

BROJ ELABORATA: 15-26-RI-OD

NARUČITELJ: OPĆINSKI SUD U RIJECI
Žrtava fašizma 7
51000 Rijeka
Veza: poslovni broj R1-383/2025
Predlagatelj: **GRAD RIJEKA, Korzo 16, Rijeka**
Protustranka: **MAJA VELNIĆ, Uski prolaz 1, Rijeka**
Radi: osiguranje dokaza

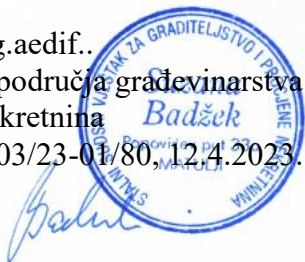
NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

Nalaz i mišljenje vještaka sastoji se od ukupno 14 stranice, uključujući i priloge.
Nalaz i mišljenje vještaka dostavljeno je sudu putem stranice elektroničke komunikacije sudionika sudskih postupaka sa sudovima - eKomunikacija.

Matulji, 14. svibanj 2026.

Ovlaštena pravna osoba:
KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. Matulji
Sudska vještačenja za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje Kl.: UP/I-710-03/25-01/429
27.08.2025.

Izradila:
Suzana Badžek, mag.ing.aedif..
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje KL. UP/I-710-03/23-01/80, 12.4.2023.



**SUZANA
BADŽEK**
Digitally signed
by SUZANA
BADŽEK
Date: 2026.05.15
13:10:07 +02'00'

SADRŽAJ

1. UVOD	3
2. OPIS ZATEČENOG STANJA.....	4
3. NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA.....	10
4. IZJAVA VJEŠTAKA.....	12
5. PRILOZI.....	12

1. UVOD

Zaključkom Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj R1-383/2025 od 22. siječnja 2026., vještačenje po ovom predmetu povjerava se KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. Matulji, odnosno zaposlenici Suzani Badžek, mag.ing.aedif., stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Navedenim Zaključkom određen je očevid na licu mjesta za dan 25. veljače 2026.g. u 9:00 sati na nekretnini Uski prolaz 1, Rijeka.

Očevid izvršen dana 25. veljače 2026. od 9:00 – 09:40 sati uz prisustvo suca Marka Maljevca, predstavnika predlagatelja Mladena Pujića uz pun. Maru Bobinac, protustranke Maje Velnić i vještakinje građevinske struke Suzane Badžek, o čemu je sastavljen zapisnik od strane Suda.

Vještakinji građevinske struke povjerava se vještačenje po zadaći određenoj zaključkom od 22. siječnja 2026. (*citiram*):

– *zadaća vještaka je da na temelju uviđaja na licu mjesta, pokazivanja stranaka i dokumentacije priležeće spisu, na nekretnini stanu predlagatelja u rijeci Uski prolaz 1 koji koristi Dragica Ćuk i stanu protustranke na istoj adresi, utvrditi uzrok prodora vode u stan predlagatelja te koja je šteta posljedica prodora vode u stanu predlagatelja.*

Nalaz vještaka izrađen je temeljem dostupnih podataka u spisu, utvrđenog stanja nekretnine na licu mjesta, kazivanja stranaka te izvršenog fotografiranja nekretnine na dan očevida.

Nalaz je izrađen u skladu sa pravilima struke te pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje graditeljstva, uz korištenje stručne literature.

2. OPIS ZATEČENOG STANJA

2.1. PROČELJE

Zatečeno stanje pročelja na poziciji unutarnjih oštećenja:

- na pročelju nema vidljivih oštećenja
- odvodi vanjskih klima jedinica izvedeni nadžbukno sa ispustom u vertikalnu cijev oluka



Slika 1.

2.2. UNUTARNJE STUBIŠTE (zajednički prostor)

Zatečeno stanje stubišta:

- vidljiva su znatna oštećenja na stropu stubišta 1. kata u vidu fleka od prodora vode, odvajanja boje i gleta te ljuštenja i otpadanja istih (Slike 2.-5.)
- stanje međukatne nosive konstrukcije nedostupno na uvid
- na katu iznad ovih oštećenja nalaze se dva stana, nisu označeni brojevima stoga će se definirati, kao i u zapisniku sa očevida, kao zapadni i istočni
- oštećenja su utvrđena na cijeloj površini stropa stubišta etaže 1. kata, na ovoj etaži nalazi se stan predlagatelja koji koristi Dragica Ćuk (Slike 2.-5.)
- iznad ovih utvrđenih oštećenja na 2.katu nalazi se kupaonica sa wc-om zapadnog stana, korisnik stana Medžid Osmani, kupaonica je detaljnije opisana i prikazana u nastavku pod točkom 2.5
- tijekom obilaska lica mjesta fotografiran je zid stubišta na 2. katu, na kojem su utvrđena oštećenja od prodora vode, a iza kojeg se nalazi tuš u kupaonici sa wc-om zapadnog stana. Na očevidu je zatraženo je od korisnika stana M. Osmanija da u tušu kupaonice pusti vodu da teče. Nakon par minuta na zidu stubišta, iza kojeg se nalazi tuš zapadnog stana, pojavio se značajan prodor vode kroz zid (Slike 6.-7.)

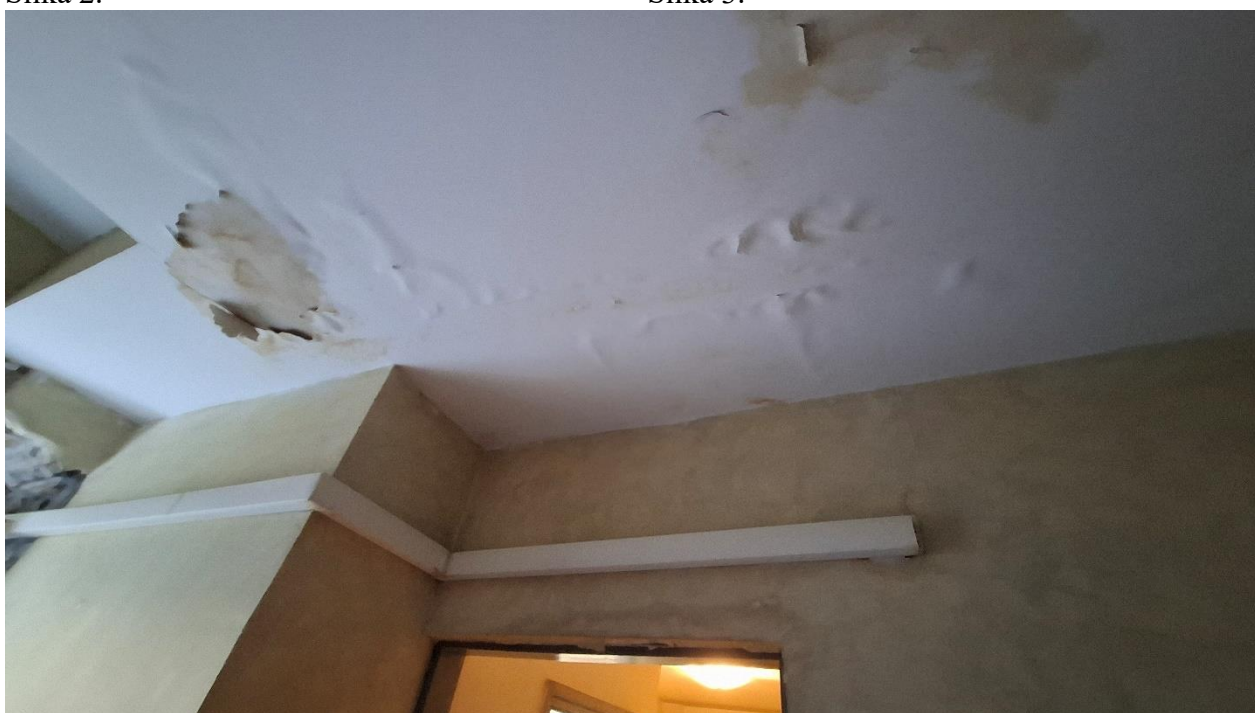
STROP STUBIŠTA 1. KAT



Slika 2.



Slika 3.



Slika 4.



Slika 5.

ZID STUBIŠTA 2. kat iza kojeg se nalazi tuš zapadnog stana

Slika 6. – zid prije puštanja vode u tušu



Slika 7. – zid nakon puštanja vode u tušu

2.3. STAN PREDLAGATELJA NA 1. KATU (korisnik D. Ćuk)

Zatečeno stanje stana na 1. katu:

- vidljiva su znatna oštećenja na stropu i zidovima stana na pozicijama iznad ulaznih vrata, dijelu ulaznog prostora i kupaonici, i to u vidu fleka od prodora vode, odvajanja boje i gleta (Slika 8.-9.)
- opisana oštećenja iznad ulaznih vrata u stan nalaze na poziciji razvodnog ormarića od struje
- utvrđena oštećenja pozicijski se nastavljaju na utvrđena oštećenja na stropu stubišta 1. kata opisana u točki 2.2
- iznad ovih utvrđenih oštećenja nalazi se zid koji spaja kuhinju istočnog stana i kupaonicu sa wc-om zapadnog stana na 2.katu



Slika 8.



Slika 9.

2.4. STAN NA 2. KATU ISTOK (protustranka M. Velnić)

Zatečeno stanje stana na 2. katu - istok:

- nema oštećenja na stropu i zidovima, na poziciji gdje su u hodniku i stanu ispod utvrđena oštećenja
- nema utvrđenih oštećenja ili tragova vlage na poziciji kuhinje tj. ispod sudopera uz odvodnu cijev



Slika 10.



Slika 11.

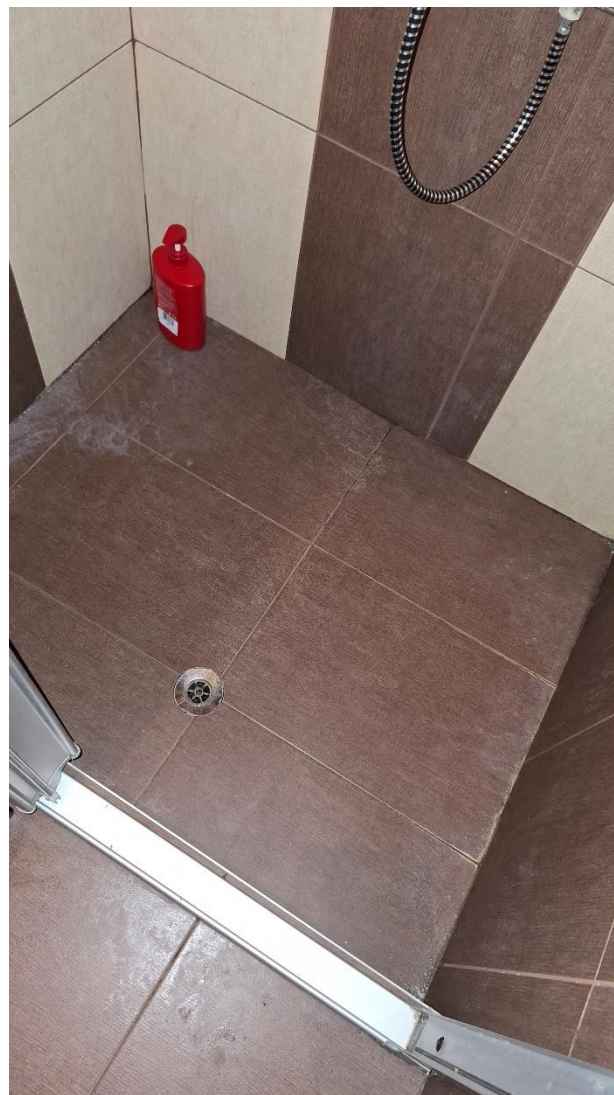
2.5. STAN NA 2. KATU ZAPAD (korisnik M. Osmani)

Zatečeno stanje stana na 2. katu - zapad:

- na poziciji gdje su ispod utvrđena oštećenja, u stanu i stubištu 1.kata, nalazi se kupaonica sa wc-om
- nema utvrđenih oštećenja ili tragova vlage na poziciji kuhinje tj. ispod sudopera uz odvodnu cijev
- tuš u kupaonici izveden upušteno u pod, lijevo od tuša postavljen je wc
- na slici 13. je tuš kupaonice iz kojeg je, nakon puštanja vode da teče u tušu, utvrđen prodor vode na zid stubišta (opisan i fotodokumentiran u točki 2.2.)



Slika 12.



Slika 13.

3. NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Nakon provedenog očevida, utvrđivanja zatečenog stanja i izvođenja dokaznih radnji na očevidu, te sagledavanja kazivanja stranaka na očevidu u nastavku se daju odgovori na danu zadaću vještaku.

Zadaća vještaka je:

- utvrditi uzrok prodora vode u stan predlagatelja
- utvrditi štetu od posljedica prodora vode u stanu predlagatelja

3.1. UTVRĐENJE UZROKA PRODORA VODE U STAN PREDLAGATELJA

Uzevši u obzir vrstu i poziciju oštećenja utvrđenih očevidom (strop 1. kat stubište i strop i zid stana na 1. katu), kao i izvođenjem dokaznih radnji na očevidu (puštanje vode u tušu kupaoone zapadnog stana na 2. katu), kada je utvrđen prodor vode kroz zid koji odvaja kupaoonicu tj. tuš i zajedničko stubište, mišljenja sam da je uzrok prodora vode u stan predlagatelja instalacija odvoda vode cijele kupaoone zapadnog stana na 2. katu. Osim toga, postoji mogućnost da je dodatno problem i u hidroizolaciji podova i zidova navedene kupaoone no tu činjenicu se nije moglo utvrditi prilikom očevida obzirom su podovi i zidovi obloženi keramikom.

Prije bilo kakve sanacije nastalih oštećenja potrebno je izvršiti inspekcijski pregled kamerom kompletne instalacije kupaoonice zapadnog stana na 2.katu. Nakon utvrđenja stanja instalacije moći će se planirati način i vrsta sanacije ili eventualna potreba za dodatnim detektiranjem uzroka. Bilo kakva sanacija nastalih oštećenja bez uklanjanja uzroka neće riješiti nastalu situaciju.

3.2. UTVRĐENJE ŠTETE OD POSLJEDICA PRODORA VODE U STANU PREDLAGATELJA

Utvrđena šteta u stanu predlagatelja, u naravi stan na 1. katu, obuhvaća znatna oštećenja na stropu i zidovima, na pozicijama iznad ulaznih vrata, dijelu ulaznog prostora i kupaoonici, oštećenja u vidu fleka od prodora vode, odvajanja boje i gleta. Bitno je naglasiti da se opisana oštećenja iznad ulaznih vrata u stan nalaze na poziciji razvodnog ormarića od struje što predstavlja neposrednu opasnost za korisnike prostora te je sanaciji uzroka nužno hitno pristupiti.

Zakon o gradnji propisuje, u čl.5. temeljne zahtjeve za građevinu koje svaka građevina, ovisno o svojoj namjeni tijekom vijeka trajanja, mora ispunjavati.

Temeljni zahtjevi za građevinu su:

1. *mehanička otpornost i stabilnost (konstrukcijska cjelovitost građevine)*
2. *sigurnost građevine u slučaju požara*
3. *zaštita od štetnih učinaka na higijenu i zdravlje povezanih s građevinom*
4. *sigurnost i pristupačnost građevine*
5. *otpornost na prolaz zvuka i akustična svojstva građevine*
6. *energetska učinkovitost i toplinska svojstva građevine*
7. *emisije u vanjsko okruženje građevine i*
8. *održiva uporaba prirodnih izvora u građevinama.*

Zatečeno stanje je takvo da nisu zadovoljeni temeljni zahtjevi za građevinu. Utvrđeni prodori vode u nosivu konstrukciju zgrade, koja je izvedena kao drvena konstrukcija, mogu utjecati na nosivost i trajnost iste (temeljni zahtjev 1.) obzirom pod utjecajem vode drvo truli i ne može zadržati svoju nosivost. Utvrđenje postojanja oštećenja od prodora vode i otpadnih voda (temeljni zahtjev 3.) neposredno uz električne instalacije može rezultirati kratkim spojem i potencijalno požarom (temeljni zahtjev 2.). Slijedom navedenog nužna je hitna sanacija uzroka oštećenja te nakon toga i sanacija nastalih oštećenja.

Utvrđene površine na kojima su vidljiva oštećenja u zajedničkom hodniku:

- strop $2,55 \times 3,40 = 8,67 \text{ m}^2$

Utvrđene površine na kojima su vidljiva oštećenja u stanu predlagatelja, stan na 1. katu:

- ulazni prostor – strop $1,07 \times 1,45 = 1,55 \text{ m}^2$
 - zid $1,07 \times 0,60 = 0,64 \text{ m}^2$
- kupaoonica – strop $1,0 \times 1,80 = 1,80 \text{ m}^2$
 - zid $(1,0+1,0) \times 0,8 = 1,60 \text{ m}^2$

Napomena: prilikom sanacije površina zidova i stropova površina koja će biti obuhvaćena radovima sanacije biti će veća tj. obuhvatiti će kompletne plohe stropova i zidova radi ujednačavanja izgleda saniranih i postojećih ploha zidova i stropova.

Matulji, 14. svibanj 2026.

Ovlaštena pravna osoba:

KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. Matulji
Sudska vještačenja za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje Kl.: UP/I-710-03/25-01/429
27.08.2025.

Izradila:

Suzana Badžek, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje KL. UP/I-710-03/23-01/80, 12.4.2023.



4. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Kod izrade nalaza/procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
2. Nisam osobno zainteresirana za predmet nalaza/procjene, prilikom izrade nalaza/procjene bila sam neovisna
3. Moja naknada za izvršeni nalaz/procjenu ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
5. Nalaz/procjena je izrađena uvidom u fotokopije/web izvatke vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.
6. Nalaz/procjena je načinjena u skladu sa priznatim profesionalnim metodama, važećim propisima za sudske vještake i propisima RH
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za izradu ovo nalaza/procjene
8. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražila od stranke, a u svrhu izrade ovog nalaza/procjene, tretiram kao poslovnu tajnu.
9. Nalaz/procjena služi samo za namjenu za koju je izrađena. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
10. Svi navedeni podaci u predmetnom nalazu/procjeni su točni, dobiveni na licu mjesta, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
11. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata/nalaza te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Vlasnica/k je bila/o upoznata o potrebi fotografiranja nekretnine i suglasna/n je s tim.

5. PRILOZI

1. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/429
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 27. kolovoza 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 KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Matulji, Popovićev put 33A, OIB: 27021405422, podnesenog po Suzani Badžek iz Matulja, Popovićev put 33A, OIB: 68154563205, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Matulji, Popovićev put 33A, OIB: 27021405422, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 27. kolovoza 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

Suzana Badžek iz Matulja, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Matulji, podnijela 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 te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Suzanu Badžek, stručnu specijalicu inženjerku građevinarstva iz Matulja, Popovićev put 33A, OIB: 68154563205, imenovanu stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/23-01/80, URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08 od 12. travnja 2023.

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



514|UPI710032501429|6

i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim 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 zaposlenica pravne osobe imenovana 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 Rijeci.

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 Rijeci 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. KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. Matulji, Popovićev put 33A
– n/r Suzane Badžek
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501429|6