

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Ul. grada Vukovara 84
R1-57/2026

PREDLAGATELJ: Jaka Gačić iz Zagreba, IV. Malešnica 22
PROTUSTRANKA: I.n-t Građenje j.d.o.o. za građenje, Osječka ulica 21,
Velika Kosnica (Grad Velika Gorica)

NALAZ I MIŠLJENJE
Br: 14-OGSZG-4/26

NEKRETNINA: Stambena zgrada predlagatelja u izgradnji, k.č.br. 1623
k.o. Dubrava na adresi ulica Žuti jarak u Zagrebu

IZRADIO: CONREX d.o.o., Jarnovićeva ulica 17c, Zagreb

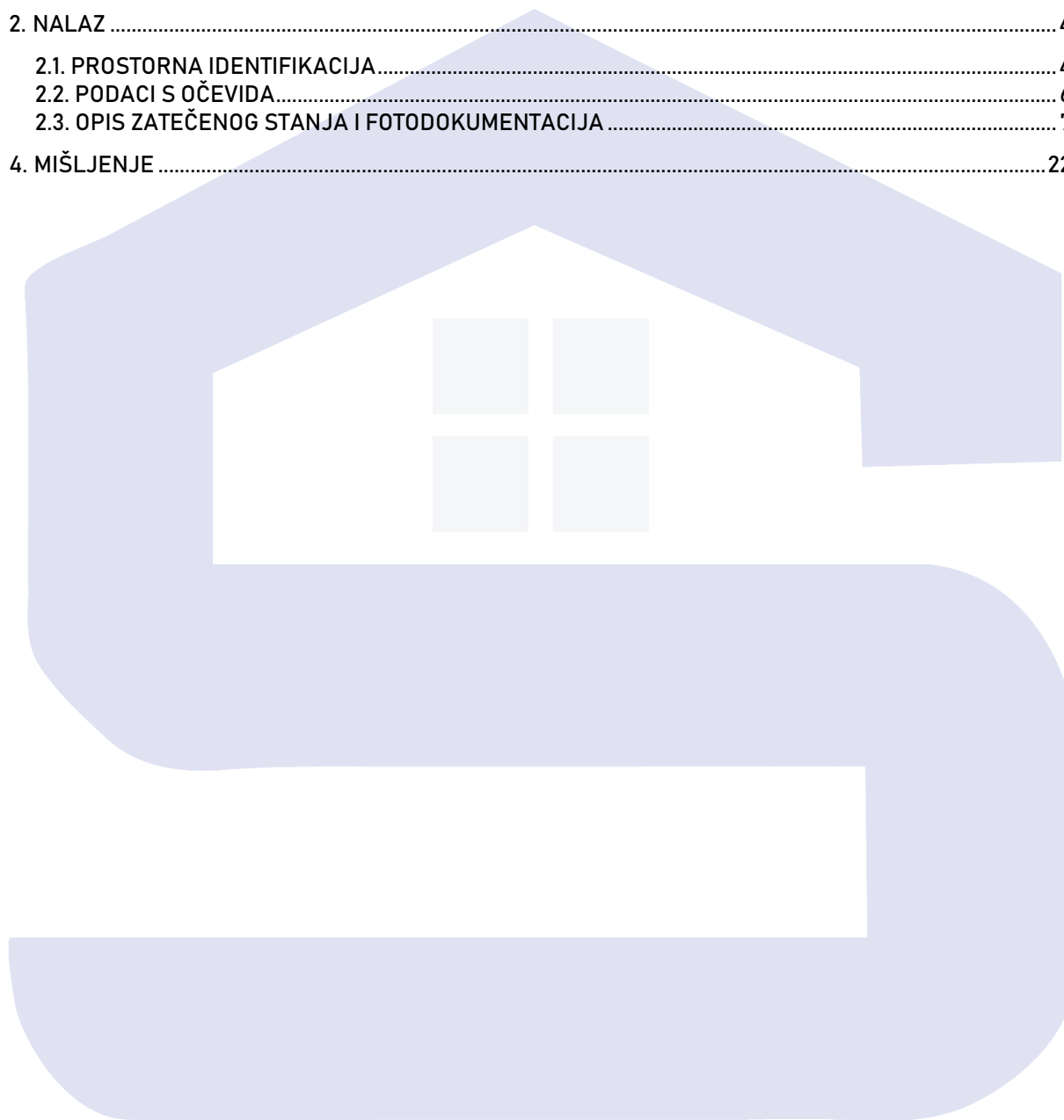
Smajil Kantarević, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



MJESTO I DATUM: Zagreb, svibanj 2026.

SADRŽAJ:

1. UVOD.....	1
1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	1
1.2. ZADATAK VJEŠTAKA.....	3
1.3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	3
2. NALAZ	4
2.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA.....	4
2.2. PODACI S OČEVIDA.....	6
2.3. OPIS ZATEČENOG STANJA I FOTODOKUMENTACIJA	7
4. MIŠLJENJE	22



1. UVOD

1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/1-710-03/23-01/228
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-06

Zagreb, 6. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Smajila Kantarevića, inženjera graditeljstva iz Zagreba, Jarnovićeve ulica 17C, OIB: 49532841688, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Smajil Kantarević, inženjer graditeljstva iz Zagreba, Jarnovićeve ulica 17C, OIB: 49532841688, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Smajil Kantarević, magistar inženjer graditeljstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome o završenom stručnom dodiplomskom studiju graditeljstva te ovjerenu presliku diplome o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju politehnike, smjer graditeljstvo Tehničkog veleučilišta u Zagrebu, ovjerene preslike uvjerenja o položenom stručnom ispitu u strukovnom području građevinarstva, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, 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 Zagrebu, broj: 4 Su-1018/2018 od 16. srpnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina te popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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 države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



tuf9UL2G0SkbT6n3KhAMw

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 je 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.

Uvidom u spis predmeta i priložene dokaze o ispunjenju uvjeta utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ispunio uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina na temelju priložene diplome završenog dodiplomskog stručnog studija graditeljstva na Tehničkom veleučilištu u Zagrebu, odnosno nakon završenog studija radio je deset godina na poslovima u struci.

U odnosu na priloženu diplomu o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju politehnike, smjer graditeljstvo utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva navedeni studij završio 24. rujna 2018. te da nakon završenog diplomskog stručnog studija, odnosno na poslovima visoke stručne spreme nije radio u struci najmanje osam godina kako je to propisano u članku 126. stavku 1. točki 3. Zakona o sudovima.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Upuća 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.



DOSTAVITI:

1. Smajil Kantarević, Zagreb, Jarnovićeve ulica 17C
2. Pismohrana-ovdje



tufs9UL2G0SkbT6n3KhAMw

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA: Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. R1-57/2026-4 od 10. veljače 2026., imenovan sam za vještaka u izvanparničnom postupku predlagatelja Jaka Gačić iz Zagreba, IV. Malešnica 22, OIB: 08220288134, zastupana po Hrvoju Jukiću, odvjetniku iz Zagreba protiv protustranke I.n-t Građenje j.d.o.o. za građenje, Osječka ulica 21, Velika Kosnica (Grad Velika Gorica), OIB: 48197505466, zastupano po direktoru: Nada Kraljević, OIB: 8702651379, radi osiguranja dokaza.

ZADATAK VJEŠTAKA: utvrditi zatečeno stanje na nekretnini predlagatelja k.č.br. 1623 k.o. Dubrava koja odgovara zemljišnoj čestici 487/5 k.o. Granešina u Zagrebu, Žuti jarak.

Dana 24. veljače 2026. izvršen je očevid sa sudskom komisijom na nekretnini u Zagrebu, gradilište stambene zgrade predlagatelja u izgradnji te je nakon prikupljanja svih dostupnih podataka i uvida u spis putem eKomunikacije izrađen ovaj nalaz i mišljenje.

1.3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance o građenju (NN 137/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- 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, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 63/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NALAZ

2.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Zemljište na kojem je započeta gradnja upisano je u katastarskom operatu pod oznakom k.č.br. 1623 k.o. Dubrava koja odgovara zemljišnoj čestici 487/5 k.o. Granešina upisana u zk.ul.br. 111513 k.o. Granešina u Zagrebu.

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

k.č.br. 1623, MB 335304 k.o. DUBRAVA

Neslužbena isprava Izradi ispravu

Posjedovnica Upisane osobe

Broj kat. čes. 1623

Katastarska općina 335304 DUBRAVA

Adresa Žuti jarak

Površina (m²) 497

Posjedovni list 13719

Broj detaljnog lista 11

Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m ²)
VOČNJAK	13719	497

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 111513, k.o. GRANEŠINA

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) 487/5

Površina 497 m²

Oznaka zemljišta Žuti jarak

Vrsta uporabe Površina

Vrsta uporabe	Površina
VOČNJAK	497 m ²

Gradilište se nalazi u gradskoj četvrti Gornja Dubrava, ulica Žuti jarak sjeverno od kućnog broja 9.



2.2. PODACI S OČEVIDA

Očevid je izvršen dana 24. veljače 2026. godine na lokaciji gradilišta stambene zgrade predlagatelja u izgradnji, k.č.br. 1623 k.o. Dubrava, Zagreb.

Predlagateljica uvodno ističe da je protustranka, odnosno ugovoreni glavni izvođač radova, prekinuo izvođenje radova i napustio gradilište.

Na predmetnoj nekretnini u tijeku su radovi izgradnje stambene građevine u fazi izvedbe zidova suterena. Izvedena je armiranobetonska temeljna ploča s instalacijama temeljne odvodnje i temeljnom gromobranskom instalacijom. Nadalje, djelomično su izvedeni zidovi od blok opeke, uz djelomično izvedenu vertikalnu armaturu za serklaže i stupove. Na zapadnom dijelu građevinske jame postavljena je armatura predviđena kao priprema za izvedbu armiranobetonskih zidova suterena. Na južnom dijelu djelomično je izvedena jednostrana drvena oplata, postavljena i učvršćena drvenim kosnicima, nedovršena.

Na vanjskom dijelu temeljne ploče vidljivi su dijelovi izvedene bitumenske izolacije, koja je mjestimično odlijepljena i oštećena.

Pregledom je utvrđeno da je široki iskop građevinske jame izveden s izrazito strmim i mjestimično gotovo vertikalnim pokosima. Pokosi nisu trajno osigurani odgovarajućom zaštitom, već su mjestimično prekriveni PVC folijama koje ne adekvatnu zaštitu od urušavanja. Na pojedinim dijelovima pokosa, uz sjevernu i južnu stranu, vidljivi su tragovi djelomičnog sloma tla, kao i urušavanja zemljanog materijala. Stranice građevinske jame na zapadnom dijelu zemljišta, na dijelu koji služi za pristup gradilištu, izvedene su izrazito strmo, dok su bočne stranice na tom dijelu izvedene gotovo okomito. Pokosi su djelomično prekriveni građevinskom PVC folijom, ispod koje je na pojedinim mjestima vidljiva odložena armaturna mreža. Folija je od podizanja osigurana improviziranim rješenjem, na način da su preko iste postavljeni čelični podupirači.

Na istočnom dijelu zemljišta vidljiva je gradilišna deponija zemljanog materijala iz iskopa, odloženog neposredno uz građevinu.

Po rubovima zemljišta vidljivi su odloženi građevinski materijali poput rebraste armature, drenažnih cijevi, drvene građe, čepaste folije, mort u vrećama i druge građevinske opreme i materijala. Također je vidljiva i određena količina građevinskog otpada, većinom drvene građe i izlomljene opeke.

Tijekom očevida izrađena je fotodokumentacija te su uzeti u obzir svi uočeni elementi relevantni za predmet vještačenja. U svrhu izrade nalaza i mišljenja nisu provedena posebna ispitivanja.

Temeljem provedenog očevida, a sukladno zadatku vještaka, u nastavku se iznosi nalaz kako slijedi.

2.3. OPIS ZATEČENOG STANJA I FOTODOKUMENTACIJA

Pregledom je utvrđeno da je široki iskop građevinske jame izveden s izrazito strmim, a mjestimično i gotovo vertikalnim pokosima. Pokosi nisu osigurani trajnim sustavom zaštite, već su lokalno prekriveni PVC folijama koje su djelomično oštećene i ne osiguravaju zaštitu površine iskopa. Na pojedinim dijelovima pokosa, uz sjevernu i južnu stranu, uočeni su tragovi djelomičnog sloma tla te lokalnih urušavanja zemljanog materijala (slike 2. do 4.).

Na zapadnom dijelu zemljišta, u zoni pristupa gradilištu, stranice građevinske jame izvedene su izrazito strmo, dok su bočne stranice mjestimično izvedene gotovo okomito. Pokosi su djelomično prekriveni građevinskom PVC folijom, ispod koje je na pojedinim mjestima vidljiva odložena armaturna mreža. Folija je od podizanja i pomicanja osigurana improviziranim rješenjem, na način da su preko iste postavljeni čelični podupirači, oslonjeni na pokos (slike 5. do 7.).

Na predmetnoj nekretnosti u tijeku su radovi izgradnje stambene građevine planirane katnosti suterena i prizemlje. U trenutku provođenja očevida radovi su prekinuti u fazi izvedbe zidova suterena. Izvedena je armiranobetonska temeljna ploča s ugrađenim instalacijama temeljne odvodnje i temeljnom gromobranskom instalacijom (slike 8. do 10.). Djelomično su izvedeni zidovi od blok opeke, uz prethodno postavljenu vertikalnu armaturu za serklaže i stupove (slike 11. do 15.). Na sjevernom i istočnom pročelju visina izvedenih zidova od blok opeke iznosi 1,50 m, dok na južnoj strani iznosi 2,50 m, sve kako je na tlocrtu suterena obilježeno crvenom bojom.

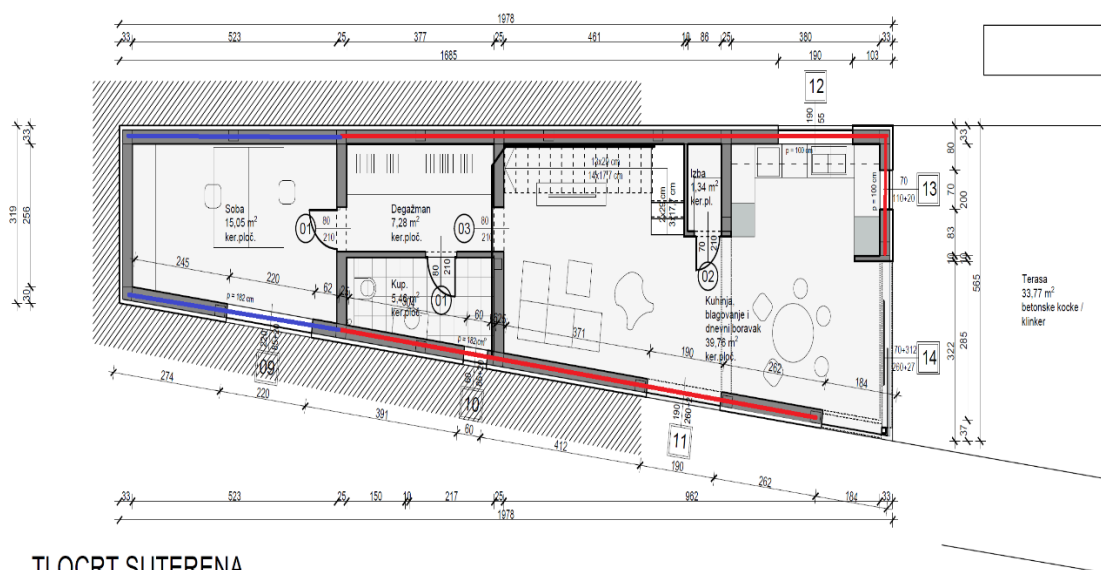
Na sjevernom zidu suterena izvedena je armatura predviđena kao priprema za izvedbu armiranobetonskih zidova, dok je na južnom dijelu uz postavljenu armaturu djelomično izvedena jednostrana drvena oplata, postavljena i učvršćena drvenim kosnicima, sve kako je na tlocrtu suterena obilježeno plavom bojom (slike 16. do 18.).

Na vanjskom dijelu temeljne ploče vidljivi su dijelovi izvedene bitumenske hidroizolacije, koja je mjestimično odlijepljena i oštećena (slika 19.).

Na istočnom dijelu zemljišta evidentirana je gradilišna deponija zemljanog materijala iz iskopa, odloženog neposredno uz građevinu (slike 20. i 21.).

Na gradilištu su zatečeni odloženi građevinski materijali i oprema, uključujući dijelove armature, drenažne cijevi, drvenu građu te čepastu foliju, mort u vrećama i druga građevinska oprema i materijali. Također je uočena i određena količina građevinskog otpada, pretežito drvene građe i izlomljene opeke (slike 22. do 27.).

Točne dimenzije i kote izvedene temeljne ploče kao i podaci o količini deponiranog zemljanog materijala sadržani su u nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke.



Slika 1. Tlocrt suterena



Slika 2.



Slika 3.



Slika 4.



Slika 5.



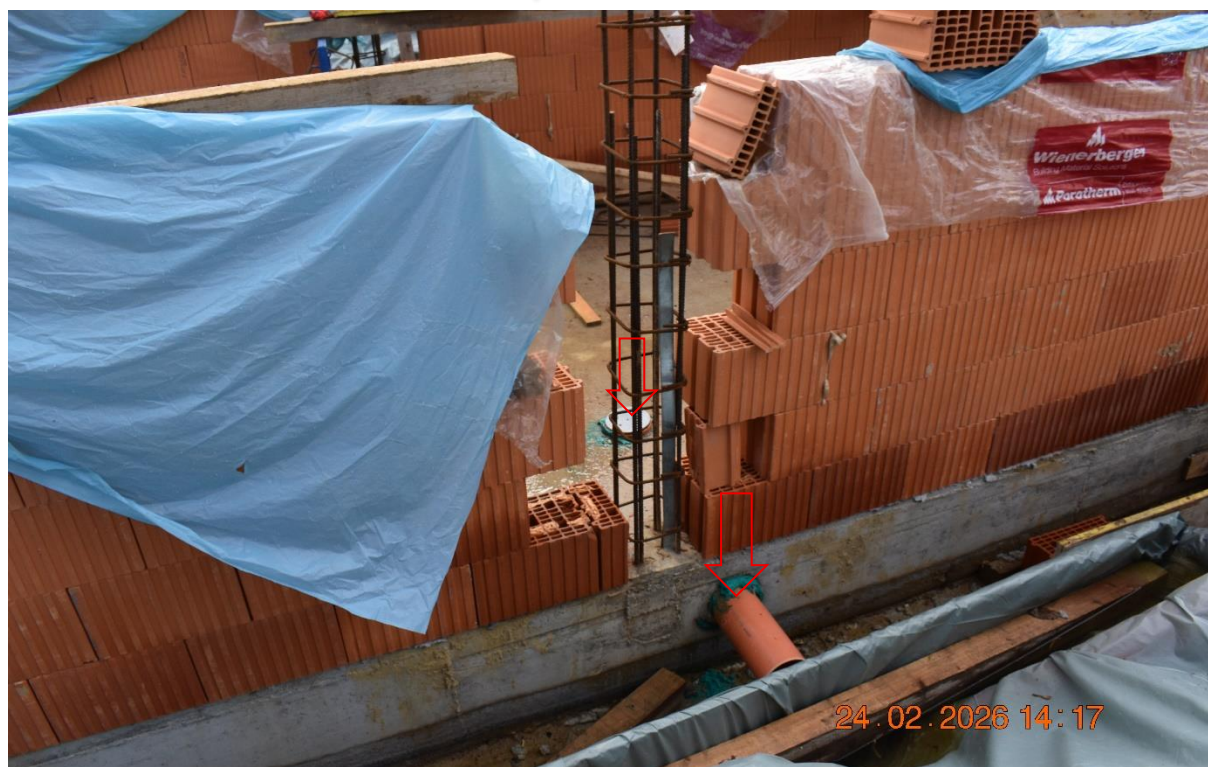
Slika 6.



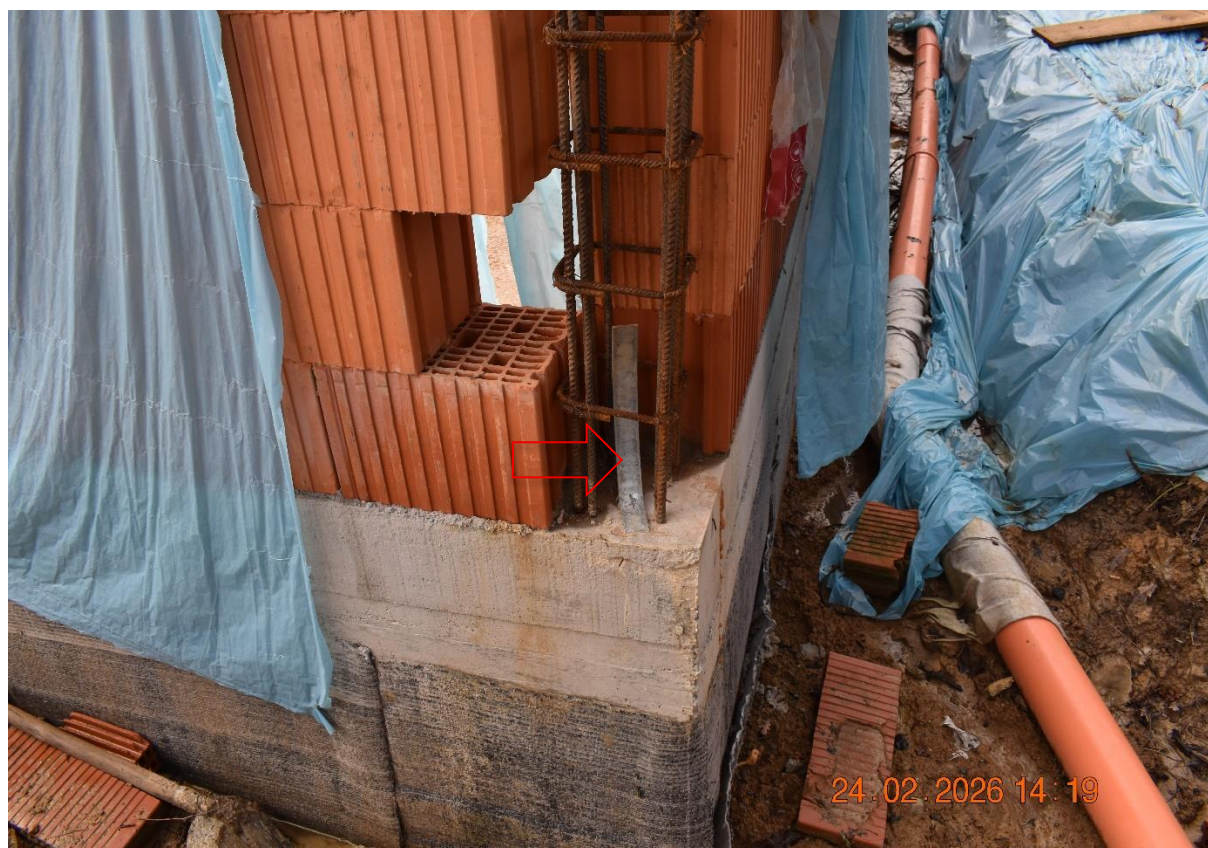
Slika 7.



Slika 8.



Slika 9.



Slika 10.



Slika 11.



Slika 12.



Slika 13.



Slika 14.



Slika 15.



Slika 16.



Slika 17.



Slika 18.



Slika 19.



Slika 20.



Slika 21.



Slika 22.



Slika 23.



Slika 24.



Slika 25.



Slika 26.



Slika 27.

4. MIŠLJENJE

Slijedom navedenog u točki 2. nalaza, a sukladno zadatku, vještak daje sljedeće

MIŠLJENJE

Temeljem provedenog očevida utvrđeno je zatečeno stanje na nekretnini predlagatelja k.č.br. 1623 k.o. Dubrava koja odgovara zemljišnoj čestici 487/5 k.o. Granešina u Zagrebu, Žuti jarak, sve kako je detaljno opisano i prikazano na fotodokumentaciji u točki 2.3. Nalaza.

U trenutku provođenja očevida utvrđeno je da su radovi na predmetnom gradilištu u prekidu, a prema izjavi predlagateljice ugovoreni glavni izvođač radova prekinuo je izvođenje radova i napustio gradilište.

U naravi se radi o izgradnji stambene građevine planirane katnosti suteran + prizemlje, koja se sastoji od jedne stambene jedinice.

Očevidom je utvrđeno da je izveden široki iskop građevinske jame s izrazito strmim, mjestimično i gotovo vertikalnim pokosima, bez odgovarajućeg trajnog sustava zaštite. Pokosi su lokalno prekriveni PVC folijama koje nisu adekvatne i ne osiguravaju iskop od urušavanja. Na pojedinim dijelovima evidentirani su tragovi sloma tla i lokalnih urušavanja zemljanog materijala. U zoni pristupa gradilištu izvedeni su izrazito strmi i mjestimično okomiti pokosi, uz improvizirana rješenja osiguranja pokosa.

Na građevini je izvedena armiranobetonska temeljna ploča s instalacijama temeljne odvodnje i gromobranske instalacije. Dimenzije izvedene temeljne ploče prema izmjeri imenovanog vještaka geodetske struke iznose 2,99 m (zapad), 19,66 m (sjever), 5,49 m (istok) i 19,58 m (jug). Djelomično su izvedeni zidovi od blok opeke, uz prethodno postavljenu vertikalnu armaturu predviđenu za izvedbu serklaža i stupova. Na sjevernom i istočnom pročelju ukupna duljina izvedenih zidova, prema izmjeri imenovanog vještaka geodetske struke iznosi 16,13 m (sjever 13,69 m i istok 2,45 m), dok prosječna visina izvedenih zidova od blok opeke iznosi prosječno 1,50 m. Na južnoj strani ukupna duljina izvedenih zidova iznosi 10,32 m, uz prosječnu visinu od 2,50 m. Na sjevernom zidu suterena izvedena je armatura predviđena kao priprema za izvedbu armiranobetonskih zidova, dok je na južnom dijelu, uz postavljenu armaturu, djelomično izvedena jednostrana drvena oplata učvršćena drvenim kosnicima.

Na gradilištu je evidentirana deponija zemljanog materijala iz iskopa, odložena na istočnom dijelu čestice neposredno uz građevinsku jamu, ukupna količina deponiranog materijala, prema izmjeri imenovanog vještaka geodetske struke iznosi 249,00 m³. Također su zatečeni odloženi građevinski materijali i oprema, uključujući armaturu, drenažne cijevi, drvenu građu, čepastu foliju te mort u vrećama, neadekvatno odloženi niti zaštićeni. Uz navedeno, prisutna je i manja količina građevinskog otpada, pretežito u vidu ostataka drvene građe i lomljene opeke.

Slijedom navedenog može se zaključiti da su radovi na predmetnoj građevini nedovršeni te da, uslijed prekida izvođenja radova, nije provedeno propisano konzerviranje gradilišta. Posljedično, ugrađeni materijali i izvedeni dijelovi građevine ostali su nezaštićeni i izloženi neposrednom djelovanju atmosferičkih, što može dovesti do njihove ubrzane degradacije, smanjenja trajnosti, gubitka projektiranih tehničkih svojstava te potrebe za naknadnim sanacijama prije nastavka radova.

Nadalje, uslijed izvedbe iskopa s izrazito strmim, mjestimično gotovo vertikalnim pokosima te izostanka odgovarajućih mjera osiguranja pokosa, a u okolnostima prekida radova i napuštanja gradilišta bez provedbe odgovarajućeg konzerviranja, na nekoliko mjesta došlo je do blagog lokalnog sloma tla i urušavanja zemljanog materijala, pri čemu je na južnoj strani takvo oštećenje evidentirano u neposrednoj blizini žičane ograde s betonskim parapetom susjedne čestice k.č.br. 1620 k.o. Dubrava. Navedeno je, osim utjecaja vanjskih čimbenika (prvenstveno oborinskih voda i vremenskih prilika), i posljedica činjenice da radovi nisu nastavljeni potrebnom dinamikom, uslijed čega nije došlo do pravovremene izvedbe faze zatrpavanja uz izvedene dijelove građevine, osobito uz sjevernu i južnu stranu, čime bi se osiguralo djelomično rasterećenje i stabilizacija pokosa te otklonila mogućnost nastanka daljnjih urušavanja. U zatečenim okolnostima takvo stanje predstavlja povećani rizik za stabilnost pokosa te može uzrokovati daljnja urušavanja i progresivnu degradaciju iskopa, osobito u uvjetima nepovoljnih vremenskih utjecaja.

U odnosu na izmjerene visinske kote i tlocrtne dimenzije, prema izmjeri imenovanog vještaka geodetske struke, utvrđeno je da izvedena temeljna ploča u visinskom smislu odstupa za približno 40 cm u odnosu na projektiranu kotu, dok su položajna odnosno tlocrtna odstupanja utvrđena u rasponu do 4 cm u odnosu na projektirane dimenzije, čime su utvrđeni nedostatci u izvedenim radovima u odnosu na projektnu dokumentaciju.

Točne dimenzije i kote izvedene temeljne ploče, zidanih zidova od opeke, kao i podaci o količini deponiranog zemljanog materijala, utvrđeni su i detaljno prikazani na skici lica mjesta u nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke.

Smajil Kantarević, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti:

