

KLASA: 372-01/12-02/7
URBROJ:

Zagreb, 24. svibnja 2013.

**ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI DIJELA NEKRETNINE
u Zagrebu, Savska cesta 66
katovi 1-7**

Sastavljen dana 24. svibnja 2013. godine s početkom u 14 sati, na adresi Savska cesta 66,
Zagreb
između:

DOSADAŠNJEG KORISNIKA (dužnika)
Industrogradnja grupa d.d. Zagreba, Savska cesta 66, OIB 19751350811

OVLAŠTENIKA PREUZIMATELJA
Agencije za upravljanje državnom imovinom, Zagreb, I. Lučića 6-8, OIB:75666130770

KORISNIKA
Ministarstvo branitelja, Zagreb, Trg hrvatskih velikana 6.

I. NEKRETNINA U NARAVI PREDSTAVLJA
Zgradu i dvorište u Zagrebu, Savska cesta 66, površine 763 m², označena kao z.k.br.4490/56,
upisanoj u z.k.ul.5030 k.o. Grad Zagreb.

Predmet primopredaje su dijelovi poslovne zgrade koja se sastoje od ukupno XV katova, u
navedeni prostori od I do 7 kata

2. UTVRĐUJE SE SLIJEDEĆE

Između Sporazuma o podmirenju potraživanja od 30. srpnja 2012. godine. Općinskog
građanskog suda u Zagrebu, dana 20. kolovoza 2012. godine donio je Dijelomično rješenje
(Post.br. Z-39236/12) te dana 08. studenog 2012. godine Rješenje (Post.br. Z-39236/12),
kojim se Republika Hrvatska upisuje kao vlasnik na nekretninama, u naravi zgradi i dvorištu u

Zagrebu, Savska cesta 66, površine 763 m², označena kao zkč.br.4490/56, upisanoj u z.k.ul.3030 k.o. Grad Zagreb.

S obzirom da su dijelovi zgrade koji se preuzimaju od strane dužnika dovedeni u stanje funkcionalnosti dostatne za preuzimanje u posjed Republike Hrvatske, te se sukladno Članku 8. Sporazuma prostori od 1 do 7 kata predaju u posjed Ministarstvu branitelja.

3. PODMIRENJE OBVEZA ZA KORIŠTENJE NEKRETNINE

Industrogradnja grupa d.d. obvezuje se podmiriti sve režijske troškove po ispostavljenim računima nastale po osnovi dosadašnjeg korištenja nekretnine do dana primopredaje dijela nekretnine od 1. do 7. kata u posjed Republici Hrvatskoj tj. Ministarstvu branitelja

Raspodjela režijskih troškova nastalih do primopredaje prostora od 1 do 7 kata, koje će koristiti Ministarstvo branitelja biti će predmet posebnog pismenog sporazuma.

4. STANJE POKAZATELJA ENERGETSKIH BROJILA

stanje kontrolnih brojila potrošnje električne energije po katovima

- 1. kat 97196 kW/00206 kW
- 2. kat 78434 kW/00219 kW
- 3. kat 06056 kW/00202 kW
- 4. kat 34420 kW/99969 kW
- 5. kat 47796 kW/47199 kW
- 6. kat 68955 kW/00142 kW
- 7. kat 45259 kW/00002 kW

Stanje glavnog brojila prema priloženom izvodu u prilogu zapisnika.

Stanje brojila potrošne vode: 01699 utvrđeno 18.01.2013., te 02740 utvrđeno 24.05.2013

5. PRIMOPREDAJA KLJUČEVA PROSTORA

Od strane INDUSTRIROGRADNJA GRUPA d.d. korisnik preuzima ključeve protupožarnih vrata na hodnicima stubišta, dok ostale ključeve – ključeve vrata od hodnika, te ključeve vrata soba INDUSTRIROGRADNJA GRUPA d.d. ostavlja u vratima.

Ključevi glavnih ulaznih vrata prethodno su predani i nalaze se na porti na ulazu prizemlja kod ugovornog zaštitara.

Za svaku etažu preuzima se se po 1 komplet ključeva po katu za protupožarna vrata, odnosno od 1-7 kata ukupno 7 kompleta ključeva po 3 ključa.

6. PREGLED PRILOŽENE TEHNIČKE I DRUGE DOKUMENTACIJE, TE PREGLED STANJA RADOVA RADI UTRĐIVANJA STATUSA PROSTORA 1-7 KATA U SMISLU PRIHVATLJIVOSTI POSTIGNUTE FUNKCIONALNOSTI PROSTORA

DOKUMENTACIJA

Industrogradnja grupa d.d. dostavila je na uvid slijedeću dokumentaciju:

- Prijedlog obračunske situacije od 13.ožujka.2013. godine te dopunu istog 14.05.2013. godine dostavljena je parcijalno – samo za građevinsko obrtničke radove,
 - prijedlog dijela obračunske situacije za radove elektroinstalacija- jake i slabe struje za etaže 1-7 kata nije dostavljen na uvid pa time i građevinska knjiga elektro radova nije dostavljena ovjerena i izrađena sukladno uobičajenim pravilima struke
 - tlocrte etaža
 - građevinsku knjigu građevinsko-obrtničkih radova
 - rješenje o imenovanju voditelja radova na objektu
 - rješenje o imenovanju voditelja elektroradova
 - rješenje o imenovanju nadzornog inženjera samo za radove građevinsko obrtničkih radova
 - građevinski dnevnik
 - knjiga 1 od 16.07.2012.do 20.09.2012.
 - knjiga 2 od 21.09.2012. do 28.11.2012.
 - knjiga 3 od 29.11.2012. do 31.01.2013.
 - knjiga 4 od 01.02.2013. do 03.04.2013.
 - knjiga 5 od 08.04.2013. do 23.05.2013.
- preostali listovi građevinskog dnevnika evidentirat će se po konačnom dovršenju radova, te otklanjanju nedostataka

Izjave o izvedenim radovima

- Izjava glavnog izvoditelja
- Izjava izvoditelja elektroradova
- Izvješće nadzornog inženjera Brosig projekt d.o.o., Josipa Marohnića 10, Zagreb, nadzorni inženjer Trsek Brosig

Ostala dokumentacija ispitivanja ispravnosti izvedenih radova

- Tehnički nalaz i mišljenje utvrđivanja funkcionalnosti i ispravnosti toplinske stanice od siječnja 2013. godine
- Atest za protupožarna vrata
- tlocrti objekta – elektroinstalacija – NIJE PREDANO U FINALNOJ VERZIJI
- izvještaj o mjerenju računalne mreže s mjerenjem koje se predaje u elektronskom zapisu na CD- u
- zapisnik o ispitivanju broj I-L2-1305080 -- završno ispitivanje električnih instalacija(otpor izolacije, zaštita od indirektnog napoma dodira i neprekinutost zaštitnog vodiča)
- zapisnik o ispitivanju gromobranske instalacije
- Protokol o ispitivanju broj I-L2-1303051/01 o osvjetljenosti prostora u slučaju nestanka napona
- zapisnik o ispitivanju otpora uzemljenja za cijeli objekt i razvod po katovima

Popis Izvoditelja radova i Nadzor na uređenju prostora:

1. Glavni izvoditelj radova je Industrogradnja d.o.o., Donja Lomnica, Industrijska cesta bb

2. Ostali izvoditelji

- elektroinstalacije: ELTOP d.o.o., Zagrebačka 45, Krapinske Toplice
- namještaj: Tapo dizajn d.o.o., Petrovaradinska 1/3, Zagreb
- protupožarna vrata: VNS d.o.o., Kostelić selo 4a, Ogulin

3. Stručni nadzor nad izvođenjem građevinsko obrtničkih radova vršio je Brosig projekt d.o.o., Josipa Marohnića 10, Zagreb, nadzorni inženjer Trsek Brosig

4. Stručni nadzor za radove elektroinstalacija i računalne mreže nije imenovan

Nakon pregleda predložene dokumentacije i pregleda svih katova od 1. do 7. utvrđuje se slijedeće:

ELEKTROKADROVI

Temeljem izvršenog uvida u stanje elektroradova i računalne mreže, te predloženu atestnu dokumentaciju od strane ovlaštenog inženjera Stipe Mihotića, d. i. e. izlaže se slijedeće:

Pregled građevine obavljen je od 20. do 22. 05. 2013. godine u prisutnosti predstavnika Industrogradnje i njenog podizvoditelja elektroinstalaterskih radova.

Rekonstrukcija elektroinstalacije radi se prema građevinskim nacrtima u kojima je samo specificiran broj radnih mjesta u pojedinoj prostoriji (projekta ili skice elektroinstalacija nema) i usmenih zahtjeva budućih korisnika. Tamo gdje postoje i u dobrom su stanju, dijelom se koriste postojeće energetske priključnice, rasvjetne armature i postojeća instalacija (kabeli).

a. Komunikacijska instalacija

Kompletna komunikacijska instalacija izvedena je nova - kabelom FTP kategorije 6 i odgovarajućim instalacijskim materijalom. Izvedeni su novi komunikacijski ormari i na njima konektirani kabeli. Energetsko napajanje komunikacijskih ormara je iz server sobe sa UPS-a. U komunikacijskim ormarima nije ugrađena aktivna oprema, kako je predviđeno troškovnikom.

b. Elektroinstalacija jake struje

Elektroinstalacija jake struje (rasvjeta i priključnice) zadržava se dijelom postojeća, a dijelom su položeni novi kabeli, ugrađene nove rasvjetne armature i priključnice. Rasvjetne armature koje se zadržavaju su servisirane i ugrađene su nove fluo cijevi.

Prilikom pregleda elektroinstalacija jake struje uočeni su nedostaci:

1. Postojeća instalacija i razdjelnice koji više nisu u upotrebi nisu demontirani niti potpuno izolirani (soba 116-izvedba u tijeku).
2. U cijelom objektu nema protupaničnih rasvjetnih armatura (osim po dvije na izlazima u 2. i 3. katu i na stubištu) Na svakom katu na hodniku potrebno je ugraditi po 6 protupaničnih rasvjetnih armatura, jednu u sobi za sastanke na 5. katu, te na hodniku pored lifta dvije (u troškovniku je predviđeno 6 protupaničnih rasvjetnih armatura).
3. U razdjelnicama nije uložena ažurirana jednopolna shema niti je na svim priključnicama označeno kojem osiguraču pripadaju.
4. Iz priloženih protokola ispitivanja rasvjete nije vidljivo koja je namjena pojedinih prostora i kolika je za te prostore zahtjevana rasvjetljenost, pa prema tome ne možemo zaključiti da li dobiveni rezultati zadovoljavaju. Za sobu 104 izražavam sumnju u dobivene rezultate rasvjetljenosti.
5. Protokol o ispitivanju broj I-L2-1303051/01 o osvjetljenosti prostora u slučaju nestanka napona zadovoljava samo za protupožarno stubište.
6. Prema priloženom zapisniku o ispitivanju broj I-L2-1305080 – završno ispitivanje električnih instalacija (otpor izolacije, zaštita od indirektnog napoma dodira i neprekidnost zaštitnog vodiča) od 21.05.2013. godine koji je izvršila firma VIK-HR d.o.o. Zagreb, ispitivač Miran Marjan d.i.e. elektroinstalacija zadovoljav uz konstataciju da nema snimke postojećeg stanja ni jednopolnih shema.

Zaključak:

Smatra se da navedeni nedostaci nisu prepreka za početak korištenja građevine, ali ih treba otkloniti u roku od 30 dana.

Nije priložena obračunska situacija za elektroradove, te nije priložena građevinska knjiga ovjerena od strane Nadzora, a INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. Obračunsku situaciju obvezuje se dostaviti u roku od 14 dana.

Izvedeni radovi elektroinstalacija i računalne mreže nisu u cijelosti izvedeni prema specifikaciji Sporazuma, te je dio radova izveden sukladno traženju korisnika, odnosno Ministarstva branitelja.

Nadalje se utvrđuje da će predloženom obračunskom situacijom biti obračunati radovi koji su sadržani u Specifikaciji radova Sporazuma, te više i manje radnje kao i vantroškovnički radovi i radovi dodatno naručeni od strane korisnika.
Stvarna konačna vrijednost utvrditi će se okončanim obračunom.

Dio radova koji je izveden na objektu, a posebno su naručeni i plaćeni od strane korisnika biti će prikazani odvojeno i dostavljeni od strane korisnika, a u svrhu kontrole okončane situacije.

Radovi do zadovoljenja tražene funkcionalnosti objekta koji su se trebali izvesti, izvedeni su, a preostali manji radove (razvođe i rasvjetna tijela) predviđa se izvesti u roku od najviše 8 dana.

GRAĐEVINSKO OBRITNIČKI RADOVI

Pregledom izvedenih radova od strane sudkog vještaka utvrđuje se da isti podržavaju funkcionalnost, ali da je dio radova izveden manjkave kvalitete, a što se odnosi na kvalitetu izvedbe gipskartonskih zidova (vidljivi spojevi ploča), te obradu unutarnje i vanjske stolarije (brušenje i lakiranje), nekvalitetnu obradu dijela postojećih parketa (kitanje, brušenje, lakiranje), dijelomično manjkavu postavu novog poda parketa, te dijelom završne obrade zidova i stropova.

Primjedba se stavlja i na kvalitetu izvedenih radova kanala i poklopnica elektroinstalacija u smislu da su isti u dijelu prostora sastavljeni od različitih manjih dijelova već korištenih starih kanala koji spojevi su manjkavo izvedeni kao i poklopci kanala.

Nadalje se utvrđuje da oprema kuhinje nije isporučena u traženoj kvaliteti predviđenoj Sporazumom, a konačna vrijednost istih utvrditi će se okončanim obračunom.

Pregledom dijela radova koji je izvršen u ožujku 2013. godine, te 20.05.2013. godine, kao i 22.05.2013. godine utvrđene su manjkavosti i utvrđena je potreba izvedbe popravaka koje se Izvoditelj obvezuje izvršiti u dogovoru s korisnikom, najkasnije u roku 30 dana. Popis nedostataka koje je potrebno otkloniti biti će u prilogu ovog zapisnika.

Također se utvrđuje da će korisnik prostora u tijeku prvih 8 dana korištenja prostora utvrditi eventualne nedostatke koji su se previdjeli, ili koji će nastati do kraja izvođenja radova, te će pismeno o tome izvjestiti izvoditelja – Industrogradnja d.o.o. a izvoditelj se obvezuje iste otkloniti.

Izvedeni građevinsko obrtnički radovi nisu se u cijelosti izvodili prema specifikaciji Sporazuma, već i dijelom prema naknadnim potrebama korisnika.

Nadalje se utvrđuje da su predočenom obračunskom situacijom građevinsko obrtničkih radova obračunati radovi koji su sadržani u Specifikaciji radova Sporazuma, te više i manje radnje kao i vanstroškovnički radovi i radovi dodatno naručeni od strane korisnika.

Konačni prijedlog obračunske situacije nije predočen budući nisu izvedni svi radovi po Sporazumu, te naknadnim zahtjevima korisnika.

Po konačno dostavljenom prijedlogu okončane situacije koji obuhvaća sve radove po Sporazumu i naknadno naručenim radovima korisnika, izvršiti će se detaljna analiza manje i više izvedenih radova, te vanstroškovničkih radova.

Stvarna vrijednost radova utvrditi će se okončanim obračunom.

Dio radova koji je izveden na objektu, a posebno su naručeni i plaćeni od strane korisnika biti će prikazani odvojeno i dostavljeni od strane korisnika, a u svrhu kontrole okončane situacije.

Utvrđuje se da uočene manjkavosti koje se odnose na kvalitetu izvedenih građevinsko obrtničkih radova ne priječe korištenje prostora, te će Korisnik useliti u prostor, a sve manjkavosti koje su utvrđene i mogu se otkloniti, Industrogradnja grupa d.d. će otkloniti uprije utvrđenom roku.

Sudski vještak smatra nužnim napomenuti da troškovnikom Sporazuma nisu obuhvaćeni radovi uredjenja pročelja objekta koje je u vrlo lošem stanju te je evidentno kontinuirano odvajanje i padanje mozaik obloge, te da su vidljiva i oštećenja betonskih konzola, te se očekuje da će u nastavnom vijeku trajanja objekta postojati i opasnost od pada dijelova betona, te potencijalne štete stvari i osoba.

Također je potrebno napomenuti da je sva vanjska stolarija u lošem stanju obzirom je starosti kao i sam objekat, da su na istoj ugrađena dvostruka stakla, bez kvalitetnih brtvljenja, te da se radi navedenog očekuju veliki gubici topline kao i veća potrošnja energije za hlađenje objekta.

Uz navedeno, napominje se da je u dijelu soba neprimjereno izvedena i tlocelja klimazacije-elektro priključak i odvod kondenzata.

DIZALA

Za dizala je dostavljena dokumentacija koja potvrđuje ispravnost i sigurnost istih. Vizuelnim pregledom utvrđuje se da su sva 4 dizala u funkciji.

INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d.. dostavila je dokumentaciju o ispravnosti i ista je sastavni dio sveukupno preuzete dokumentacije.

HIDRANTSKA MREŽA

Od strane INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d.. nije predöčen dokaz o ispravnosti hidrantske mreže, a isti će se dostaviti naknadno najkasnije do zaključenja okončanog obračuna.

NAMJEŠTAJ

Namještaj je INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. preuzela od dobavljača TAPO DIZAJN d.o.o. te iste predala korisniku - Ministarstvo branitelja o čemu je sastavljen zapisnik 18.04.2013. godine.

7. DOKUMENTACIJA

Danom primopredaje objekta preuzeti će se slijedeća dokumentacija:

- Izjave o izvedenim radovima
- Izjava glavnog izvoditelja
- Izjava izvoditelja elektroradova
- Izvješće nadzornog inženjera Brosig projekt d.o.o., Josipa Marohnića 10, Zagreb, nadzorni inženjer Trsek Brosig
- rješenje o imenovanju voditelja radova na objektu
- rješenje o imenovanju voditelja elektroradova
- rješenje o imenovanju nadzornog inženjera samo za radove građevinsko obrtničkih radova
- izvještaj o mjerenju računalne mreže s mjerenjem koje se predaje u elektronskom zapisu na CD- u
- zapisnik o ispitivanju broj I-L2-1305080 – završno ispitivanje električnih instalacija (otpor izolacije, zaštita od indirektnog napoma dodira i neprekinulost zašotnog vodič)
- zapisnik o ispitivanju gromobranske instalacije
- Protokol o ispitivanju broj I-L2-1303051/01 o osvjetljenosti prostora u slučaju nestanka napona
- zapisnik o ispitivanju otpora uzemljenja za cijeli objekt i razvod po katovima
- atestna dokumentacija za protupožarna vrata
- tehnički nalaz i mišljenje o ispravnosti toplinske stanice
- Preostala dokumentacija uključivo građevinske dnevnike i građevinsku knjigu i projektnu dokumentaciju, izvoditelj radova će predati po dovršenju radova cijelog objekta, uključivo radove rampe za invalide, te otklanjanja utvrđenih nedostataka.

Niže navedena dokumentacija nije preuzeta, a ista će se kompletirati i predati korisniku najkasnije do otklanjanja utvrđenih nedostataka, o čemu će se sastaviti posebni zapisnik.

- tlocrti objekta – elektroinstalacija
- zapisnik o ispitivanju hidrantske mreže

8. OSTALE NAPOMENE

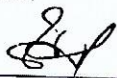
Ministarstvo branitelja Republike Hrvatske naknadno će formalno preuzeti dio nekretnine na korištenje i to etaže E1-E7, o čemu Agencija za upravljanje državnom imovinom i Ministarstvo branitelja Republike Hrvatske sačiniti Zapisnik o primopredaji dijela nekretnine, te će se donijeti odluka o dodjeli na korištenje nekretnine, sukladno Sporazumu o podmirenju potraživanja.

Ugovorne strane Sporazuma, sukladno članku 4 istog, sačiniti će eventualno Izmjene i dopune Sporazuma, a koje se odnose na visinu ulaganja radi dovođenja u punu funkcionalnost zgrade.

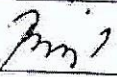
Zapisnik se sastavlja u 6 (šest) istovjetnaih primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Za Industrogradnju d.d.

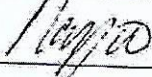
Radmila Zirić



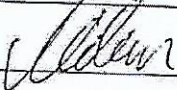
Durđa Brzović



Ana Najjar



Vladimir Mikan



Za Agenciju za upravljanje državnom imovinom:

Javor Marović



Ines Vukobratović



Snježana Huzanić



Ministarstvo branitelja

Ines Milun



U Zagrebu: 24.05.2013.