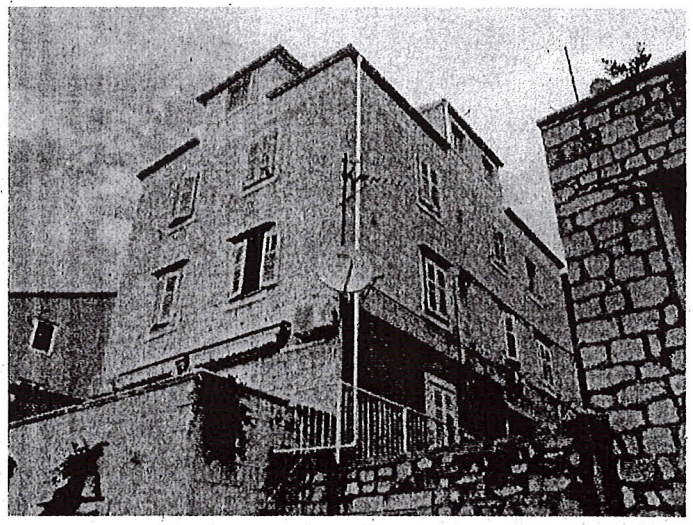
Elaborat br. 1-08/2018

NALAZ I MIŠLJENJE

o zatečenom stanju provedenih građevinsko-obrtničkih radova na rekonstrukciji

i to

dijela višestambene zgrade na lokaciji Ribarska 9 u Komiži, izgrađene na č.zgr. 170/2 k.o. Komiža



a za osobne potrebe naručitelja
(informacije od koristi za postizanje vansudske nagodbe s izvođačem)

IZRADIO:
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
dipl.ing.građ. Slobodan Bogdanović
Rješenje br: 4 Su - 132/2015

dipl. ing. građ. Slobodan Bogdanović
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
Rendićeva 26, SPLIT

Ovaj izvještaj sastoji se od ukupno 44 stranica uključujući i priloge.
Izrađen je i ovjeren u 4 primjerka, od kojih je jedan za vlastitu evidenciju vještaka.

Split, kolovoz 2018.g.

SADRŽAJ

Ovlaštenja i vještine izrađivača procjembenog elaborata 3

1. ZAHTJEV ZA IZRADU IZVJEŠTAJA 5
Opće 5
Posebno 5
Zadatak 5

2. UVOD 6
Opis nekadašnjeg stanja zgrade 6
Opis namjeravane rekonstrukcije 7

3. ANALIZA 8
Odobrenje za gradnju i projektna dokumentacija 8
Sudionici u gradnji 8
Tijek događanja koja su prethodila prekidu radova 8
Opis rekonstrukcije onako kako je provedena 9

4. KOMENTAR 12
Tehničko stanje zgrade 14
Financijsko stanje zgrade 15

5. FOTODOKUMENTACIJA 19

6. DODATNE NAPOMENE 26
Štete na susjednim nekretninama 26
Šteta uslijed nelegalne promjene prilikom rekonstrukcije 27

7. PRILOG 28

Ovlaštenje izrađivača nalaza

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj 4 Su - 132/15.

Split, 21. travnja 2015. godine

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave u Trgovačkom sudu u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31., 34. stavak 1. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 21. travnja 2015. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Slobodanu Bogdanoviću, dipl. ing. građ., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-191/14 od 16. listopada 2014. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Slobodan Bogdanović, dipl. ing. građ., iz Splita, Rendićeva 26, je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-191/14 od 16. listopada 2014. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina".

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li je sudski vještak Slobodan Bogdanović, dipl. ing. građ., educiran i stručno osposobljen za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i za područje procjena nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Urbroj: To-059/2015 od 14. travnja 2015. godine navelo da je stav Hrvatskog društva sudskih vještaka da su vještaci arhitektonske i građevinske struke educirani za procjenu nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da Trgovački sud u

Splitu može donijeti rješenje o proširenju djelatnosti stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, Slobodanu Bogdanoviću, dipl.ing.grad. i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Republika Hrvatska Trgovački sud u Splitu

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:
1. Slobodan Bogdanović, Rendićeva 26 , Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis vještaka, ovdje

1. ZAHTJEV ZA IZRADU IZVJEŠTAJA

Opće

Dana 25. srpnja 2018.g., a u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, pristupio sam očevidu po po pozivu i nalogu direktorice tvrtke „Nautički centar Komiža" d.o.o., gđe Brigite Fiamengo.

Svrha provođenja ovog očevida je utvrđivanje činjeničnog stanja zatečenog stanja po dijelu provedenih radova na rekonstrukciji, a za osobne potrebe naručitelja - informacije od koristi za postizanje eventualne vansudske nagodbe između investitora (naručitelja) i izvođača radova i u druge svrhe nije namijenjena, kao ni drugim osobama.

Pregled nekretnine izvršen je samostalno, bez prisustva prethodno navedenih strana, kako je usmeno bilo prethodno i dogovoreno.

Identifikacija nekretnine je izvršena preko podataka dostupnih na web stranicama i to geportala državne geodetske uprave.

Označena je kao čest. zgr.170/2 k.o. Komiža, anagrafske oznake Ribarska 9, Komiža.

Posebno

Od strane naručitelja ovog djela dostavljena je fotodokumentacija koja je prikupljena tijekom izvođenja radova, kao i angažmanom trećih osoba.

Dogovoreno je da se ista uzme kao istinita tj mjerodavna za ocjenu onih dijelova građevine koji danas nisu vidljivi iz razloga dostignute razine dovršenosti.

Nije svrha ovog vještva dokazivati činjenice koje bi suprostavljene strane trebale prethodno usaglasiti kao početne za nagodbu.

Zadatak

Naručitelj želi ovim vještvom dobiti saznanja o:

- tehničkim problemima vezanim za odstupanja,
- pravnim problemima vezanim za odstupanja,
- financijskim problemima vezanim za odstupanja,
- dodatnim štetama također kao posljedica odstupanja

od ugovorenih radova.

2. UVOD

Opis nekadašnjeg stanja zgrade

Zgrada se nalazi u zoni A urbanističke cjeline grada Komiže konzervatorske zaštite.

Izgrađena je u visini suterena, prizemlja, dva kata i potkrovlja.

U suteren se ulazi odvojeno od ostatka zgrade, preko žala iz smjera mora, ili preko zajedničkog unutarnjeg dvorišta.

Pristup ostalim etažama je preko balkona na istočnoj strani, a potom unutarnjim drvenim stubištem.

Na prizemlju i na 1. katu je po stan, dok je na 2. katu i u potkrovlju jedna stambena jedinica.

Krov zgrade je kosi dvostrešni, sa 3 luminara: dva centralna i jedan servisni.

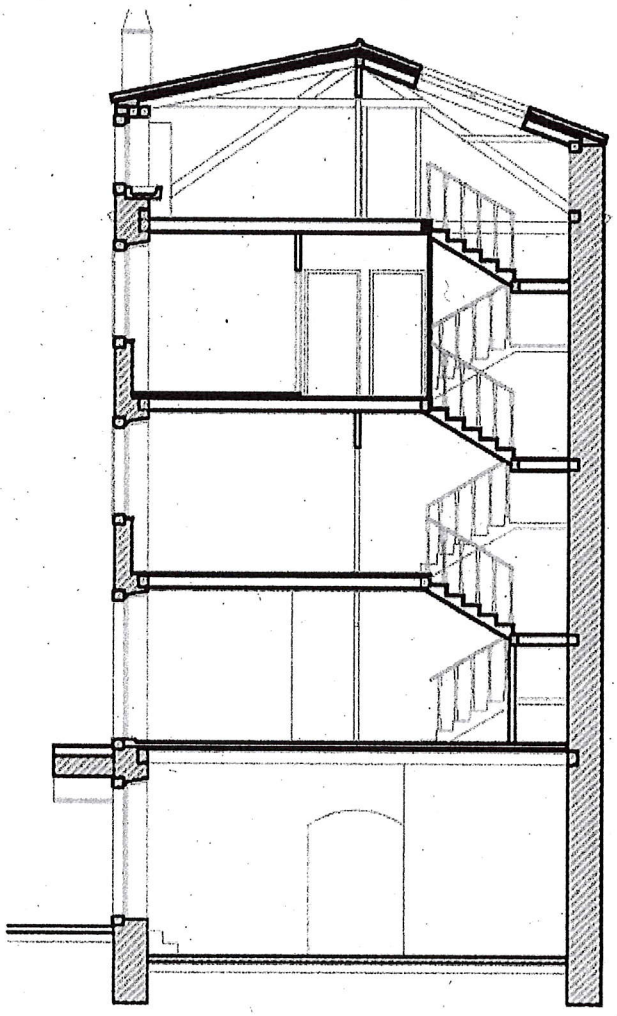
Temelji su kameni.

Nosivi zidovi su zidani kamenom, međukatne konstrukcije drveni grednici.

Stubište je od drvene građe.

Krov je drveni, roženički.

Zgrada je proviđena instalacijama vode, kanalizacije i struje, te vezana na javnu mrežu.



Poprečni presjek kroz zgradu (staro, tj prethodno postojeće stanje)

Opis namjeravane rekonstrukcije

Planira se urediti suteren koji će služiti kao skladišni prostor „NCK“ d.o.o.

Na 2. katu se planiraju urediti 2 apartmana tipa studio.

U potkrovlju će se urediti još jedan apartman.

Unutarnje stubište se planira popraviti.

Etaža prizemlja i 1. kata se ne podliježu promjenama.

U podu suterena rješava se drenaža.

Međukatna konstrukcija nad suterenom a ispod prizemlja, zadržava se kao drveni grednik no planira se ojačati roštiljem od čeličnih cijevi.

Zahvat se naravno provodi od dole, dakle iz prostora suterena.

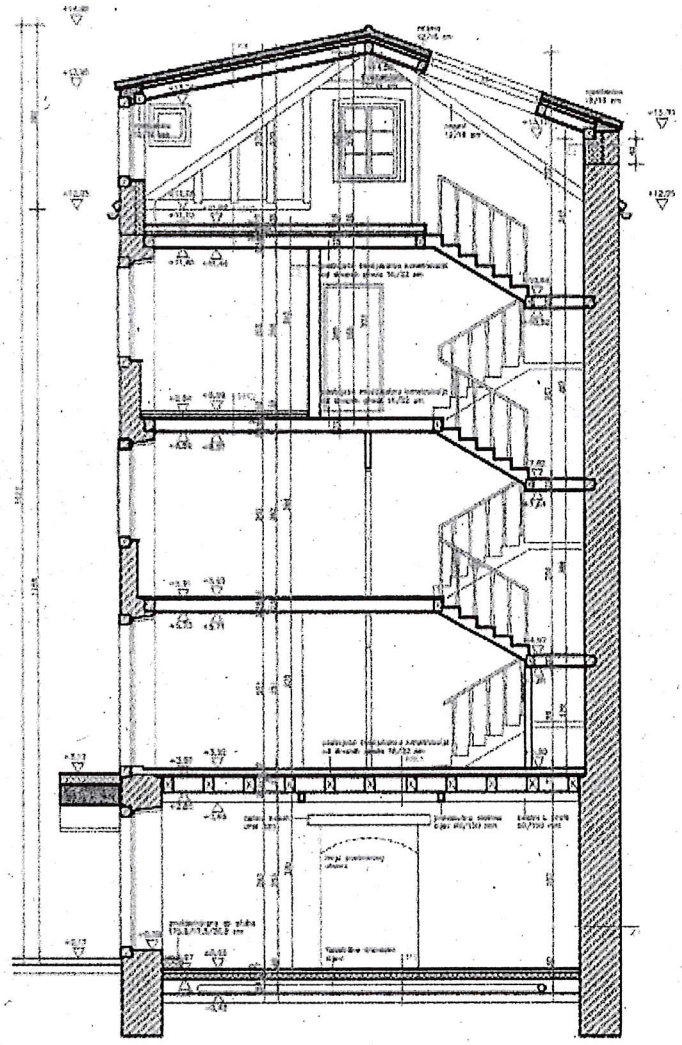
Međukatna konstrukcija 2. kata se ojačava spregom drvo-beton.

Na postojeće drvene grede se izrađuje tlačna ploča.

Isto vrijedi i za strop nad 2. katom, tj pod potkrovlja.

Postojeća krovna konstrukcija se demontira i izvodi od nove drvene građe, uz još dva dodatna luminara na južnom i na sjevernom pročelju.

Izvana, fasada se čisti i mijenjaju se svi vanjski zatvori.



Poprečni presjek kroz zgradu (novo, tj projektirano buduće stanje)

3. ANALIZA

Odobrenje za gradnju i projektna dokumentacija

Obzirom na planirani zahvat, nije bilo obveze ishodovati akt kojim se odobrava gradnja.

Naime, prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, opisani radovi izvode se u skladu sa glavnim projektom, uz prijavu gradilišta tj početka izvođenja radova, uz stručni nadzor.

Na glavni projekt konzervatorski odjel dao je potvrdu, obzirom da su ispunjeni prethodno izdani posebni uvjeti.

Sudionici u gradnji

- Investitor: "Nautički centar Komiža" d.o.o. Komiža
- Projektant: "a+u" d.o.o. Komiža
- Izvođač: "ANPE gradnja" d.o.o. Split
- Nadzor: "Konačni element" d.o.o. Split

Tijek događanja koja su prethodila prekidu radova

Planirani radovi na rekonstrukciji podijeljeni su u 3 faze.

Javni poziv za I. fazu proveden je u 2017. godini a za II. fazu u 2018. godini.

Za III. fazu još nije raspisan javni poziv izvođačima.

I faza

U prosincu 2017.g., po pribavljanju potrebnih Potvrda na glavni projekt i provedenog postupka javne nabave investitor sklapa Ugovor za I fazu radova.

Ukupna cijena radova I faze ugovorena je na iznos od 489.753 kn + pdv.

Međutim, po ugovoru za I fazu i to nakon dvije privremene, stiže i okončana situacija od strane naručitelja u 6/2018 na iznos od 1.195.460,21 kn+ pdv.

Nadzor i naručitelj je međutim nisu potpisali, čime ne postoji osnova za plaćanje.

Ovjerene su, stoga samo dvije situacije:

- 1. privremena situacija rn 04/001/01 na iznos od 336.306,95 kn + pdv od 30.01.2018
- 2. privremena situacija rn 06/001/01 na iznos od 336.210,63 kn + pdv od 28.02.2018.g.

Rezime I faze:

	(kn, bez pdv-a)		
I FAZA RADOVA	ugovoreno	situirano	ovjereno
	489.753,00	1.195.460,21	652.517,58

II faza

U veljači 2018. godine nakon raspisanog javnog poziva, odabran je isti Izvođač te sklapa Ugovor o izvođenju radova za fazu II.

Ukupna cijena radova II faze ugovorena je na iznos od 485.000 kn + pdv.

(Nalazim da su u jednom trenutku izdane su dvije privremene situacije, u ukupnom tj kumulativnom iznosu od 485.000 kn + pdv.

Što se 2. privremene situacije tiče, izdano ih je više, na razne iznose, sa raznim stavkama koje su navodno odrađene, teško je zaključiti koja je zapravo ispravna, te upravo zbog toga naručitelj nije niti jednu ni ovjerio.

Time bi praktički bila ispunjena ugovorena svota po II fazi radova, radovi nisu stvarno odrađeni, a okončana situacija još nije ispostavljena.)

Izdavao je izvođač pod ovoj fazi razne situacije, no ovjerena je samo jedna situacija:

- 1. privremena situacija rn 07/001/01 na iznos od 101.500,00 kn + pdv od 28.02.2018

Rezime II faze:

	(kn, bez pdv-a)		
II FAZA RADOVA	ugovoreno	situirano	ovjereno
	485.000,00	Izvođač izdaje razne situacije....	101.500,00
opaska:		osporavaju se.....	ovi radovi nisu uopće odrađeni...

Ukupno:

	(kn, bez pdv-a)		
I i II faza radova	ugovoreno	situirano*	ovjereno
	974.753,00	1.680.460,21	754.017,58

* u jednom trenutku, ovoliko je iznosila ukupna vrijednost situiranih radova, i to bez okončane situacije po II fazi

Pokazat će se da su razlozi ovako naraslih troškova:

- vantroškovnički radovi i to po svom karakteru naknadni
- situirani, no ne i odrađeni radovi
- izmjene u količinama i u ugovorenim cijenama
- izmjene u ugrađenim slojevima materijala mimo ugovorenih

a što će biti posebno obrađeno u nastavku ovog vještva.

Opis rekonstrukcije onako kako je provedena

- **konstrukcija**

1. Nije izvršeno ojačanje stropa nad suterenom čeličnim roštiljem.
2. Na etaži 2. kata umjesto sprega drveni grednik – tlačna betonska ploča, izrađen je spreg čelični nosač – tlačna betonska ploča.

   Između drvenih greda koje su zadržane postavljeni su IPN profili.

   Na stropu 2. kata potpuno su uklonjeni drveni grednici i postavljeni su IPN profili.
3. Trebalo je sanirati postojeće drveno stepenište na potezu prizemlje – 2. kat pri čemu se misli na rukohvat, a izvesti novo, također drveno stepenište od 2. kata pa prema potkrovlju.

   Stepenište je međutim komplet novo od prizemlja do potkrovlja i to od čeličnih profila.

- **ugrađeni materijali, tehnički detalji, debljina slojeva i sl.**

1. Drenaža poda suterena nije izvedena već je samo izvedena betonska podloga preko prethodno postojeće. Nije ugrađena ni pumpa za evakuaciju vode. Isto zaključujem po dijelu poda gdje je trebalu ugraditi pumpu a koji nije betoniran, niti se vide drenažni odvodi.
2. Tlačna ploča je debljine 6-7 cm, umjesto 5 cm.
3. Umjesto daščane oplate od 2 cm na krovu su OSB ploče od 1,5 cm.
4. Obloga vanjskih bočnih zidova luminara po projektu je trebala biti od vodootpornih cementnih ploča a izvedena je OSB pločama.
5. Šlicevi oko instalacija nisu nigdje zidarski obrađeni. Izvedeno je samo djelomično krpanje i to pur pjenom. To je suprotno općim uvjetima stavaka ove vrste radova.
6. Nova vodovodna instalacija u potkrovlju spojena je direktno na staru postojeću cijev.
7. Gipskartonski radovi odrađeni su kombiniranjem običnih i vlagootpornih tzv zelenih ploča neselektivno, već rekao bih po principu kako je koje ploče u datom trenutku bilo izvođaču na raspolaganju.
8. Daščanje krova trebalo je biti daskama debljine 2 cm, a izvedene su OSB ploče od 18 mm.
9. Umjesto termoizolacije krova debljine 5 cm, ugrađena je od 16 cm po podacima iz priložene situacije.
10. Na etaži 2. kata i potkrovlja nije skidana stara žbuka sa unutarnje plohe zidova (ovi radovi su ugovoreni kao stavka 3.2.)
11. Položaj vanjskih jedinica i vertikalnih gurli je pogrešan

- **kratki opis zatečenog stanja zgrade**

  Prostore koje je trebalo rekonstruirati još uvijek nije moguće koristiti.

  Izvana, fasada nije fugirana i očišćena. Stara stolarija nije demontirana, niti je nova ugrađena, samim tim ni novi doprozornici i klupčice. Knauferski radovi nisu u cijelosti odrađeni, podovi su betonski, od instalacija (za jaku i slabu struju valja angažirati nadležnu struku) odrađena je po mojoj ocjeni tek 1. faza i to ne u cijelosti.

  Sanitarne i elektro opreme nema, kao ni unutarnje stolarije.

4. KOMENTAR

Držim da se u predmetnoj rekonstrukciji **grubo povrijedilo** Zakonom o gradnji propisane obveze, kao i uzance u graditeljstvu i dobroj poslovnoj praksi.

Kako se ovdje radi o kombinaciji: izmjene u projektu, izmjene u ugrađenim materijalima i projektom predviđenih slojeva, promjeni količina, mjestimično i ugovorenih jed. cijena, potom postojanje situiranih a neizvršenih radova, kao i radova koji po općim uvjetima izvođenja stavki nisu potpuno dovršeni, mišljenja sam da je analiza po svakom pojedinom odstupanju a sve zbog međusobne interakcije svih navedenih propusta praktički nemoguća.

Namjera mi je stoga naručitelja ovog djela informirati o bitnim činjenicama u vezi tehničkog i financijskog statusa nekretnine.

Želio bih također na ovom mjestu jasno naznačiti ulogu i obveze izvođača i stručnog nadzora.

Prema Zakonu o gradnji:

Članak 54.

(1) Izvođač je dužan graditi u skladu s građevinskom dozvolom, ovim Zakonom, tehničkim propisima, posebnim propisima, pravilima struke i pri tome:

1. povjeriti izvođenje građevinskih radova i drugih poslova osobama koje ispunjavaju propisane uvjete za izvođenje tih radova, odnosno obavljanje poslova

2. radove izvoditi tako da se ispune temeljni zahtjevi za građevinu, zahtjevi propisani za energetska svojstva zgrada i drugi zahtjevi i uvjeti za građevinu

3. ugrađivati građevne i druge proizvode te postrojenja u skladu s ovim Zakonom i posebnim propisima

4. osigurati dokaze o svojstvima ugrađenih građevnih proizvoda u odnosu na njihove bitne značajke, dokaze o sukladnosti ugrađene opreme i/ili postrojenja prema posebnom zakonu, isprave o sukladnosti određenih dijelova građevine s temeljnim zahtjevima za građevinu, kao i dokaze kvalitete (rezultati ispitivanja, zapisi o provedenim procedurama kontrole kvalitete i dr.) za koje je obveza prikupljanja tijekom izvođenja građevinskih i drugih radova za sve izvedene dijelove građevine i za radove koji su u tijeku određena ovim Zakonom, posebnim propisom ili projektom

5. gospodariti građevnim otpadom nastalim tijekom građenja na gradilištu sukladno propisima koji uređuju gospodarenje otpadom

6. oporabiti i/ili zbrinuti građevni otpad nastao tijekom građenja na gradilištu sukladno propisima koji uređuju gospodarenje otpadom

7. sastaviti pisanu izjavu o izvedenim radovima i o uvjetima održavanja građevine.

(2) Građevine za koje se ne izdaje građevinska dozvola izvođač je dužan graditi u skladu s glavnim projektom, ovim Zakonom, tehničkim propisima, posebnim propisima i pravilima struke, ako nije drukčije propisano pravilnikom donesenim na temelju ovoga Zakona.

(3) Stavak 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na građenje građevine iz stavka 2. ovoga Zakona.

Naime, upravo stoga što investitor najčešće nema stručnu podršku/tim unutar koji može pratiti tijek izvedbe radova, preeviđeno je da u ime i za račun investitora taj rad obavlja upravo nadzor.

Članak 58.

(1) Nadzorni inženjer dužan je u provedbi stručnog nadzora građenja:

1. nadzirati građenje tako da bude u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom, ovim Zakonom, posebnim propisima i pravilima struke

2. utvrditi ispunjava li izvođač i odgovorna osoba koja vodi građenje ili pojedine radove uvjete propisane posebnim zakonom

3. utvrditi je li iskolčenje građevine obavila osoba ovlaštena za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina prema posebnom zakonu

4. odrediti provedbu kontrolnih ispitivanja određenih dijelova građevine u svrhu provjere, odnosno dokazivanja ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu i/ili drugih zahtjeva, odnosno uvjeta predviđenih glavnim projektom ili izvješćem o obavljenoj kontroli projekta i obveze provjere u pogledu građevnih proizvoda

5. bez odgode upoznati investitora sa svim nedostacima, odnosno nepravilnostima koje uoči u glavnom projektu i tijekom građenja, a investitora i građevinsku inspekciju i druge inspekcije o poduzetim mjerama

6. sastaviti završno izvješće o izvedbi građevine.

(2) Nadzorni inženjer dužan je u provedbi stručnog nadzora građenja, kada za to postoji potreba, odrediti način otklanjanja nedostataka, odnosno nepravilnosti građenja građevine. To posebice u slučaju ako:

1. dokumentacijom iz stavka 1. podstavka 4. ovoga članka nije dokazana sukladnost, odnosno kvaliteta ugrađenih građevina, proizvoda, opreme i/ili postrojenja

2. izvođač, odnosno odgovorna osoba koja vodi građenje ili pojedine radove ovoga Zakona ne ispunjava uvjete propisane posebnim zakonom

3. iskolčenje građevine nije obavila osoba ovlaštena za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina prema posebnom zakonu.

(3) Provedba dužnosti iz stavka 1. ovoga članka i način otklanjanja nedostataka, odnosno nepravilnosti iz stavka 2. ovoga članka upisuje se u građevinski dnevnik.

Članak 59.

(1) Stručni nadzor građenja provodi se prilikom građenja svih građevina i izvođenja svih radova za koje se izdaje građevinska dozvola i/ili uporabna dozvola, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(2) Stručni nadzor građenja 3. skupine građevina provodi se samo u odnosu na ispunjavanje temeljnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti

Kada dakle govorimo o ovjera radova po pojedinim situacijama a koja radovi nisu niti izvedeni na gradilištu, to svakako predstavlja bitno odstupanje od gore navedenih obaveza, a na štetu investitora.

Izvođač je prilikom sklapanja Ugovora priložio i „popunjeni" i „ovjereni" troškovnik, koji sada skupa sa Ugovorom o izvođenju radova predstavlja cjelinu.

Sukladno tome, prilikom situiranja potrebno je navoditi upravo one stavke i to kako po oznaci tako i po opisu koje su i ugovorene.

Uz naravno eventulano proizašle VTR radove.

Upravo suprotno tome razvidno je kroz I fazu radova da su dvije privremene i okončana situacija izrađene potpuno suprotno upravo opisanom.

Jedino što mogu zaključiti je da se takvim načinom ispisa situacije kontrola otežava.

Tehničko stanje zgrade

Provedene su izmjene koje utječu na mehaničku otpornost i stabilnost zgrade.

Mijenjala se i dopunjavala međukatna konstrukcija, a ugradnja čeličnih profila dodatno je opteretila zgradu.

Potrebno je novo rješenje projektanta i statičara, a za isto je potom potrebno ishodovati novu suglasnot konzervatora a koji su ponovimo to izričito zahtijevali drvenu međukatnu konstrukciju.

Ne raspolažem dokazima da je drveni grednik bio takvog stanja da ga je bilo potrebno mijenjati, a ako je već trebalo mijenjati ne nalazim razloga zašto se nije mijenjalo u potpunosti ili djelomično novom drvenom građom a ne čeličnom?!

Isto vrijedi i za stepenište, uz opasku da iskustveno/vizuelno konstrukcija onako kako je izvedena daje dojam predimenzioniranosti.

Nastavno na prethodne izmjene, razvidno je da opisane izmjene nemaju legalitet.

One pak izmjene koje su rađene u debljini ugrađenih slojeva, odabiru pojedinih materijala pojedinog sloja i sl. držim za potrebe funkcionalnosti buduće građevine nebitnim pitanjima.

Financijsko stanje zgrade

Sveukupna ugovorena cijena radova obje faze je u iznosu od 974.753 kn+pdv, po provedenom natječaju.

Za ovu analizu ne ulazim u komentar razlika u cijeni izvedenih tehničkih rješenja od onih koje je bilo potrebno izraditi.

Dakle uvodim pretpostavku da je u financijskom smislu za investitora ovdje bitno da je neka pozicija odrađena.

Od strane izvođača situirano je „sve i svašta", dijelom ovjeravano od nadzora (bez obzira što nije odrađeno!??!, dijelom ne),

Od strane izvođača u jednom trenutku situirano je sveukupno 1.680.460,21 kn +pdv

Kako je naručitelju postalo jasno da izvođač i nadzor ne izvršavaju svoje obveze, situacije su u više navrata odbijane i osporavane, tako da se u konačnici može govoriti da je izvođač situirao 1.296.960,21 kn + pdv.

Riječ je o prekoračenju potpisanih ugovora za oko budžeta za oko 1/3 vrijednosti.

Od strane naručitelja ovjereno je 754.017,58 kn + pdv.

	(kn, bez pdv-a)	
I i II faza radova	situirano*	ovjereno
	1.296.960,21	754.017,58

* 1. i 2. privremena faze I i 1. privremena za faze II

Komentar I faze

Ugovorena cijena radova I faze iznosi 489.753,00 kn +pdv.

Ovjerene situacije radova I faze (1. i 2. privremena situacija) iznose 754,017,58 kn + pdv.

Nije ovjerena okončana situacija za I fazu radova u iznosu od 1.195.460,21 kn+pdv.

Od ukupno situiranih ugovorenih radova I faze je 429.993,09 kn + pdv.

Od ukupno situiranih vantroškovničkih radova je 765.467,12 kn+pdv.

Riječ je o naknadnim radovima, ne o nepredviđenim radovima.

Nastali su primarno zbog izmjene koja je izvođač proveo na međukatnim konstrukcijama i stepeništu.

Ti radovi trebali su po projektu/odobrenju koštati oko 75.000 kn + pdv, tj preko 10 x manje od vrijednosti situiranih.

Za ove radove je trebalo:

- obavijestiti projektanata i investitora, posredstvom stručnog nadzora
- dogovoriti sastanak na gradilištu, očevidom utvrditi nedostatke i ocijeniti nužnost izmjena

- potrebno je novo rješenje statičara, a na njega naravno i suglasnost konzervatora
- nakon dopuštenja, pristupa se izradi ponude za te nove radove, potom aneksa
- ugovora i izvođenju

Detalji ponašanja sudonika u gradnji utvrđeni su Zakonom o gradnji i nisu tema ovog djela.

Isto tako, predmet ovog djela nije kontrola korespodencije koja je/ili nije, vođena između sudionika u gradnji.

Stvar je međusobnih pregovora stranaka dokazivanje da li postoje pisani pristanci investitora na opisane izmjene.

Na investitoru je odluka da li će u procesu nagodbe pristati platiti VTR radove, ili će pak priznati samo onaj dio troška koji je bio predviđen važećim ugovorom.

Donosim neke opaske vezano uz VTR-ove, a ze koje bi detalje trebalo zatražiti i objašenje od izvođača, upravo iz razloga nepotojanja tehničke dokumentacije.

Komentirat ću samo financijski „najteže" stavke:

- stepenište
  - ➢ gdje je proveden izračun dimenzioniranja?

    Vizuelnim pregledom držim da su čelični profili stepeništa predimenzionirani u odnosu na opterećenje koje moraju primati, a pogoršava ga i vlastita težina.
  - ➢ Način formiranja cijene izrade radioničkog nacrta?

    Držim da je iznos od 119.673,90 kn + pdv usporediv sa cijenom koštanja izrade glavnog projekta rekonstrukcije zgrade, i nikako primjeren izradi nacrta unutarnjeg stepeništa pd prizemlja do potkrovlja.
  - ➢ izračun količine nosača međukatne konstrukcije koje je potrebno antikorozivno zaštititi?

    U. I. privremenoj situaciji I. faze Stavka 12. VTR iznosi 4.538,24 kg (jed. cijena 45,00 kn),
    U II. privremenoj sitauciji I. faze Stavka 4. VTR iznos 4715,64 kg (jed. cijena 45,00 kn) sto ukupno iznosi 9.253,88 kg a u Okončanoj situaciji VTR st. 4 prikazano ukupno 9.916,68 kg...??????
  - ➢ objasniti razliku u cijeni i količini moždanika koji su ugrađeni u spreg čelik-beton u odnosu na moždanike koje je tebalo ugraditi u projektom odrađeni spreg drvo – beton?

Poseban problem stvara činjenica da su izvedeni radovi praktički nelegalni (ne odgovaraju postojećim konzervatorskim uvjetima).

Zbog toga Naručitelj ima novi problem ishodovanja građevinske dozvole i suglasnosti konzervatora , te potpunu izmjenu projekta dakle i nove troškove.

Troškovničkih radova je 429.993,09 kn+pdv, od čega međutim iako su od strane izvođača situirani, na terenu nisu izvedeni u visini od 96.896,10 kn+pdv.

(Dodatno, neke stavke nisu situirane, a postoji i stanovite razlike u izvedenim količinima po građevinskoj knjizi u odnosu na troškovničke. No riječ je o beznačajnim odstupanjima u odnosu na radove mimo ugovora)

	od čega			
I FAZA RADOVA	ukupni radovi	TR (ugovoreni)	neodrađeni	VTR (naknadni)
ispostavljeno	1.195.460,21	429.993,09	96.896,10	765.467,12
ovjereno	754.017,58	429.993,09	96.896,10	324.024,49
		57%		43%

Komentar II faze

Ugovorena cijena radova II faze iznosi 485.000,00 kn +pdv.

Izdana je ujedno i ovjerena tek 1. privremena situacija a riječ je o ugradnji vanjske stolarije.

	od čega			
II FAZA RADOVA	ukupni radovi	TR (ugovoreni)	neodrađeni	VTR (naknadni)
ovjereno	101.500,00	101.500,00	101.500,00	-
			100%	

Koja međutim nije ugrađena.

Predgledom zgrade, a gledano po stavkama/grupi radova nalazim da za II fazu radova nije izvedeno:

građevinsko-zanatski nedostaje oko 270.000 kn + pdv

vodovod i kanalizacija nedostaje oko 50.000 kn + pdv

* elektroinstalacije nedostaje oko 60.000 kn + pdv

*termoinstalacije nedostaje oko 10.000 kn + pdv

* po procjeni, potrebno anagažirati struku (stojar, elektrričar)

Ukupno: 390.000 kn + pdv

Dakle, stvarno je izvedeno svega oko 95.000 kn+pdv, uglavnom radova na instalacijama.

	od čega			
II FAZA RADOVA	ukupni radovi	TR (ugovoreni)	odrađeni	VTR (naknadni)
po troškovniku radova	485.000,00	485.000,00	95.000,00	-

Procjenjujem dakle da je za kompletan dovršetak planiranih radova obje faze, a prema ugovorenim stavkama i troškovnicima potrebno još uložiti oko 490.000 kn + pdv.

Stupanj financijske dovršenosti zgrade (naravno, bez.VTR-a) iznosi oko 50 %.

	(kn bez PDV)	
od čega neodrađeno cca:	490.000,00	
odrađeno po ugovoru cc	484.753,00	50%
ukupno	974.753,00	



Investitor je do sada izvršio plaćanja u ukupnom iznosu od ~~1.134.017,58~~ 1.174.017,58 kn, bez pdv-a.

Izvor: konto kartica Izvođača br. 2200-2924

Dana 26.06. investitor je dana 26.06. podnio na FINA-u zahtjev za izravnu naplatu potraživanja u iznosu od 101.5000 + pdv za neizvršene radove po 1. Privremenoj situaciji II faze radova (obrada zahtjeva u tijeku).

Izvor: preslik Zahtjeva za izravnu naplatu ovjeren od FINA-e

Izvođač je podnio prijedlog za ovrhu na teret Naručitelja, za potraživanje u iznosu od 412.942,63 kn po osnovi situirane okončane situacije za I fazu radova. Na istu je investitor uložio prigovor.

Izvor: OVRV 221/2018

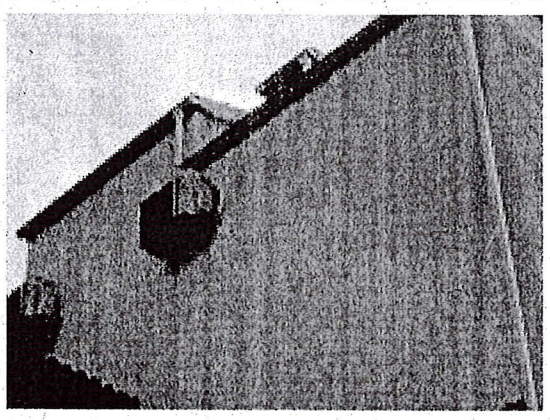
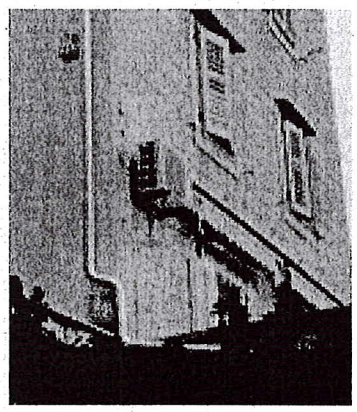
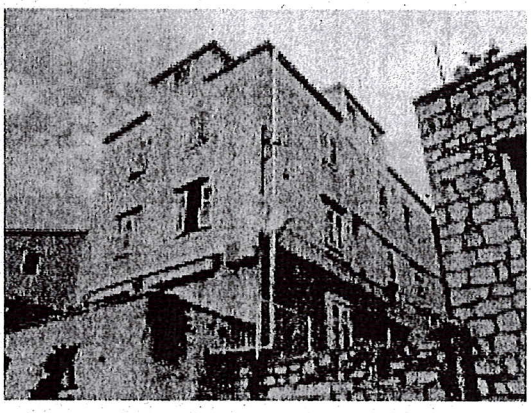
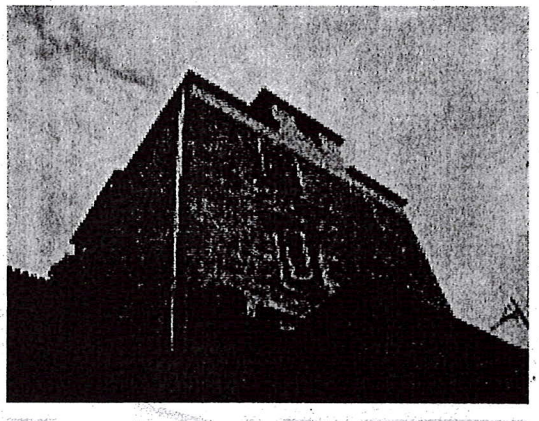
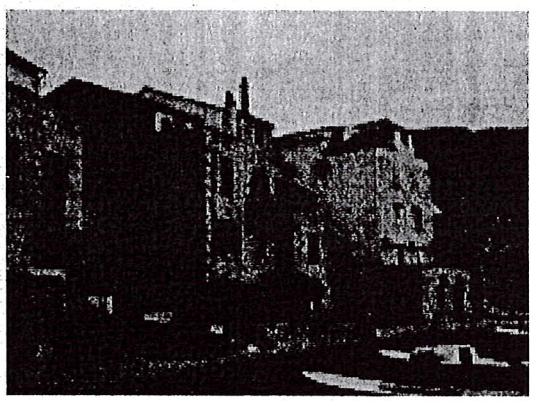
Do završetka ugovorenih radova ostaje:

- očistiti fasadu
- ugraditi vanjsku stolariju
- izvesti drenažu suterena (prethodno ukloniti betonsku ploču, ugraditi pumpu)
- ojačati čeličnim roštiljem stropnu konstrukciju nad suterenom
- izvesti do kraja pregradne zidove
- dovršiti započete instalaterske radove (izvedena tek manjim dijelom)
- ugraditi unutarnje klima jedinice, uz imještanje vansjkih jedinica, kao i izmještanje vertikalnih gurli)

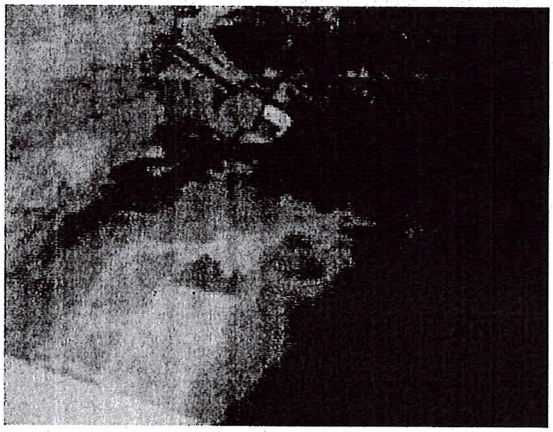
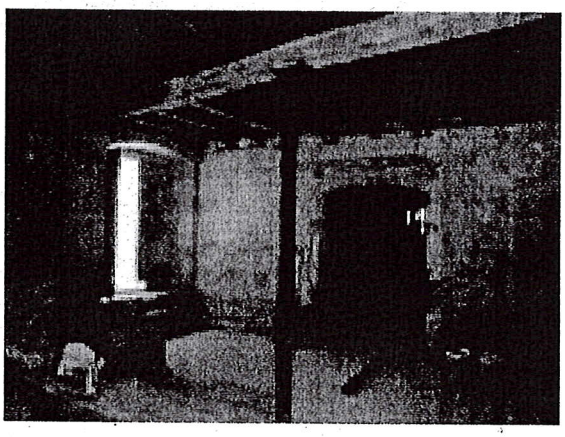
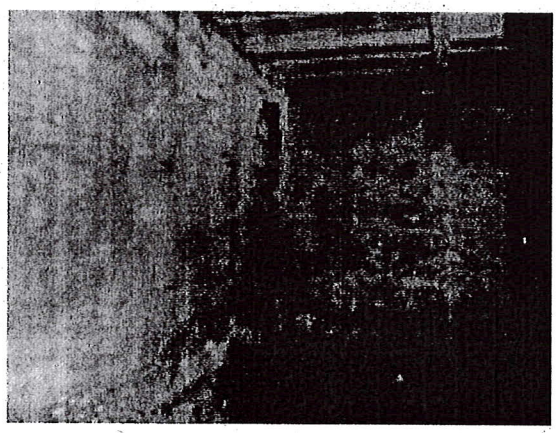
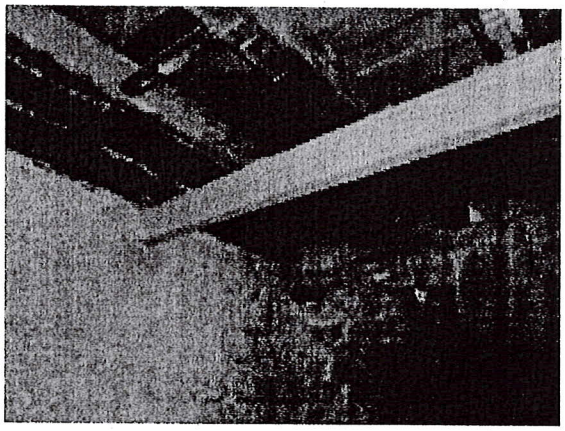
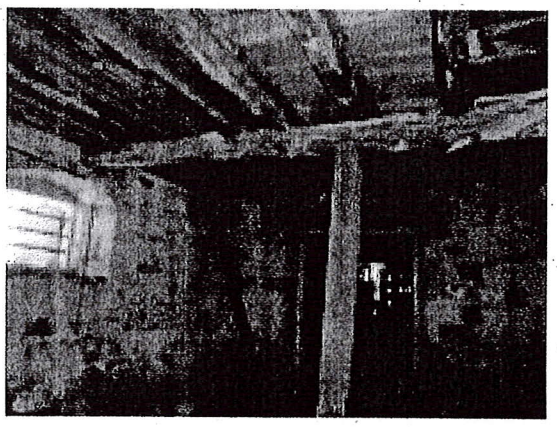
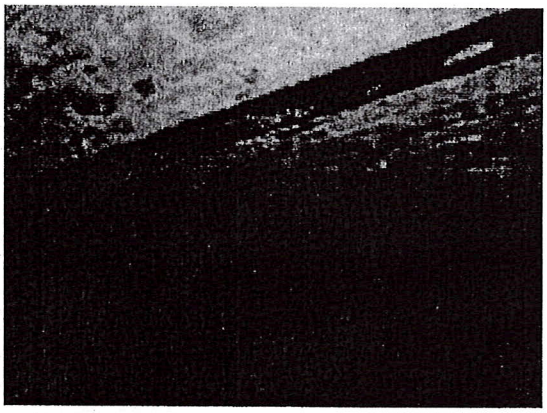
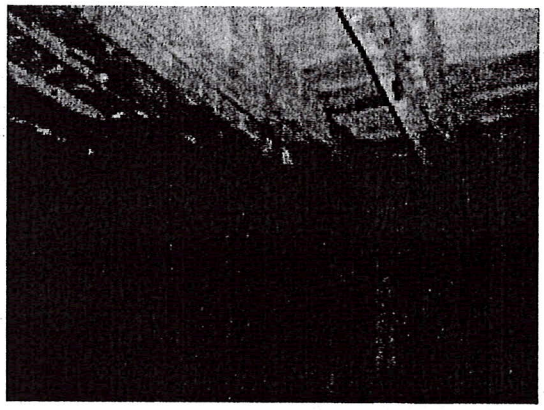
5. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija zatečenog stanja zgrade prilikom očevida

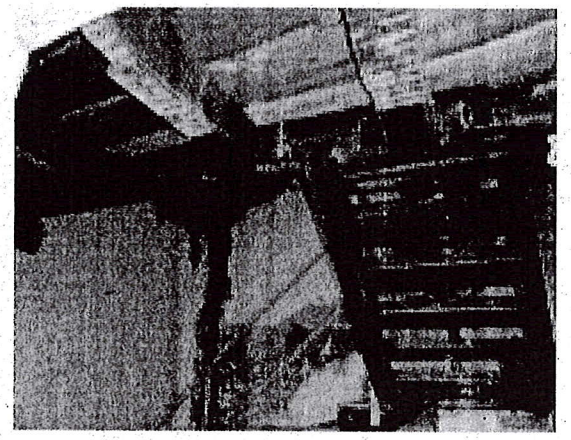
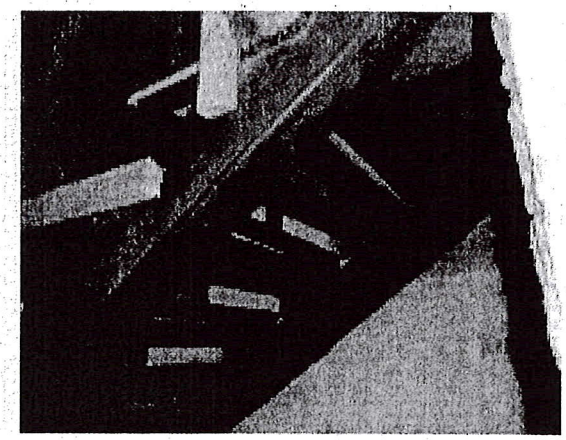
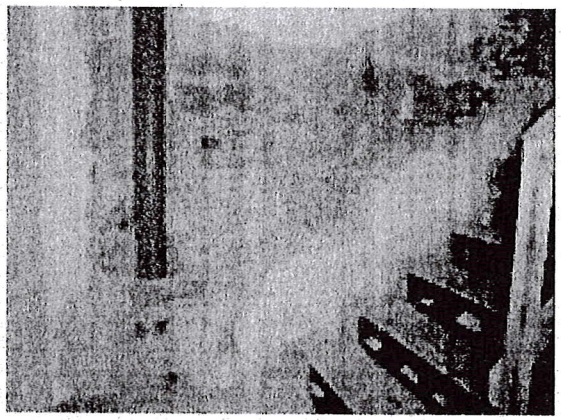
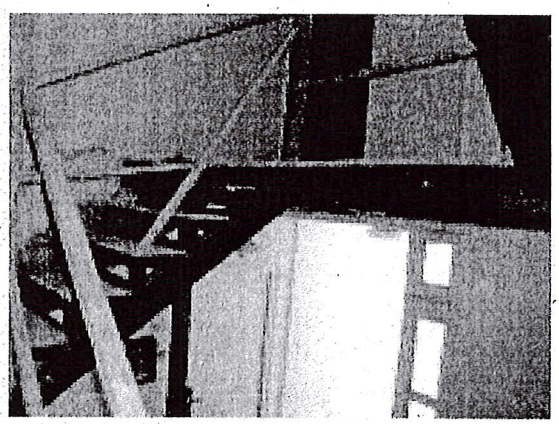
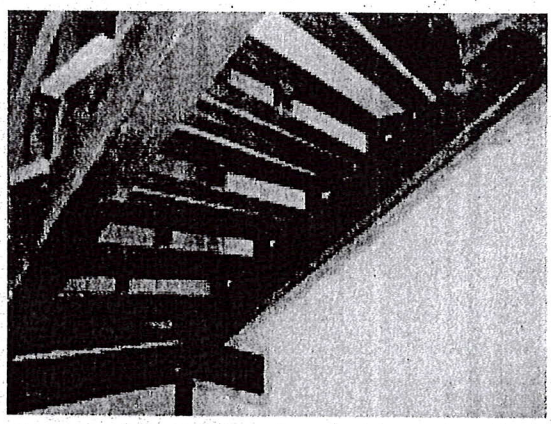
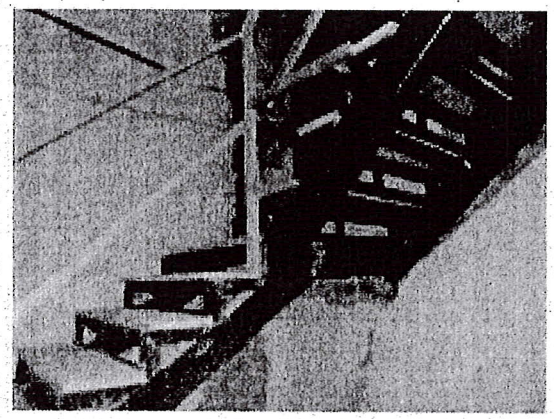
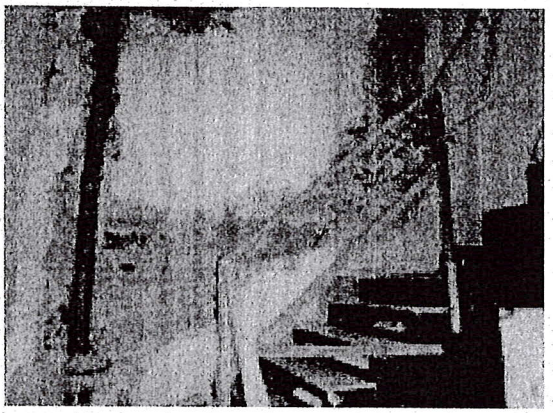
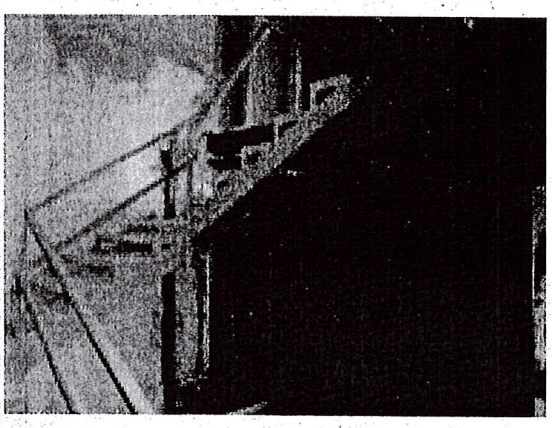


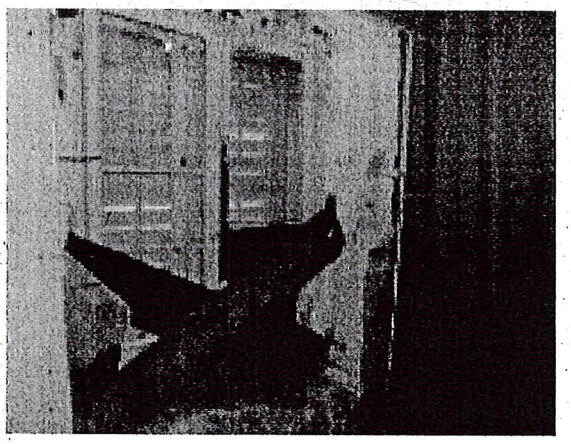
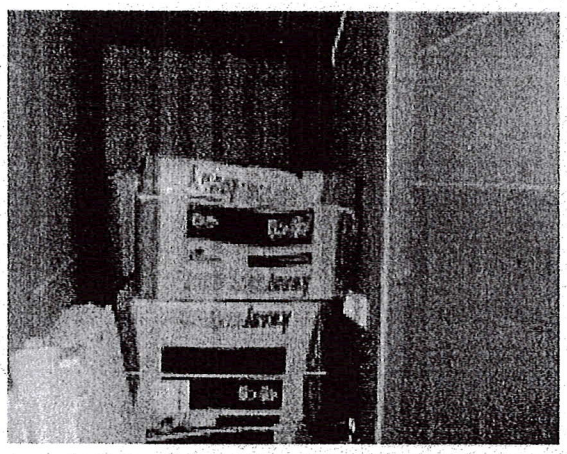
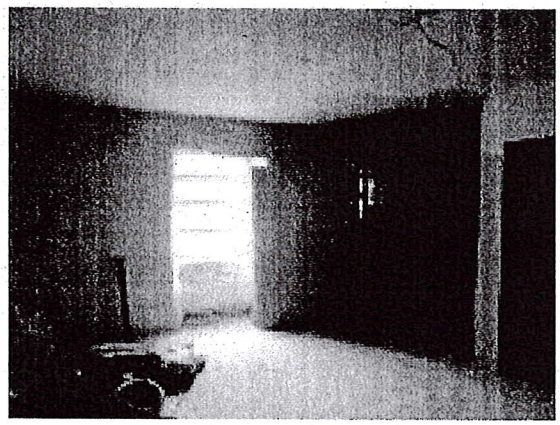
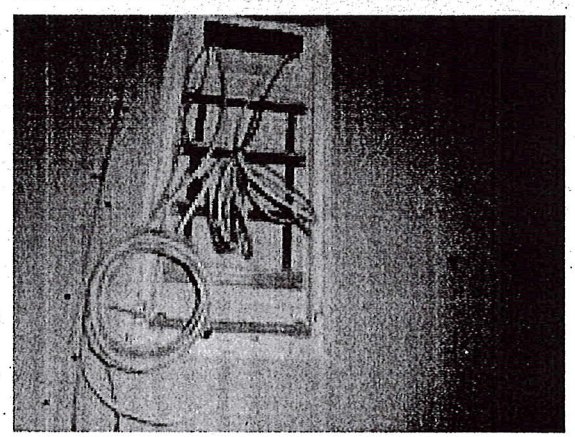
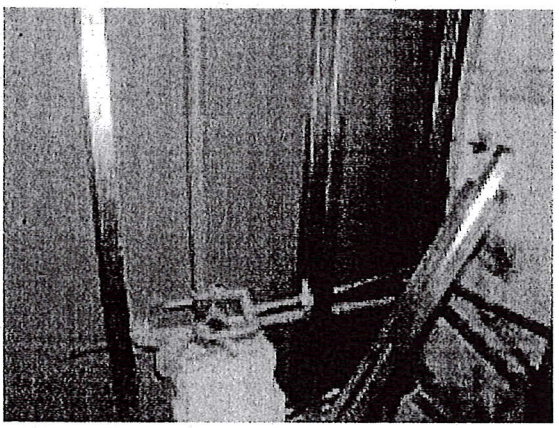
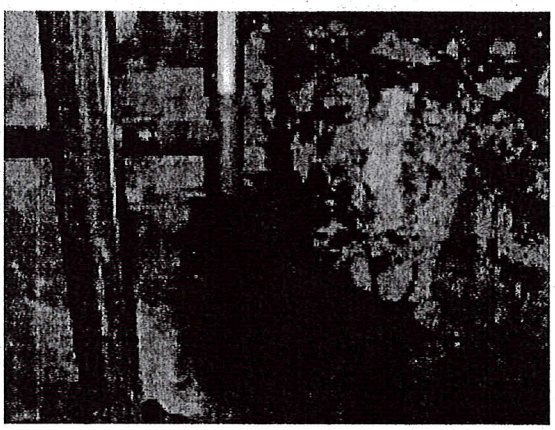
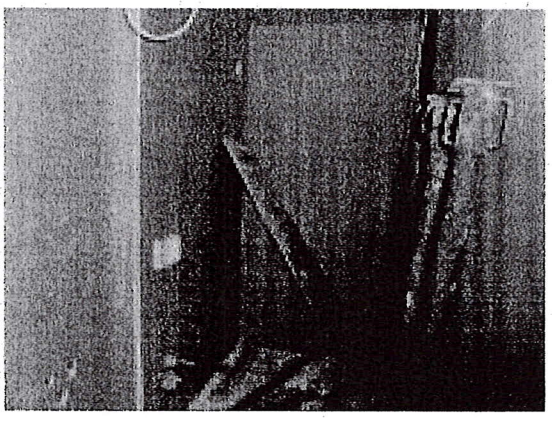
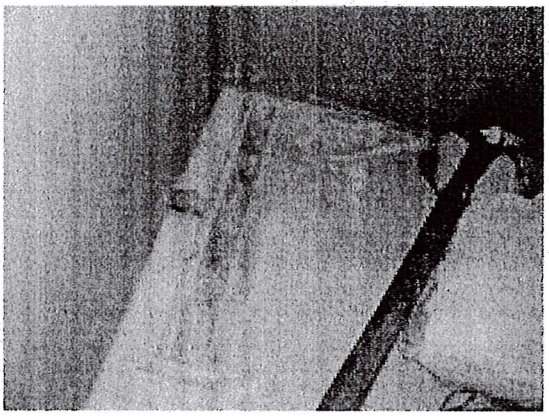

Pročelja zgrade

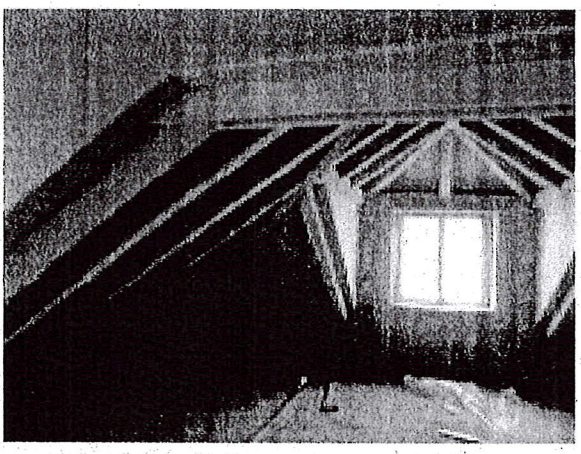
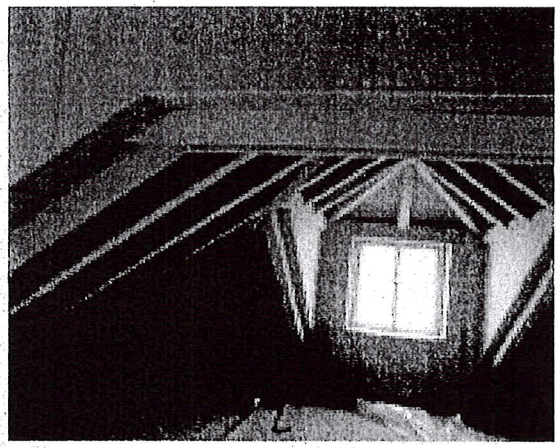
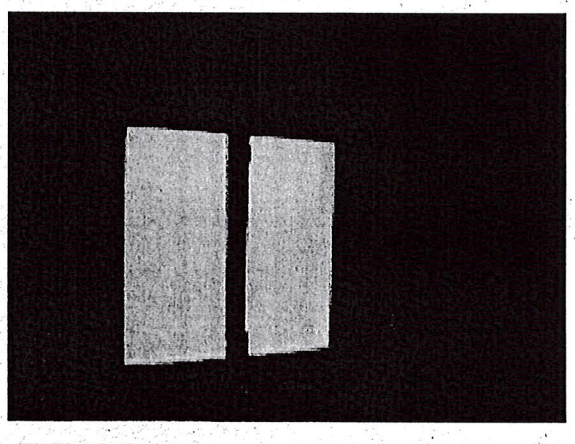
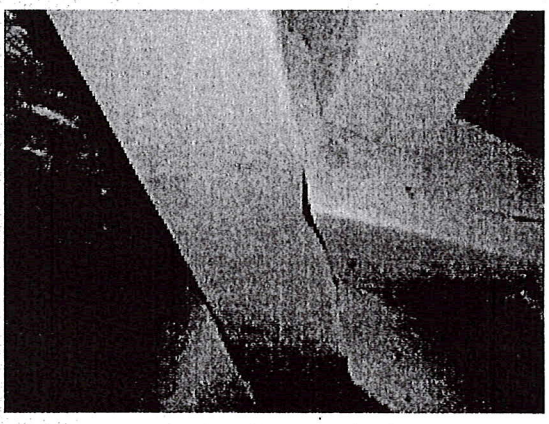
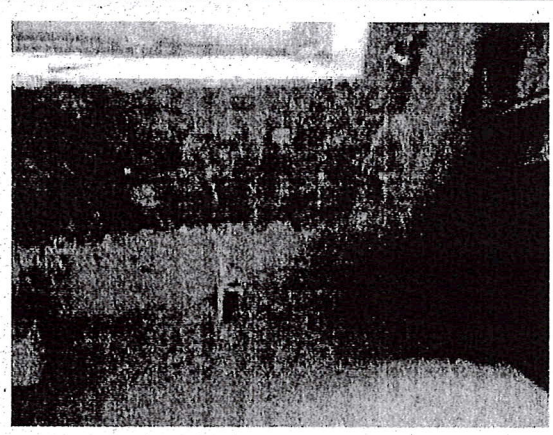
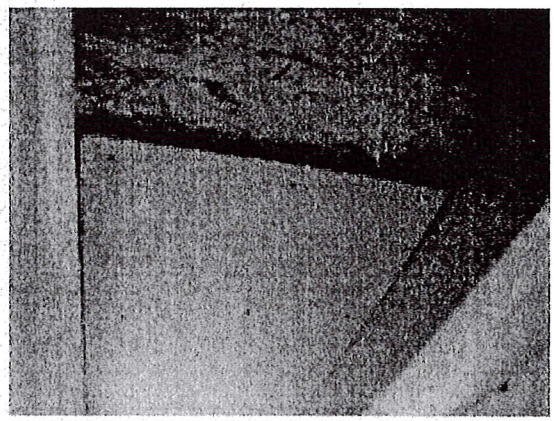
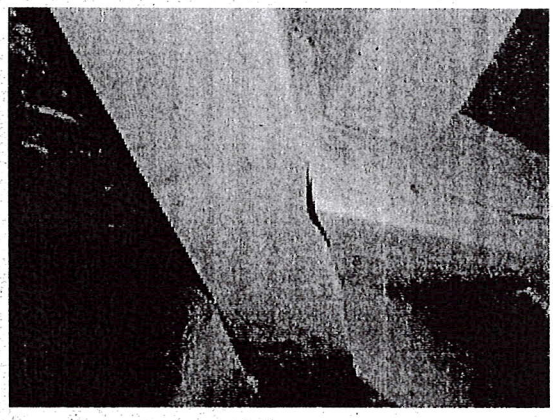
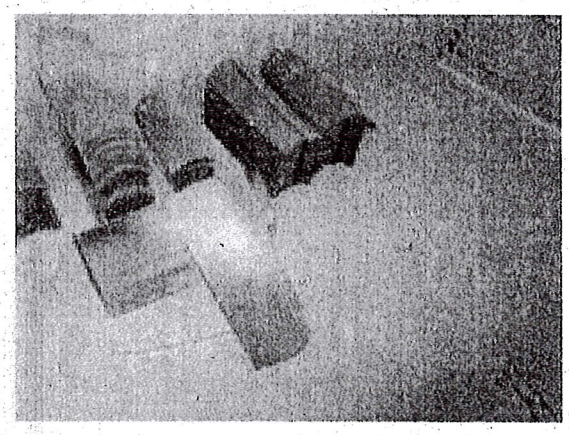
Interijer etaže suterena

Unutarnje stepenište priz - potkrovlje

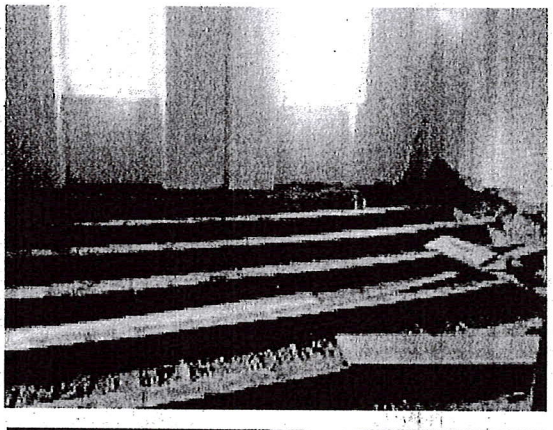









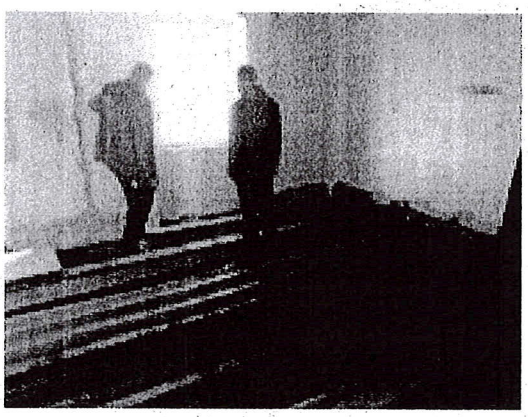
Interijer etaže 2.kata

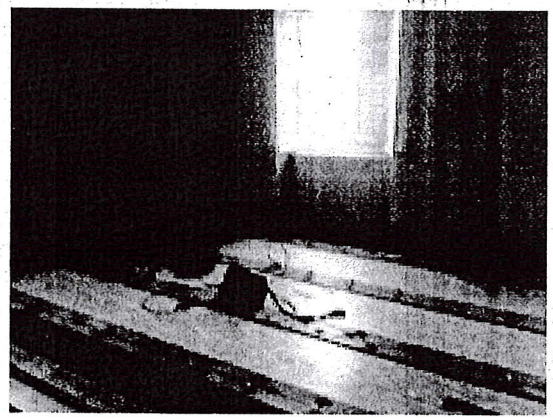









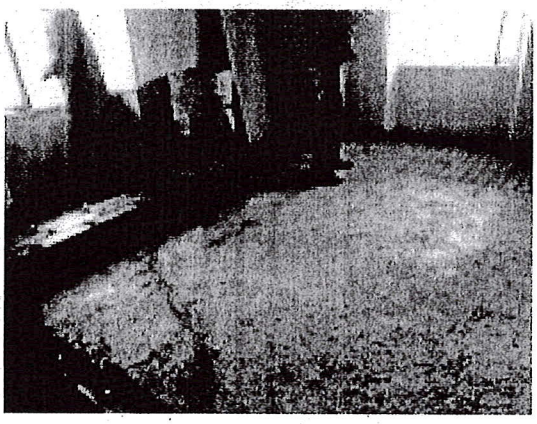
Interijer etaže potkrovlja

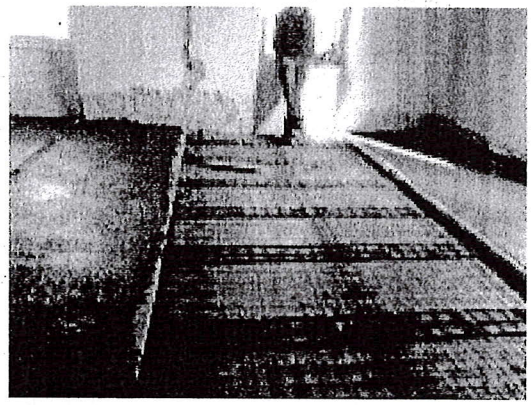
Fotodokumentacija stanja zgrade izrađena u tijeku radova

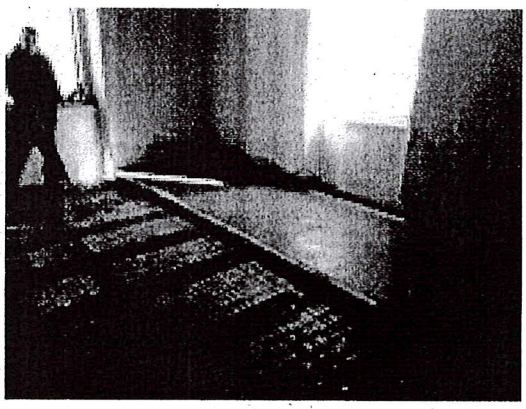


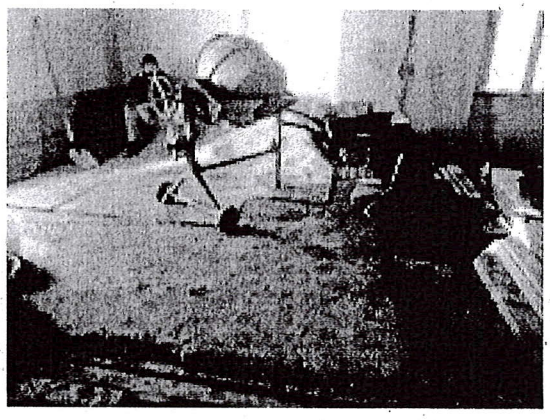






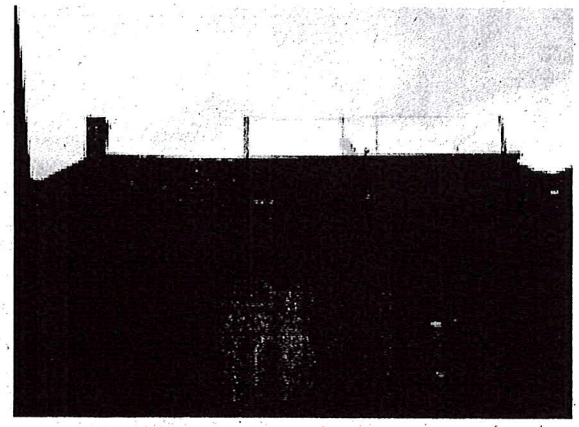






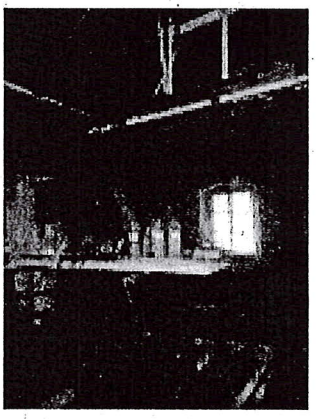


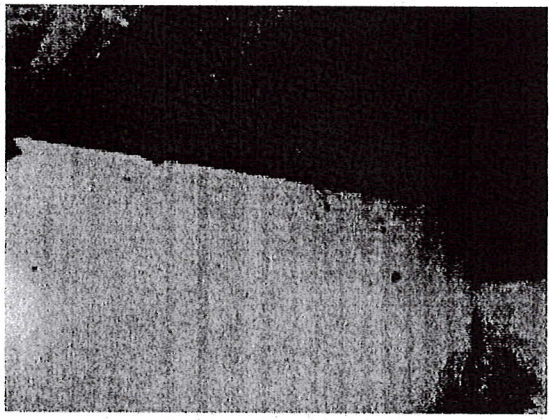
Izvedba međukatne konstrukcije poda 2. kata



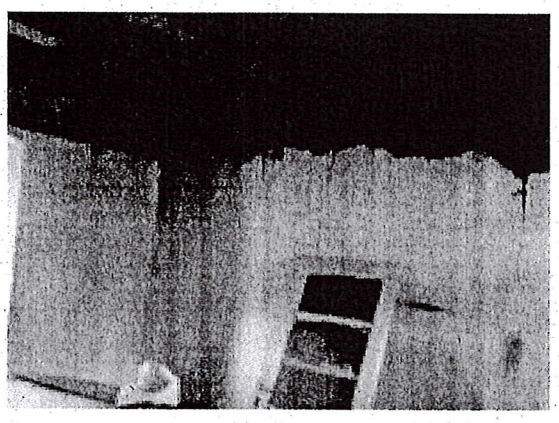


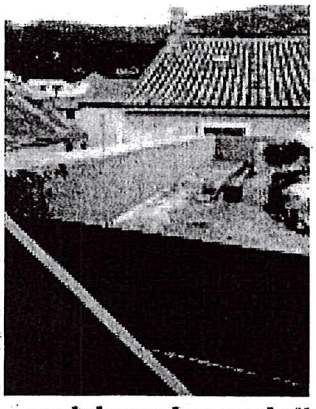












Izvedba međukatne konstrukcije poda potkrovlja

6. DODATNE NAPOMENE

Osim na stanu Ivanović a koja šteta je po podacima naručitelja ovog djela sanirana, prijavljena je i šteta na susjednoj kući, obitelji Tipić.

Došlo je do nanosa šute izgleda pri radovima rušena kroz dimovodno okno, a traži se i izmještanje klime i vertikalne gurle sa bočnog pročelja kuće Ribarska 9.

Ova traženja držim opravdanima.

Troškovi su također o obavezi investitora, koji ih pak ima osnova prenijeti izvođaču radova.

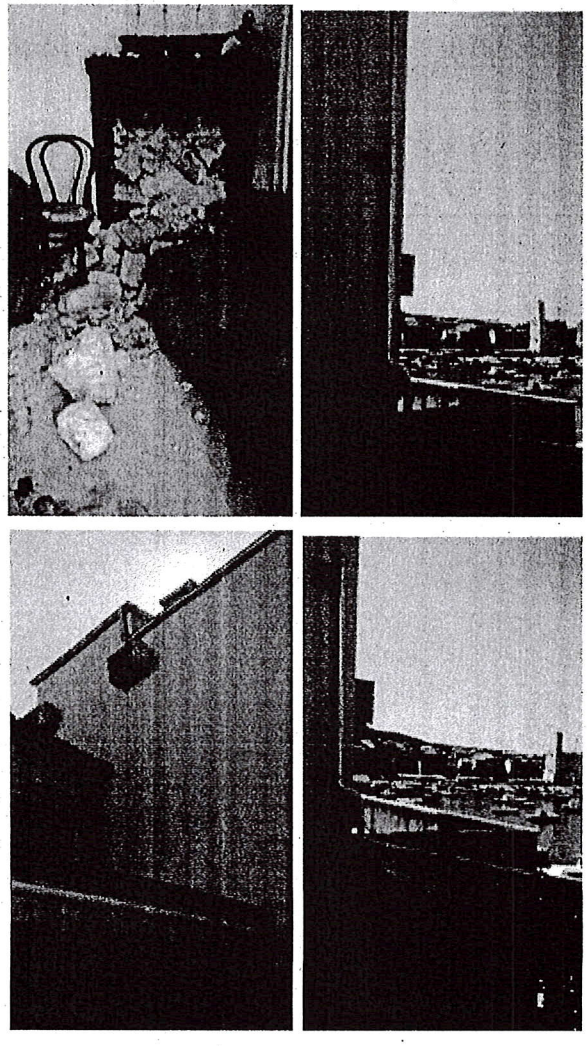
Obveza je izvođača sanirati cijelu štetu na teret trećih osoba i imovine.

Ista do dana sastavljanja vještaćenja nije sanirana i obzirom je otkazan Ugovor o izvođenju radova sa Anpe gradnja d.o.o., Investitor ima dodatni trošak u cijelosti sanirati štetu koju je prouzročio Izvođač i za taj trošak teretiti Izvođača.

Potrebno je prethodno provjeriti položaj klima uređaja kako je definirano strojarskim projektom termoinstalacija, kao i sa projektantom arhitekture usaglasiti položaj vertikalnih gurli.

Procjenujem troškove izmještanja ugrađenih vetikalnih gurli i vanjskih jedinica klime na cca 8.500 kn +pdv.

Cijena brušenja i lakiranje parketa u stanu je orijentaciono oko 85 kn/m2 (bez pdv-a)



Šteta uslijed nelegalne promjene prilikom rekonstrukcije

Potrebno je kontaktirati statičara i projektanta da se napravi izmjena i dopuna projekta i odobrenja za gradnju, da se provjeri dodatno opterećenje na zgradu, potom i ishodi potvrda novog rješenja od konzervatora.

Tek nakon novih rješenja izvođač može dati ponudu za te radove, te naplatiti radove po novom rješenju.

No to rješenje će se možda i razlikovati od izvedenog.

A upitno je i da li će konzervatori pristati na to novo rješenje.

Preporučam usaglasiti tko će snositi troškove eventualnog uklanjanja izvedenog stanja.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo
dipl.ing.građ. Slobodan Bogdanović

7. PRILOG

1. privremena situacija I faze

TC 07 02

Anpe gradnja d.o.o.
Radmilovićeva 49
21000 Split
OIB:25563703938

ZABA IBAN: HR4223600001102330 21
ERSTE IBAN: HR7124020061100781134

Izvođač radova: ANPE GRADNJA d.o.o.
Gradilište: Adaptacija višestambene zgrade, Komiža – I.faza
Datum i vrijeme izdavanja: 30.01.2018u 12:00h
Datum isporuke: 30.01.2018
Dospijeće plaćanja: 30.01.2018
Način plaćanja: transakcijski račun
Operater I

PRVA PRIVREMENA SITUACIJA
RAČUN br. 04/001/01

Naručitelj: **Nautički centar Komiža d.o.o.**
21485 Komiža
Hrvatskih mučenika 17
OIB: 80069446180

OPIS	Vrijednost bez PDV-a	UKUPNO
Ugovor o građenju 15.12.2017	489.753,00 kn	489.753,00 kn
Ukupna vrijednost obavljenih radova	336.306,95 kn	336.306,95 kn
Vrijednost radova po prethodnoj situaciji		
Vrijednost radova po prvoj situaciji	336.306,95 kn	336.306,95 kn

Jamčimo pod moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću za količine i kvalitetu obračunatih radova. Količine radova unesene su na temelju građevinske knjige

Prijenos porezne obveze prema članku 75., st. 3 i čl. 79. Zakona o PDV-u

ANPE GRADNJA d.o.o.
21000 SPLIT, Radmilovićeva 49

(ime i prezime ovlaštene osobe izdavatelja računa)

(ime i prezime ovlaštene osobe primatelja računa)

NAUTIČKI CENTAR
KOMIŽA, d.o.o.
Komiža

OBRAČUN PLAĆANJA (iznos u kn bez PDV-a)		OBRAČUN AVANSA (iznos u kn)	
Ukupna vrijednost izvedenih radova	336.306,95 kn	Primljeno avansa	150.000,00
Odbija se avansa	20.000,00 kn	Odbija se avansa	20.000,00 kn
Ostaje za platiti po ovoj situaciji	316.306,95 kn	Ostaje u avansu	130.000,00 kn

			količina	Jed cijena	ukupno	
1.	Demontaža vrata i prozora d) prozor + škure	kom	7	250,00 kn	1.750,00 kn	
2.	Rušenje(demontaža dimnjaka u potkrovlju	m1	3,5	600,00 kn	2.100,00 kn	
3.	Rušenje(demontaža) kamina u potkrovlju	kom	1	1.000,00 kn	1.000,00 kn	
4.	Rušenje/demontaža/ prozorskih korita u potkrovlju	kom	1	1.000,00 kn	1.000,00 kn	
5.	Rušenje zidanih konstrukcija pregradnih zidova koji se uklanjaju	m3	11,5	1.000,00 kn	11.500,00 kn	
6.	Dobava, ugradnja i njega betona u AB tlačnu ploču d=5 cm	m3	8	2.300,00 kn	18.400,00 kn	
7.	Dovoz i ugradnja armature	kg	336,43	11,00 kn	3.700,73 kn	
8.	Priklvanje poda USB ploča debljine 2 cm na međukatnu konstrukciju	m2	77	155,00 kn	11.935,00 kn	
9.	Demontaža vrata na objektu	kom	10	250,00 kn	2.500,00 kn	VTR
10.	Štemanje kameno-betonskog fasadnog zida za izradu ležaja ipn nosača i montaže ipn-18 čeličnih nosača stropne konstrukcije,	m1	17,62	496,00 kn	8.739,52 kn	VTR
11.	šalovanje i betoniranje AB ležajeva dim 60x40x15 cm za čeličnu međukatnu konstrukciju II kata	kom	26	150,00 kn	3.900,00 kn	VTR

12.	Nabava,antiporozivna zaštita,montaža IPN-18 nosača međukatne konstrukcije	kg	4538,24	45,00 kn	204.220,80 kn	VTR
13.	Nabava i montaža L 3x3 cm kutnog metalnog profila	kg	242,52	45,00 kn	10.913,40 kn	VTR
14.	Nabava i montaža moždanica 3x1 cm na IPN-18 profilima	kom	560	15,00 kn	8.400,00 kn	VTR
15.	Demontaža postojeće stropne konstrukcije od šuketa sa malterom	m2	76,42	250,00 kn	19.105,00 kn	VTR
16.	Demontaža postojeće podne obloge od dasaka da uključenim odvozom na deponij	m2	67,14	100,00 kn	6.714,00 kn	VTR
17.	Rušenje betonske podloge d=15 cm na mjestu bivšeg kupatila	m2	9,28	150,00 kn	1.392,00 kn	VTR
18.	Izrada nadstrešnice oko objekta od drvenih stropova 10x10cm i daske za potrebe zaštite	m2	54,39	350,00 kn	19.036,50 kn	VTR
		UKUPNO			336.306,95 kn	