ne ubraja u neto površinu. Bez obzira na navedeno razlika odstupanja **iznosi manje od ±3,00% što je u građevinskoj praksi prihvatljivo.**

Sukladno navedenom Izvršitelj je prikazao i usporedio samo izvedenu neto površinu onih prostorija koje su kompletno uređene i obnovljene sredstvima EU, koja iznosi ukupno 647,74 m^2, što je više za 10,14 m^2, odnosno više za 1,59% od neto projektirane površine koja iznosi 637,60 m^2. Ukoliko se razmatra prostore samo u potpunosti uređene i obnovljene sredstvima EU, odstupanje **iznosi manje od ±3,00% što je u građevinskoj praksi prihvatljivo.**

Sa aspekta razlike izvedenih neto površina u odnosu na projektirano stanje, Izvršitelj smatra kako je sve izvedeno u skladu s građevinskom praksom te člankom 81. trenutno važećeg Zakona o gradnji (NN 155/2025) te u skladu sa člankom 19., Zakona o gradnji (NN 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019 i 145/2024) koji je bio na snazi kada je započeta gradnja predmetne Nekretnine.

Uzimajući u obzir da je Izvršitelj tokom očevida utvrdio da su određene prostorije izvedene u površinama koje odstupaju za više od ±5,00% od projektiranih, te neke i u drugačijim oblicima od onih kako su definirani u Glavnom projektu, a s obzirom da cijeli projekt nije u potpunosti završen, Izvršitelj može samo pretpostavljati da će se detektirana odstupanja provesti u budućnosti kroz Izmjene i dopune Glavnog projekta te završna izvješća nadzornih inženjera te kao takva u potpunosti uskladiti sa izvedenim stanjem.