

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / **NE** za iznos _____ / _____ (kn)

Naziv ovršne isprave
_____ / _____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava
_____ / _____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
_____ / _____

Iznos tražbine _____ / _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje **ODRIČEM / NE ODRIČEM**

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **PRISTAJEM / NE PRISTAJEM**

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava
_____ / _____

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo
_____ / _____

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **PRISTAJEM / NE PRISTAJEM**

Mjesto i datum




U Zagrebu, 30.11.2018.

Potpis vjerovnika



VRBANI CENTAR d.o.o.
Trakošćanska 4, Zagreb

VRBANI CENTAR d.o.o.,
zastupano po direktoru
Marijanu Kopušaru

 Odvjetničko društvo
 Stančić-Rokotov, Šumanović
 i partneri d.o.o.

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
P R I M L J E N O

28-01-2016

poštom — neposredno
U..... primj. priloga
priložba

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU

P-1983/15

Tužitelj - protutuženik:

TEHNIKA d.d., iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274, OIB:
730370001250

Tuženik - protutužitelj:

VRBANI CENTAR d.o.o., iz Zagreba, Trakošćanska 4, OIB:
95361562305, zastupaju ga

odvjetnik

Nikša Stančić-Rokotov

Zagreb, Marulićev trg 17/III

tel: +385 1 4828-322, +385 1 4829-653

fax: +385 1 4923-488

odvjetnici

Nermina Stančić-Rokotov

Miroslav Šumanović

Zagreb, Marulićev trg 17/III

tel: +385 1 4828-322, +385 1 4829-653

fax: +385 1 4923-488

radi: isplate i osiguranja privremenom mjerom

PODNEŠAK TUŽENIKA

I

PROTUTUŽBA

2x
punomoć
prilozi

Tel:

Fax:

Web:

Tuženik – protutužitelj je na tužbu i prijedlog za osiguranje privremenom mjerom od 31.07.2015. odgovorio svojim podneskom od 27.08.2015. kojim je osporio tužbeni zahtjev i prijedlog za osiguranje u cijelosti kao neosnovan te predložio donošenje rješenja o produljenju roka za činjenično i dokazno supstanciran te pravno obrazložen odgovor na tužbu.

S obzirom da je sud prihvatio ovaj prijedlog tuženika – protutužitelja te, svojim rješenjima od 09. rujna 2015. i 06. studenog 2015. produljio rok, tuženik-protutužitelj ovime postupa po tim rješenjima i daje detaljan odgovor na tužbu i prijedlog za osiguranje privremenom mjerom. Također, ovim podneskom postavlja i protutužbeni zahtjev.

1. U odnosu na predloženu privremenu mjeru

Prijedlog za određivanje privremene mjere je neosnovan.

a. Prvenstveno, ne egzistira prva od dvije kumulativne pretpostavke osiguranja novčane tražbine privremenom mjerom iz čl. 344. Ovršnog zakona (dalje u tekstu: OZ) – vjerojatnost tražbine.

Ovo jer predlagatelj ne samo da neosnovano tužbom traži povrat iznosa odštete koji je protivnik osiguranja naplatio zadužnicom za dobro izvršenje posla, nego se radi samo o manjem dijelu ukupne imovinske štete koju je predlagatelj skrivio protivniku osiguranja kontinuiranim kršenjem ugovornih obveza do razine neispunjenja.

Tu razliku između zadužnicom naplaćene štete (7.937.222,02 kn) i stvarno nastale, ukupne imovinske štete prouzročene predlagateljevim neispunjenjem (160.191.812,60 kn), protivnik osiguranja potražuje protutužbom (na iznos od 152.254.589,98 kn). Izostanak bilo kakve vjerojatnosti postojanja tražbine koja se predlaže osigurati privremenom mjerom detaljno je obrazložen u odgovoru na tužbu i protutužbi.

b. Također, izostala je i druga kumulativna pretpostavka određivanja privremene mjere iz čl. 344. OZ-a – opasnost da će, bez takve mjere, protivnik osiguranja poduzeti ugrožavajuću radnju u cilju osujećenja realizacije tražbine predlagatelja (tzv. subjektivna opasnost).

Naime, uočljivo je da predlagatelj niti ne tvrdi da je protivnik osiguranja poduzeo bilo kakvu ugrožavajuću radnju pa se argumentacija prijedloga zapravo, svodi na tvrdnju o postojanju tzv. objektivne opasnosti koja nije dovoljna za određivanje privremene mjere.

Ono što, pak, predlagatelj navodi kao mogući izvor subjektivne opasnosti – statusne promjene – sve kad bi ih protivnik osiguranja i htio poduzeti (iako nije jasno zašto bi to učinio), uopće ne predstavljaju ugrožavajuće radnje koje bi mogle dovesti do osujećenja realizacije tražbine.

Naime, Zakon o trgovačkim društvima (dalje u tekstu: ZTD) poznaje sljedeće vrste statusnih promjena: pripajanje, spajanje, podjela (s osnivanjem ili s preuzimanjem) i preoblikovanje.



Kod svih ovih statusnih promjena dolazi do univerzalne pravne sukcesije u kojem društva sukcesori *ex lege* stupaju u sve pravne odnose društva sukcedenta.

Osim općim pravilima o pravnoj sukcesiji, vjerovnici trgovačkih društava (kod pripajanja i spajanja) zaštićeni su i dodatnim zakonskim pravom (čl. 542. ZTD-a) da u roku od 6 mjeseci od upisa pojedine statusne promjene u sudski registar traže da im se da osiguranje njihove tražbine, a pod određenim pretpostavkama i da im se odmah podmiri tražbina.

Kod podjele, vjerovnicima za sve obveze društva koje se dijeli, a koje su nastale do upisa podjele u sudski registar odgovaraju, osim društva na koje je ta obveza prešla planom podjele, i sva ostala društva koja su sudjelovala u podjeli, i to kao solidarni dužnici, a vjerovnici mogu u roku od 6 mjeseci od upisa u sudski registar tražiti od bilo kojeg od novih društava osiguranje svoje tražbine.

Konačno, ako bi se radilo samo o prijenosu imovinske cjeline bez statusne promjene (prijenosu projekta ili sl.), osoba na koju bi ta imovinska cjelina prešla *ex lege* bi pristupila solidarnoj odgovornosti za dugove koji se odnose na tu cjelinu (čl. 102. ZOO-a).

Prema tome, statusne promjene su apsolutno nepodobno pravno sredstvo za bilo kakvo osujećenje realizacije tražbine predlagatelja jer su u svim tim slučajevima vjerovnici višestruko zaštićeni strogim zakonskim pravilima. Samim time, posve je nejasno od kakvog je značaja ranije provedena (daleko prije ovog spora) statusna promjena pripajanja trgovačkog društva VESNA NEKRETNINE d.o.o. protivniku osiguranja kao preuzimatelju.

Stoga uopće ne postoji bilo kakva subjektivna opasnost, pogotovo ne ona koja je opisana u prijedlogu.

Da je tome tako, najbolje dokazuje i ishod ovosudnog postupka osiguranja privremenom mjerom pod posl. br. R1-229/15 kojeg je predlagatelj, u odnosu na utuženo potraživanje koje je predmet tužbenog zahtjeva (7.937.222,02 kn), već jednom pokrenuo i pravomoćno izgubio.

D o k a z: - očekivano priznanje;
- po potrebi priklop spisa Trgovačkog suda u Zagrebu R1-229/15;

Konačnom meritornom odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 31. kolovoza 2015., prijedlog predlagatelja je odbijen upravo zbog inegzistencije pretpostavki za određivanje privremene mjere.

D o k a z: - preslika rješenja VTS-a Pž-5893/15-3 od 31. kolovoza 2015., str. 8.; - Prilog 1

Kako, dakle, ne egzistira niti jedna od dvije kumulativne pretpostavke (što je utvrđeno i pravomoćno sudskom odlukom), prijedlog za osiguranje potpuno neosnovan.



2. Odgovor na tužbu

U bitnome, stvarna osnova tužbe svodi se na pravni zaključak tužitelja-protutuženika da je tuženik-protutužitelj zadužnicom neosnovano naplatio naknadu štete (čiji povrat se tužbom traži) jer da je sam odgovoran za štetnu radnju - znatna kašnjenja u izvođenju radova i posljedično neispunjenje elementarne obveze izvođača («izgradnje, redovne uporabe, i potpune funkcionalnosti građevine s pripadajućom infrastrukturom, prometnicom i parkingom po načelu «ključ u ruke» - čl. 03.01. st. 1. Ugovora o građenju br. 162/11-T).

Ova tužiteljeva-protutuženikova pravna konkluzija o odgovornosti tuženika-protutužitelja za drastična kašnjenja do razine neispunjenja (u trenutku tuženikovog-protutužiteljevog raskida zbog neispunjenja završeno je bilo samo 27% zgrade), bazira se na sljedećim činjeničnim premisama:

- (a) Nakon zajednički usuglašenog troškovnika uštede radova na fasadi u iznosu od 489.580,38 EUR, tuženik-protutužitelj nije usuglasio drugi od dva troškovnika uštede za iznos od 410.419,62 EUR, kao što je to bio dužan učiniti temeljem Sporazuma o poslovno-tehničkoj suradnji br. 50/13-T od 28.05.2013. te pratećih aneksa tog Sporazuma i to Aneksa I. od 23.07.2013. te Aneksa II. od 04.12.2014., pa te radove tužitelju-protutuženiku nije bilo moguće izvoditi,
- (b) U pogledu onih radova za koje troškovnik uštede – nesporno – jest bio usuglašen (radovi na fasadi na kojima je usuglašena ušteda od 489.580,38 EUR), tuženik-protutužitelj je, iako je to bio dužan, propustio ovjeriti izvedbenu radioničku dokumentaciju pa niti te radove tužitelj-protutuženik nije mogao izvoditi,
- (c) Upravo su ove dvije činjenice, za koje je odgovoran tuženik-protutužitelj, uzrokovale znatno kašnjenje i stvorile potrebu «privremene» obustave radova dana 25. srpnja 2014. (samo tri dana prije isteka ugovorenog roka završetka radova 28.07.2014.)

Međutim, sve tri činjenične premise su posve neistiniti konstrukti. Posljedično je pravni zaključak na kojem se bazira tužba potpuno pogrešan.

I to iz sljedećih razloga.

a. Propust da se usuglasi «drugi» troškovnik uštede

Za stvarne razloge koji su doveli do propusta stranaka da usuglase cijeli troškovnik uštede odgovara isključivo tužitelj-protutuženik koji je sam onemogućio potpisivanje predloženih ušteda.

Uvodno, kako je uopće došlo do situacije u kojoj su stranke morale ugovoriti bilo kakve «uštede» na projektu detaljno je objašnjeno pod toč. 2. c. odgovora na tužbu i u sklopu protutužbe, zajedno s priležecim dokazima na koje se ovdje upućuje.



U bitnome, dinamika odnosa koja je prethodila «uštedama» svodi se na sljedeće. Tužitelj-protutuženik je, temeljem sklopljenih ugovora o građenju, uveden u posao 01.03.2012. da bi, nakon 2,5 mjeseci trajanja radova, neosnovano privremeno obustavio radove dana 16.05.2012. zbog «neplaćanja». Obustava radova je bila neosnovana jer je «neplaćanje» skrivio sam tužitelj-protutuženik - i to neispunjenjem svoje ugovorne obveze da osigura dva zajma (tzv. kontribucija u kapitalu) u ukupnoj visini od 7.500.000,00 EUR, što je bio bitan materijalni uvjet za odabir izvođača i u odnosu na koji su postojali potpisani zajmeni ugovorni dokumenti između tužitelja-protutuženika i tuženika-protutužitelja (*Ugovor o zajmu br. 3912/2011-T* i *Ugovor o zajmu br. 3913/2011-T* od 05.12.2011.). Naime, upravo iz tog razloga - neispunjenja «bitnog materijalnog uvjeta» - je kreditor Zagrebačka banka d.d. obustavila korištenje kredita i plaćanje privremenih situacija tužitelju-protutuženiku. U razdoblju obustave, iako se ništa nije niti gradilo niti plaćalo, banka je iz namjenskog novčanog depozita tuženika-protutužitelja naplatila ukupan iznos od 1.636.363,00 EUR na ime naknada i kamata i time smanjila ukupan kapital kojim je tuženik-protutužitelj raspolagao za financiranje projekta «Vrbani».

I upravo zbog toga je – krivnjom tužitelja-protutuženika - uopće došlo do potrebe da se, ukoliko se želi spasiti projekt, ugovore uštede u ukupnoj cijeni građenja od 900.000,00 EUR. Posljedično su stranke naknadno preuzele ugovornu obvezu «racionalizirati» ugovorni troškovnik i smanjiti ugovornu cijenu za 900.000,00 EUR (*Sporazum o poslovno-tehničkoj suradnji br. 50/13-T* od 28.05.2013. i *Dodatak I Ugovora o građenju br. 46/13-T* od 28.05.2013.).

Prvi tužiteljev-protutuženikov prijedlog uštede koji datira od 17.06.2013., tuženik-protutužitelj nikako nije mogao potpisati.

Ovo jer u tom prijedlogu troškovnika uopće nije valjano racionalizirana fasada, nego je naprosto zamijenjena nekom drugom, lošijom fasadom koja nije imala projektirane brisoleje zbog čega je iziskivala izmjenu glavnog projekta i građevinske dozvole pa to nikako nije bilo prihvatljivo niti moguće sa stajališta ugovora s obzirom da bi se time narušila ugovorna klauzula «ključ u ruke».

D o k a z:

- *rekapitulacija tužitelja-protutuženika od 17.06.2013.;*
- *saslušanje Damira Farkaša, iz Zagreba, Trakošćanska 4;*
- *saslušanje Elvire Eremije Gagić, iz Zagreba, Trakošćanska 4;*
- *saslušanje Damira Karina, iz Zagreba, Trakošćanska 4;*

Prilog 2

Nakon toga, tužitelj-protutuženik je nedvojbeno usvojio primjedbe tuženika-protutužitelja vezane uz fasadu te poslao svoj drugi prijedlog uštede dana 07.11.2013. kojim je konačno racionalizirana fasada (smanjenje cijene fasade za ukupno 3.619.788,90 kn / 489.580,38 EUR) i o tome sklopljen *Aneks II. Sporazuma o poslovno-tehničkoj suradnji br. 50/13-T* od 04.12.2013.;

D o k a z:

- *rekapitulacija tužitelja-protutuženika od 07.11.2013.;*
- *Aneks II Sporazuma o poslovno-tehničkoj suradnji br. 50/13-T* od 04.12.2013., - u tužbi;

Prilog 3



Međutim, u preostalom dijelu takav prijedlog uštede tuženik-protutužitelj niti ovaj put nikako nije mogao potpisati i to iz sljedećih razloga.

Prvo, u tom, drugom prijedlogu troškovnika od 07.11.2013. (kao, uostalom, i u prvom, nepotpisanom od 17.06.2013.), tužitelj-protutuženik je pokušao ubaciti više radnje povećanjem količina troškovničkih stavki ugovornog troškovnika (od 06.07.2011.) i to u ukupnoj vrijednosti od 793.391,90 kn. Radilo se o armaturi (101.168,9 kg) u vrijednosti od 586.779,90 kn te betonu (271 m³) u visini 206.612,00 kn za AB radove nižeg objekta.

D o k a z:

- *rekapitulacija tužitelja-protutuženika od 07.11.2013.;* Prilog 3
- *usporedba stavki ugovornog troškovnika od 06.07.2011. s troškovnicima uštede od 17.06.2013. i 07.11.2013.;* Prilog 4
- *po potrebi dostava cijelih ugovornih troškovnika;*

Drugo, zato što one troškovničke stavke (radovi) koje jesu racionalizirane su prikazane u vrijednosti koja je daleko previsoka u odnosu na realnu tržišnu vrijednost tih «zamjenskih», racionaliziranih radova. Slikovito rečeno, najviša «A» klasa radova zamijenjena je (racionalizirana) trećom «C» klasom, ali pod previsokom cijenom koja odgovara srednjoj «B» klasi. Time se u ukupnom zbroju vrijednosti radova stvara dojam nekakve uštede, a zapravo se radovi vrednuju daleko iznad njihove realne tržišne cijene i naplaćuju daleko previše. To je, jasno, neprihvatljivo.

Time je tužitelj-protutuženik nastojao zaobilaznim putem anulirati ugovornu klauzulu «ključ u ruke». Naime, iako su ti radovi izvedeni, oni u izvedenoj količini nisu bili predviđeni u inicijalnom ugovornom troškovniku za koji je tužitelj-protutuženik temeljem klauzule «ključ u ruke» preuzeo odgovornost, zbog čega nije imao nikakvo pravo na povećanje ugovorne cijene (za više radnje kod klauzule «ključ u ruke» odgovara izvođač – to je njegov rizik). Na ovaj, pak, način je tužitelj-protutuženik koristio situaciju uštede da «na silu» ishodi posebno priznanje povećanja količina radova na čije plaćanje nije imao pravo jer su u domeni njegovog vlastitog ugovornog rizika.

Iz ovih razloga, niti taj drugi troškovnik uštede od 07.11.2013., tuženik-protutužitelj nije mogao potpisati sve dok se uočene smetnje ne otklone. Tužitelj-protutuženik, međutim, opisane zapreke nikad nije otklonio i time je onemogućio da stranke u dobroj vjeri usklade troškovnik uštede. Upravo to je razlog zašto je dogovor oko uštede izostao. A ne «kapric» tuženika-protutužitelja, kako se to neuvjerljivo sugerira u tužbi.

Osim što je tužitelj-protutuženik sam skrivio nemogućnost usklade «drugog» troškovnika uštede, taj troškovnik uštede je bio djelomično i neodlučan.

Naime, «prvim» troškovnikom uštede, koji je ugovoren Aneksom II. Sporazuma o poslovno-tehničkoj suradnji br. 50/13-T od 04.12.2013., usuglašeni su radovi i smanjena cijena radova na fasadi za ukupno 3.619.788,90 kn (489.580,38 EUR).

Radovi na fasadi su se, dakle, mogli izvoditi.

PROSTOR
PROSTOR
PROSTOR

Radovi koji prema pravilima struke prethode fasadi su već bili izvedeni (postavljanje armirano-betonske konstrukcije) i naknadni troškovnik uštede na fasadi usklađen i ugovoren.

Nesporno je između stranaka ovog postupka da ti radovi na fasadi nisu nikad ni započeti (što tužitelj-protutuženik u svojoj tužbi pogrešno pravda nepotpisivanjem radioničke dokumentacije).

Međutim, ti radovi na fasadi, oko kojih jest postojao novi, «racionalizirani» ugovorni troškovnik i koji su se mogli izvoditi, su – notorno - tehnološki prethodeći jednom dijelu ostalih, unutarnjih građevinskih radova na zgradi oko kojih stranke, pak, nisu uskladile novi ugovorni troškovnik uštede pa je izostanak usklade «drugog» troškownika u jednom dijelu bio uopće načelno neodlučan za dinamiku odvijanja radova u konkretnom slučaju.

D o k a z: - *važeci terminski plan od 18.10.2013.;*

Prilog 5

Stoga, izostanak preciznog dogovora oko drugog troškownika uštede u znatnom dijelu nije niti načelno mogao «onemogućiti tužitelja-protutuženika u ispunjenju njegove obveze građenja» kako se navodi u tužbi.

Konačno, da je tome tako - da je «drugi» troškovnik djelomično neodlučan - proizlazi i iz same tužbe.

Tužitelj-protutuženik prvo na str. 2/7 tužbe iznosi konkluzivnu tvrdnju da ga je izostanak drugog troškownika uštede onemogućio u ispunjenju njegove obveze, a zatim sam na str. 3/7 direktno demantira takav zaključak:

«Čak i uz uvjet da je postojao troškovnik uštede, tužitelj ne bi bio u mogućnosti izvoditi radove jer se protivom zdravom razumu izvoditi unutarne radove uređenja zgrade koja još nema niti definiran izgled fasade, a kamo li da bi fasada bila postavljena i na taj način zaštitila od vanjskih utjecaja sve radove i materijal koji bi eventualno bili postavljeni.»

S potonjom tvrdnjom se i tuženik-protutužitelj slaže.

Međutim, iz nje ne proizlazi zaključak da je izostankom usklade novog troškownika uštede «tužitelj-protutuženik bio onemogućen u ispunjenju svoje obveze građenja».

Upravo obrnuto.

Iz toga proizlazi dijametralno suprotan zaključak. A to je da između izostanka međusobne usklade drugog troškownika uštede i tužiteljevog-protutuženikovog neispunjenja obveze građenja nema kauzalne veze (barem za one radove koji su tehnološki naknadni u odnosu na radove na fasadi).



Pojednostavljeno, tužitelj-protutuženik je mogao i morao svoju obvezu građenja započeti ispunjavati izvođenjem radova na fasadi (u odnosu na koje je definiran troškovnik uštede) i nije niti morao niti smio čekati drugi troškovnik uštede da bi počeo s tehnološki prethodećim radovima na fasadi.

b. Neovjeravanje radioničke dokumentacije

Tuženik-protutužitelj čini nespornim da se bez radioničkih nacрта, kao najdetaljnijeg dijela izvedbene (tehničke) dokumentacije, doista ne može započeti s radovima na fasadi te čini nespornim da tuženik-protutužitelj kao naručitelj nije ovjerio radioničku dokumentaciju tužitelja-protutuženika.

Međutim, generalna ugovorna odgovornost za radioničku dokumentaciju, kao i odgovornost za činjenicu izostanka njezine ovjere od strane naručitelja u konkretnom slučaju, leži na tužitelju-protutuženiku kao izvođaču, a ne tuženiku-protutužitelju kao naručitelju.

Ovo iz sljedećih razloga.

Naime, načelno, izrada radioničkih nacрта i prethodna ovjera od strane glavnog projektanta i projektanta konstrukcije (statike), u domeni je ugovorne odgovornosti izvođača (tužitelja-protutuženika).

Njegova odgovornost za radioničku dokumentaciju regulirana je na sljedeći način.

Prvo, generalnom ugovornom odredbom iz čl. 8.01. st. 2. al. 15. (pod nazivom «Opće obveze izvođača») prema kojoj je izvođač dužan osigurati pravovremenu izradu radioničkih nacрта, te specijalnom ugovornom odredbom iz čl. 10.07. st. 1. (pod nazivom «Radionička dokumentacija») prema kojoj je izvođač u obvezi izraditi o svom trošku kompletnu radioničku dokumentaciju na temelju dokumentacije za građevnu dozvolu, statičkog proračuna i shema, sve prilagođeno svom tehnološkom procesu i tehnologiji izrade, unutar roka predviđenog terminskim planom te je dužan predmetnu radioničku dokumentaciju dostaviti nadzornoj službi.

Ipak, detaljna razrada svih konkretnih radnji koje izvođačeva obveza izrade radioničke dokumentacije uključuje, sadržana je u ugovornom dokumentu pod nazivom «Projekt aluminijske fasade, Knjiga VIII. str. 7 – 15» izrađenom od strane projektanta 3LHD d.o.o., koji, pak, temeljem čl. 2.01. st. 1. al. 13 te čl. 2.02. Ugovora, predstavlja sastavni dio predmetnog ugovora o građenju i obvezuje jednako kao druge ugovorne odredbe.

D o k a z: - Projekt aluminijske fasade, Knjiga VIII, str. 7. – 15.;

Prilog 6

Ugovorne obveze izvođača koje iz toga proizlaze su pripremiti (a) radioničke nacрте (toč. 2.5 - «Izvedbeni/radionički nacrti», str. 11.) i (b) statički proračun (toč. 2.4 - «Statički dokazi i proračuni»,

STANČIĆ
ROKOTOV
ŠUMANOVIĆ

str. 10.) te u odnosu na njih prethodno ishoditi (c) ovjeru projektanta konstrukcije i (d) glavnog projektanta, a tek nakon toga (e) ovjeru naručitelja. Također je obveza izvođača, prije ovjere naručitelja, o svom trošku (f) pribaviti izvješće o ispitivanju zvučne izolacije fasade (toč. 2.1.10 – «Ugovorna cijena», str. 7.) za koje je dužan sam osigurati ili izraditi potrebne uzorke (toč. 2.7.6. – «Uzorci i probe», str. 14.), sve kako bi mogao ispuniti obvezu dokazivanja kvalitete ugrađenog proizvoda (toč. 2.6 – «Osiguranje kvalitete», str. 12.).

D o k a z: - *Projekt aluminijske fasade, Knjiga VIII, str. 7. – 15.;*

Prilog 6

Dok izvođač ne ispuni sve opisane obveze (a.- f.) vezane uz radioničku dokumentaciju, naručitelj niti može, niti je dužan ovjeriti nepotpunu radioničku dokumentaciju.

Ovo pogotovo ako se uzme u obzir karakter ovih ugovornih obveza izvođača koje svoj smisao pronalaze u anticipiranom spriječavanju nastanka štete koja, pak, može varirati od nemogućnosti ishoda uporabne dozvole, pojave neotklonjivih nedostataka do urušavanja kompletnog nebodera i ljudskih žrtava.

Međutim, ove svoje ugovorne obveze tužitelj-protutuženik nikada nije do kraja ispunio pa nije bilo uvjeta za ovjeru radioničke dokumentacije od strane tuženika-protutužitelja kao naručitelja. Isto tako, u onom dijelu u kojem je tužitelj-protutuženik kao izvođač svoje obveze ispunio, činio je to nesolidno i uz neosnovano protivljenje i odugovlačenje.

Naime, prvo je tužitelj-prvotuženik, putem svog podizvođača ZM DAL d.o.o., dostavio radioničke nacрте koji su bili opterećeni nedostacima (osni razmak brisoleja i profila fasade je bio nedostatan i nije udovoljavao propisanoj minimalnoj širini za evakuaciju u uvjetima požara). Za te funkcionalne nedostatke je odgovoran tužitelj-protutuženik jer je prije početka građenja pravodobno primio svu tehničku dokumentaciju, proučio je te - s obzirom da se radi o ugovor o građenju s klauzulom «ključ u ruke» - za njezinu ispravnost preuzeo ugovornu odgovornost (čl. 2.03. Ugovora – «Kontrola tehničke dokumentacije»), kao i odgovornost za punu funkcionalnost i pogonsku gotovost objekta (čl. 3.01 st. 1. i st. 2. Ugovora – «Cijena»).

Uostalom, da je tome tako, da niti prema ugovoru, niti prema praksi koju su stranke međusobno razvile u ispunjenju ugovora naručitelj nema veze s radioničkom dokumentacijom ili otklanjanjem nedostataka na njoj, najbolje pokazuje činjenica da na koordinacijskim sastancima vezanim uz tu radioničku dokumentaciju naručitelj uopće nije bio prisutan, a nije bio prisutan niti nadzor jer se radi o predradnjama koje izvođač, kao odgovoran za projektnu dokumentaciju, mora obaviti u koordinaciji s projektantom. Stoga su tim sastancima prisustvovali samo predstavnici izvođača i projektanta.

D o k a z: - *zapisnik s pregleda izvedbenih detalja br. 03 od 27.02.2014.;*

Prilog 7



Nakon toga je nedostatak uočen (25.03.2014.) pa je trebalo gotovo mjesec dana da se nedostaci otklone jer je bilo nužno izmijeniti ne samo radioničke nacрте, nego i statički proračun.

D o k a z: - e-mail projektanta Hrvoja Bilandžića od 25. ožujka 2014.; **Prilog 8**

Zatim je takva, izmijenjena radionička dokumentacija dostavljena 22.04.2015. glavnom projektantu, ali i tada je bila manjkava jer nije sadržavala ovjeru projektanta konstrukcije (vezano uz statiku) koji je svoju ovjeru dao tek naknadno, 15.05.2014.

D o k a z: - dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 27.05.2014.; **Prilog 9**

Međutim, niti tada radionička dokumentacija nije bila kompletirana jer uzorak fasade nije prošao ispitivanje utjecaja vjetra na stvaranje buke kao jednog od elemenata o kojima ovisi uspjeh tehničkog pregleda jednom kad je zgrada dovršena. Tužitelj-protutuženik je, naime, dovodio u pitanje ispitivanje utjecaja vjetra na buku uopće načelno (kao svoju ugovornu obvezu) pa ga je nadzor na to nebrojeno puta podsjećao i zahtijevao da ispuni tu svoju ugovornu obvezu. Ovo je pogotovo bilo važno jer bi se, u slučaju negativnih rezultata ispitivanja, sve ovjere glavnog projektanta na radioničkoj dokumentaciji smatrale nevažećima. Kada se konačno tužitelj-protutuženik složio s time, problematizirao je troškove koji su s tim skopčani (70.000,00 kn) te ih nije htio snositi.

D o k a z: - prigovor Nadzora na zapisnik s koordinacije od 03.04.2014.; **Prilog 10**
 - dopis Nadzora Tehnici d.d. od 15.04.2014.; **Prilog 11**
 - dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 17.04.2014.; **Prilog 12**
 - dopis glavnog projektanta 3LHD d.o.o. Tehnici d.d. od 15.04.2014. **Prilog 13**

Konačno, kad je podizvođač preuzeo troškove ispitivanja fasade (posve minorne u odnosu na vrijednost investicije) i ispitivanje konačno proveo Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, ispostavilo se da brisoleji na fasadi generiraju buku veću od dopuštene. Stoga, glavni projektant nije ovjerio takvu radioničku dokumentaciju opterećenu nedostatkom zbog kojeg zgrada ne bi prošla niti tehnički pregled.

D o k a z: - dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 29.04.2014.; **Prilog 14**
 - dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 14.05.2014.; **Prilog 15**
 - dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 26.05.2014.; **Prilog 16**

Posljedično, zbog opisanog nedostatka u projektu i bez prethodne ovjere glavnog projektanta, nisu bile ostvarene ugovorom regulirane pretpostavke za ovjeru radioničke dokumentacije od strane naručitelja (tuženika-protutužitelja). Naručitelj svakako nije mogao ovjeriti radioničku dokumentaciju koja sadrži funkcionalni nedostatak i koju prethodno nije ovjerio glavni projektant.



Ovaj nedostatak u projektu je bio dužan otkloniti tužitelj-protutuženik.

Naime, riječ je o nedostatku u radioničkoj dokumentaciji upravo tipično funkcionalne prirode. Ovo jer kad bi se gradilo po takvoj manjkavoj radioničkoj dokumentaciji, zgrada ne bi mogla proći tehnički pregled niti ishoditi uporabnu dozvolu te nikad ne bi bila (legalno) stavljena u funkciju.

Upravo je odgovornost izvođača za funkcionalnost objekta bitan pravni sadržaj ugovora o građenju po modelu «ključ u ruke». Bez odgovornosti za funkcionalnost objekta nema ni «ključa u ruke». Po tome se «ključ u ruke» razlikuje od «običnog» ugovora o građenju. To je upravo *conditio sine qua non* takvog ugovornog modela.

Čak je i paušalnu cijenu (kao inače redovitu komponentu u ugovorima o građenju po modelu «ključ u ruke») pravno moguće ugovoriti bez klauzule «ključ u ruke» i s njom nužno skopčane povećane odgovornosti izvođača. Ali «ključ u ruke» prema koje izvođač ne bi bio odgovoran za funkcionalnost objekta nije pravno moguć jer bi to značilo oduzimanje bitnog pravnog sadržaja takvog ugovornog modela građenja.

Tako «ključ u ruke» shvaća kako poslovna praksa, tako i pravna teorija:

«Ugovori s odredbom «ključ u ruke» nameću izvođačima mnogo veću odgovornost od one koje preuzimaju kod ugovora o građenju bez te odredbe. Povećana odgovornost proizlazi iz činjenice da se njihova odgovornost ne odnosi samo na obvezu da izgrade neku građevinu, nego jamče da će zgrada biti odgovarajuća za namijenjenu uporabu.» (B. Vukmir: «Ugovori o građenju i uslugama savjetodavnih inženjera», RRIF, Zagreb, 2009., str. 107)

U tom smislu, niti predmetni ugovor o građenju nije (niti može biti) iznimka.

Tako se u čl. 3.01 st. 1. izričito ugovorilo da *«ukupno ugovorena cijena, je prodajna cijena koja podrazumijeva potpunu gotovost svih ugovorenih radova, odnosno potpunu gotovost opisanog izvedenog rada s materijalom u skladu s troškovničkim opisom, a do potpune funkcionalne i pogonske gotovosti sposobno za uporabu...»*.

Radi izbjegavanja svake sumnje, niže u istom ugovornom članku (čl. 3.01. st. 2.) se izričito ponavlja da *«ugovorena cijena je utvrđena po načelu «ključ u ruke»...i obuhvaća sve radove potrebne za izgradnju, redovnu uporabu i potpunu funkcionalnost građevine...»*

Konačno, u pogledu konkretnih, spornih radova na fasadi, u ugovornom dokumentu «Projekt aluminijske fasade, Knjiga VIII» na str. 7., također je posebno apostrofirana odgovornost izvođača za funkcionalnost fasade jer se u toč. 2.0 (pod nazivom «Ugovorna cijena») izričito regulira kako *«izvoditelj ugovara izradu aluminijske fasade do kompletne gotovosti, po principu «ključ u ruke»...»*.

Kako je riječ o funkcionalnom nedostatku zbog kojeg izvođač ne bi mogao ispuniti svoje opisane obveze odgovornosti za punu funkcionalnost i gotovost, upravo je tužitelj-protutuženik bio dužan otkloniti nedostatak, u skladu s ugovorom.



S tim u vezi, posve je pravno notorno da, upravo zbog povećane odgovornosti izvođača skopčane s klauzulom «ključ u ruke», izvođač odgovara i za projekt.

Štoviše, u poslovnoj praksi se ugovor po modelu «ključ u ruke» naziva još i *design-build* (eng. «projektiraj-grad») i uključuje ili da izvođač sam projektira, ili – kao u konkretnom slučaju - da prije gradnje pregleda projekt i za njega odgovara (primjerice, kod FIDIC-ovih ugovora se ugovaraju i vrlo konkretni rokovi za prigovor projektu kojeg je dostavio naručitelj nakon čijeg protoka odgovornost za projekt prelazi na izvođača).

Upravo zbog toga što se radi o klauzuli «ključ u ruke», i upravo zato što izvođač odgovara za funkcionalnost objekta, stranke su u čl. 2.03 (1) ugovorile da je izvođač dužan prije početka radova provesti kontrolu ispravnosti tehničke dokumentacije.

Štoviše, u čl. 2.04. (1) ugovora, stranke su izrijeком odrekle pravo izvođaču da, u slučaju nedostataka tehničke dokumentacije, potražuje naknadu štete koja bi nastala zbog zastoja u radovima, ako nije pravodobno obavijestio naručitelja o nedostacima u projektu.

U pogledu izmjena projekta (bilo zbog ušteta, bilo zbog otklanjanja projektnih nedostataka), izrijeком je regulirano da je izvođač taj koji u tom slučaju predlaže izmjene, a naručitelj konačno odobrava.

Iz ove analize ugovornih odredbi, koje su u cijelosti u skladu s pravnom logikom i smislom ugovora o građenju po modelu «ključ u ruke» i odgovornošću za punu funkcionalnost objekta, nedvojbeno slijedi da izvođač preuzima odgovornost za projekt te da je na njemu ugovorni teret angažmana da se nedostaci u projektu uklone ukoliko ih izvođač, u skladu sa svojom ugovornom obvezom prethodne kontrole tehničke dokumentacije, nije pravodobno uočio, dok naručitelj zadržava samo nadzornu ulogu i konačno odobrava takve izmjene (jer bi u tom slučaju moglo doći do izmjene vrste i opsega radova).

Ali potrebne izmjene predlaže izvođač (u koordinaciji s glavnim projektantom).

U konkretnom slučaju, izvođač je, nakon višemjesečnog otezanja s ispunjenjem svoje ugovorne obveze dostave kompletirane radioničke dokumentacije (radionički nacrti, statički proračun, ispitivanje utjecaja vjetrova na buku, ovjera projektanta konstrukcije, ovjera glavnog projektanta), *expressis verbis* odbio otkloniti uočene nedostatke u projektu (bricoleji koji generiraju buku iznad dopuštene) i predložiti izmjene projekta kojima bi se takav nedostatak otklonio.

Zahtijevao je, naprotiv, da to učini naručitelj, neovisno o ugovorenoj klauzuli «ključ u ruke» i njezinom pravnom sadržaju te preuzetoj odgovornosti izvođača za punu funkcionalnost objekta i, posljedično, funkcionalne nedostatke projekta.

Tužitelj-protutuženik se ponašao, i tako u pisanoj korespondenciji pravdao svoje zahtjeve i postupke, kao da:

STANČIĆ
ROKOTOV
ŠUMANOVIĆ

- ugovor uopće nije sklopljen s klauzulom «ključ u ruke»,
- nije preuzeo obvezu odgovarati za punu funkcionalnost objekta,
- nije preuzeo obvezu prije početka građenja prekontrolirati ispravnost tehničke dokumentacije,
- nije preuzeo obvezu predložiti izmjene projekta ukoliko je to potrebno (a bilo je, u konkretnom slučaju) jer nije dovoljno pažljivo proučio tehničku dokumentaciju.

Štoviše, tužitelj – protutuženik se ponašao kao da je riječ o «običnom» ugovoru o građenju i uporno protupravno i neosnovano inzistirao da naručitelj sam otkloni nedostatke u radioničkoj dokumentaciji ili da potpiše manjkavu radioničku dokumentaciju (nakon što je utvrđen opisani nedostatak).

D o k a z:	<ul style="list-style-type: none"> - <i>dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 27.05.2014.;</i> - <i>dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 29.05.2014.;</i> - <i>dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 12.06.2014.;</i> - <i>dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 26.06.2014.;</i> - <i>dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 15.07.2014.;</i> - <i>dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 25.07.2014.;</i> - <i>upis izvođača u građevinski dnevnik list br. 612. od 25.07.2014;</i> - <i>saslušanje Elvire Eremije Gagić, Trakošćanska 4, Zagreb;</i> - <i>saslušanje Damira Karina, Trakošćanska 4, Zagreb;</i> - <i>saslušanje Damira Farkaša, Trakošćanska 4, Zagreb;</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Prilog 9 Prilog 17 Prilog 18 Prilog 19 Prilog 20 Prilog 21 Prilog 22
-------------------	---	--

Tuženik-protutužitelj je, pak, cijelo vrijeme upozoravao na klauzulu «ključ u ruke» i raspodjelu ugovornih odgovornosti te tražio od tužitelja-protutuženika da predloži adekvatno rješenje uočenog nedostatka.

D o k a z:	<ul style="list-style-type: none"> - <i>dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 28.05.2014.;</i> - <i>dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 30.05.2014.;</i> - <i>e-mail direktora tuženika-protutužitelja Damira Karina tužiteljevom voditelju projekta Zlatku Sirovcu od 30. svibnja 2014.;</i> - <i>dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 03.07.2014.;</i> - <i>dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 25.07.2014.;</i> - <i>saslušanje Elvire Eremije Gagić, Trakošćanska 4, Zagreb;</i> - <i>saslušanje Damira Karina, Trakošćanska 4, Zagreb;</i> - <i>saslušanje Damira Farkaša, Trakošćanska 4, Zagreb;</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Prilog 23 Prilog 24 Prilog 25 Prilog 26 Prilog 27
-------------------	--	---

Upravo suprotno tužbenom zaključku o tome da kako je «tuženik otezao s potpisom radioničke dokumentacije», prvo je nadzor poduzeo sve što je u njegovoj moći da se problem riješi te je, bez oklijevanja (već sljedećeg dana nakon što ga je izvođač obavijestio o negativnim rezultatima ispitivanja i skrivenom nedostatku u projektu), tražio očitovanje od projektanta o uočenom



nedostatku (briseleji koji generiraju ekscesivnu buku), sve kako bi otklanjanje nedostatka teklo što brže i što manje kočilo gradnju koja je ionako bila u velikom kašnjenju.

D o k a z: - dopis Nadzora «Studio Projekt d.o.o.» projektantu od 27.05.2014.; Prilog 28

Štoviše, takav svoj angažman je nadzor ponovio nekoliko puta, upozoravajući projektanta da mora s izvođačem uskladiti prijedlog izmjene projekta fasade kojim bi se otklonio uočeni nedostatak, ali je isto poduzimao i tuženik-protutužitelj, postupajući očito *bona fide* i lojalno ugovoru, u cilju rješavanja nastalog problema i realizacije ugovora.

D o k a z: - dopis tuženika-protutužitelja projektantu Studio 3LHD d.o.o. od 27.06.2014. Prilog 29
- e-mail nadzora Studio projekt d.o.o. projektantu Studio 3LHD d.o.o. od 05. rujna 2014.; Prilog 30

Iz ovoga nedvojbeno slijedi da je tužitelj-protutuženik taj koji je neispunjenjem svojih ugovornih obveza (klauzula «ključ u ruke», odgovornost za funkcionalnost objekta do pune gotovosti, preliminarni pregled tehničke dokumentacije, prijedlog izmjene projekta zbog naknadno uočenih nedostataka) onemogućio daljnju gradnju i neosnovano obustavio radove držeći ih protupravno u takvom stanju trajne nedovršenosti preko godinu dana, sve do raskida ugovora.

c. Znatno kašnjenje tužitelja-protutuženika

Neosnovanim pozivanjem na neusklađeni troškovnik uštede (za koji je sam odgovoran) te pravno nemogućim zahtjevima za ovjerom radioničke dokumentacije opterećene nedostatkom (za koju također odgovara izvođač), tužitelj-protutuženik je nastojao stvoriti privid legaliteta svojih *mala fide* postupaka koji su doveli do znatnog kašnjenja i posljedičnog raskida zbog neispunjenja, a koji se svode na svjesno i namjerno otezanje s početkom radova na fasadi.

Tužitelj-protutuženik je, naime, od samog početka ugovornog odnosa postupao krajnje nekorektno i nesolidno i u suprotnosti s elementarnim obveznopravnim načelima.

Naime, natječaj za izbor izvođača odnosio se na gradnju dva velika projekta: predmetni projekt (tzv. projekt «Vrbani») te prenamjena tvornice «Vesna» na Novoj cesti u Zagrebu u poslovnu zgradu (tzv. projekt «Vesna»).

D o k a z: - prijedlog suradnje na razvoju projekata Vrbani Centar i Vesna Centar; Prilog 31
- saslušanje Elvire Eremije Gagić, Trakošćanska 4, Zagreb;
- saslušanje Damira Karina, Trakošćanska 4, Zagreb;
- saslušanje Damira Farkaša, Trakošćanska 4, Zagreb;



Bitan uvjet natječaja za odabir izvođača je bio spremnost izvođača da preuzme ugovornu obvezu financijske participacije u projektima vlastitim kapitalom i to 5.000.000,00 EUR za projekt «Vrbani» i 2.500.000,00 EUR za projekt «Vesna».

D o k a z: - kao gore;

Tužitelj-protutuženik je takvu obvezu i preuzeo te se Ugovorom o zajmu br. 3912/2011-T od 05.12.2011. sklopljenim između tužitelja-protutuženika kao zajmodavca i društva «majke» tuženika-protutužitelja Allegheny financial d.o.o. kao zajmoprimca te tuženika-protutužitelja kao sudužnika obvezao pozajmiti iznos od 5.000.000,00 EUR u svrhu financiranja razvoja projekta «Vrbani». Istovremeno se još jednim Ugovorom o zajmu br. 3913/2011-T od istog datuma sklopljenog između istih stranaka (s tom razlikom da su Vesna Nekretnine d.o.o. figurirale kao sudužnik), tužitelj-protutuženik obvezao pozajmiti 2.500.000,00 EUR u svrhu financiranja razvoja projekta «Vesna». Pritom je tuženik-protutužitelj osigurao iz vlastitih sredstava namjenski novčani depozit u visini od 80.000.000,00 kn za projekt «Vrbani».

D o k a z:

- očitovanje na indikativne uvjete financiranja iznosa od 7.500.000,00 EUR od 13.10.2011.; Prilog 32
- Ugovor o zajmu br. 3912/2011-T od 05.12.2011.; Prilog 33
- Ugovor o zajmu br. 3913/2011-T od 05.12.2011.; Prilog 34
- Ugovor o kunskom garantnom depozitu uz valutnu klauzulu od 16.03.2011.; Prilog 35

Međutim, tužitelj-protutuženik ove svoje ugovorne obveze isplate zajma u ukupnoj visini od 7.500.000,00 EUR, koje su bile bitan natječajni uvjet za sklapanje ugovora o građenju, nikad nije ispunio. Posljedično, kako «bitan materijalni uvjet» kreditiranja nije bio ispunjen, kreditor Zagrebačka banka d.d. je obustavio tuženiku-protutužitelju korištenje kredita (Ugovor o dugoročnom kreditu u valutnoj klauzuli od ožujka 2011.) iz kojeg su se trebale plaćati privremene situacije pa su dvije privremene situacije tužitelja-tuženika 1/53 i 1/51 (za mjesec ožujka 2012. i mjesec travanj 2012.) ostale neplaćene, usprkos činjenici da ih tuženik-protutužitelj kao naručitelj nije osporavao, nadzor ih odobrio, a uspješno su prošle i superviziju financijskog nadzora ZANE d.o.o.

D o k a z:

- Ugovor o dugoročnom kreditu u valutnoj klauzuli ožujak 2011.; Prilog 36
- dopis Zagrebačke banke d.d. tuženiku-protutužitelju od 16. travnja 2012.; Prilog 37
- dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 10.05.2012.; Prilog 38

Pa iako je, dakle, tužitelj-protutuženik sam skrivio nemogućnost plaćanja te dvije privremene situacije neispunjenjem ugovorne obveze davanja zajma u visini od 7.500.000,00 EUR kao bitnog materijalnog uvjeta, (ZABA je upravo iz tog razloga odbila dopustiti korištenje ugovorenog kredita), tužitelj-protutuženik je dana 16.05.2012. obustavio radove i napustio gradilište «zbog neplaćanja».



- D o k a z:**
- *dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 14.05.2012.;* Prilog 39
 - *odgovor tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 15.05.2012.;* Prilog 40
 - *list građevinskog dnevnika br. 122 od 21.05.2012.;* Prilog 41

Ovdje se, dakle, radilo o udžbeničkom primjeru *mala fide* postupka jer je tužitelj-protutuženik neispunjenjem svoje obveze iz jednog ugovornog odnosa (ugovori o zajmu) skrivio nemogućnost plaćanja u drugom ugovornom odnosu (ugovor o građenju). Drugim riječima, kad je obustavio radove zbog neplaćanja koje je sam skrivio, tužitelj-protutuženik se pozivao na vlastito nepoštenje i prekršio elementarno načelo savjesnosti i poštenja iz čl. 4. ZOO-a (*nemo turpitudinem suam allegans auditur*).

Već prije obustave (16.05.2012.), radovi na gradilištu su bili u drastičnom kašnjenju, tako da je od ukupno 63 dana izvođenja radova, tužitelj-protutuženik bio čak 45 dana u zakašnjenju u odnosu na ugovoreni terminski plan kojim je precizirana dinamika gradnje i ugovoreni međurokovi. Osim što je sveo aktivnost na gradilištu na minimum i značajno kasnio, tužitelj-protutuženik je svojim ponašanjem bagatelizirao značaj ostalih sudionika u gradnji pa se potpuno oglušio na opetovane naloge nadzora kroz upise u građevinski dnevnik (da montira kranove na gradilištu, intenzivira aktivnost gradnje i sustigne međurokove).

- D o k a z:** - *dopis nadzora Studio Projekt d.o.o. Tehnici d.d. od 03.05.2012.;* Prilog 42

S obzirom na značaj projekta i visinu investicije, radovi su nastavljani nakon više od godinu dana zastoja (dana 10.06.2013.) te su u tu svrhu aneksirani svi bitni ugovorni dokumenti te nanovo regulirani odnosi između stranaka.

- D o k a z:**
- *Dodatak I Ugovora o građenju br. 162/11-T br. 46/13-T od 28.05.2013.;* Prilog 43
 - *Sporazum o poslovno-tehničkoj suradnji od 28.05.2013.;* Prilog 44
 - *Dodatak I Ugovora o dugoročnom kreditu u valutnoj klauzuli iz ožujka 2013.;* Prilog 45
 - *Dodatak I Ugovoru o kunskom garantnom depozitu uz valutnu klauzulu br. 1000513305;* Prilog 46
 - *saslušanje Elvire Eremije Gagić, Trakošćanska 4, Zagreb;*
 - *saslušanje Damira Karina, Trakošćanska 4, Zagreb;*
 - *saslušanje Damira Farkaša, Trakošćanska 4, Zagreb;*

Međutim, i nakon nastavka radova (10.06.2013.), nakon manje od dva mjeseca, tužitelj-protutuženik je opet značajno kasnio u odnosu na važeći terminski plan, ponašajući se na isti način kao i prije obustave.

Upozorenja nadzora i tuženika-protutužitelja su se nastavila tijekom cijelog trajanja građenja (koje je nanovo obustavljeno upisom tužitelja - protutuženika u građevinski dnevnik 25.07.2014.) jer je tužitelj-protutuženik sve više kasnio, kontinuirano smanjujući intenzitet radova (smanjujući broj



radnika i opreme na gradilištu – vidljivo iz građevinskog dnevnika). I nadzor i tuženik-protutužitelj su opetovano molili da se ubrzaju radovi i sustignu rokovi, pod prijetnjom obračuna penala za zakašnjenje.

D o k a z:

- *dopis nadzora Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku od 18.12.2013.;* Prilog 47
- *dopis nadzora Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku od 21.01.2014.;* Prilog 48
- *dopis nadzora Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku od 26.03.2014.;* Prilog 49
- *dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 29.04.2014.;* Prilog 14
- *dopis tuženika-protutužitelja tužitelju-protutuženiku od 03.07.2014.;* Prilog 26
- *dopis nadzora Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku od 14.07.2014.;* Prilog 50
- *saslušanje Elvire Eremije Gagić, Trakošćanska 4, Zagreb;*
- *saslušanje Damira Karina, Trakošćanska 4, Zagreb;*
- *saslušanje Damira Farkaša, Trakošćanska 4, Zagreb;*

U periodu od ponovnog početka izvođenja radova 10.06.2013. do neosnovane obustave radova 25.07.2014. konstatirano je ukupno kašnjenje svih radova od približno 9 mjeseci. Od toga su obrtnički radovi kasnili 184 dana, radovi na elektroinstalacijama i strojarski radovi 247 dana, radovi na sprinkler instalaciji 253 dana, radovi na fasadi 247 dana. Ovome treba pribrojiti i jednogodišnje razdoblje od obustave radova 25.07.2014. do raskida ugovora 23.07.2015.

D o k a z: - *izvješće XX stručnog nadzora o stanju radova za 10/2014. od 03.11.2014.;* Prilog 51

Odlučno je za naglasiti da su, kao i prije prve obustave radova, znatna kašnjenja tužitelja-protutuženika kontinuirano uočavana daleko prije nego se između stranaka uopće pojavio prijemor oko neadekvatnog projekta brisoleja na fasadi zbog kojeg nije bilo moguće potpisati (nedostacima opterećenu) radioničku dokumentaciju. Naime, kašnjenja tužitelja-protutuženika konstatirana su već početkom prosinca 2013. i otad se kontinuirano povećavaju, dok se problem zbog kojeg radionička dokumentacija nije mogla biti potpisana (dok tužitelj-protutuženik ne predloži način otklanjanja nedostatka), pojavio tek 23. svibnja 2014., nakon što je Građevinski fakultet proveo ispitivanje utjecaja vjetra na stvaranje buke na perforiranim brisolejima.

D o k a z:

- *dopis tužitelja-protutuženika tuženiku-protutužitelju od 26.05.2014.;* Prilog 16
- *izvješće XX stručnog nadzora o stanju radova za 10/2014. od 03.11.2014.;* Prilog 51

Iz ovoga slijedi upravo uvodno izložena tvrdnja – da se tužitelj-protutuženik neosnovano pozivao na problem radioničke dokumentacije (za čije rješenje je sam odgovoran) i problem neusklađenosti troškovnika uštede (za koji je također sam odgovoran) kako bi svojem znatnom kašnjenju *post festum* dao «fasadu» legaliteta i prividno opravdanje te na taj način izbjegao ugovornu odgovornost. Stoga se i u ovom slučaju, kao i prilikom prve obustave koju je tužitelj-protutuženik sam skrivio, radilo o *mala fide* postupku.

ODVJETNIČKO
DRUŠTVO
STANČIĆ-ROKOČOV, ŠUMANOVIĆ I PARTNERI D.O.O.

3. Protutužba.

Iz odgovora na tužbu je vidljivo da je tužitelj-protutuženik kontinuirano kršio svoje elementarne ugovorne obveze i time uzrokovao štetu za tuženika-protutužitelja.

Prvo je neispunjenjem svoje ugovorne obveze na davanje zajma onemogućio tuženika-protutužitelja u plaćanju privremenih situacija jer je, zbog izostanka tužiteljevog-protutuženikovog zajma, banka obustavila korištenje kredita iz kojeg su se situacije plaćale, a istovremeno zaračunala i naplatila tuženiku-protutužitelju iz njegovih vlastitih sredstava (namjenskog depozita temeljem Ugovora o kunskom garantnom depozitu uz valutnu klauzulu od 16.03.2011.) na ime kamata i naknada iznos od 1.636.363,00 EUR.

Međutim, usprkos pričinjenoj šteti zbog neosnovane (prve) obustave radova, tuženik-protutužitelj se morao *Sporazumom o poslovno-tehničkoj suradnji br. 50/13-T od 28.05.2013.* (čl. 2. st. 2.) odreći zahtjeva za naknadu štete koja je iz te (prve) obustave proizašla jer je to bio jedini način da, u dogovoru s bankom, «spasi» već započeti projekt «Vrbani», dok se «obustava radova na objektu Vesna centar produžava» (čl. 4. *Sporazuma o poslovnoj-tehničkoj suradnji od 28.05.2013.*) te do danas nije nastavljena.

Kao što je detaljno opisano pod toč. 1. c. odgovora na tužbu, nakon što su ugovorni odnosi na ovaj način nanovo regulirani i gradnja na projektu «Vrbani» nastavljena dana 10.06.2013., tužitelj-protutuženik je opet znatno kasnio (do nove obustave 25.07.2014. kašnjenje je bilo oko 9 mjeseci), a zatim je, suočen sa stalnim upozorenjima nadzora i mogućnošću obračuna penala, potpuno neosnovano pokušavao imputirati tuženiku-protutužitelju iskonstruirani problem radioničke dokumentacije i usklade «drugog» troškovnika uštede, pod kojim pretekstom je i neosnovano obustavio radove samo nekoliko dana prije isteka ugovornog roka.

D o k a z: - *Sporazum o poslovno-tehničkoj suradnji od 28.05.2013.;*

Prilog 44

Motivi za ovakvo nesolidno postupanje su ležali u činjenici da je tužitelj-protutuženik konstantno ignorirao ugovoreni model «ključ u ruke» i tražio da mu se priznaju i plate dodatni radovi na koje nije imao pravo.

Tako je tužitelj-protutuženik svojim zahtjevima (ispostavljenima dopisima od 04.11.2013. i 22.11.2013. te dopunjenima dopisom od 05.12.2013.) tražio priznavanje dodatnih radova u visini od 401.952,44 EUR. Svojim dopisom od 09.01.2014., tužitelj-protutuženik je tražio priznavanje tzv. VTR-ova (vantroškovnički radovi) u visini od 914.303,55 kn (123.660,35 EUR) te, konačno, svojim dopisom od 24.03.2014. traži priznavanje još radova u vrijednosti od 339.275,21 kn.

Sve ove zahtjeve nadzor je – jasno - odbio kao neosnovane jer se radi o klauzuli «ključ u ruke».

D o k a z: - *dopis tužitelja-protutuženika Tehnike d.d. tuženiku-protutužitelju Vrbani Centar*



- d.o.o. od 04.11.2013.;* Prilog 52
 - *mišljenje gl. nadzornog inženjera Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku Tehnici d.d. od 14.11.2013.;* Prilog 53
 - *dopis tužitelja-protutuženika Tehnike d.d. nadzoru Studio Projekt d.o.o. od 22.11.2013.;* Prilog 54
 - *dopis tužitelja-protutuženika Tehnike d.d. tuženiku-protutužitelju Vrbani Centar d.o.o. od 05.12.2013.;* Prilog 55
 - *mišljenje gl. nadzornog inženjera Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku Tehnici d.d. i tuženiku-protutužitelju Vrbani Centar d.o.o. od 17.12.2013.;* Prilog 56
 - *dopis tužitelja-protutuženika Tehnike d.d. tuženiku-protutužitelju Vrbani Centar d.o.o. od 08.01.2014.;* Prilog 57
 - *mišljenje gl. nadzornog inženjera Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku Tehnici d.d. i tuženiku-protutužitelju Vrbani centar d.o.o. od 09.01.2014.* Prilog 58
 - *odgovor nadzora Studio Projekt d.o.o. tužitelju-protutuženiku Tehnici d.d. od 25.03.2014. na dopis tužitelja-protutuženika od 24.03.2014.;* Prilog 59

Zbog ovakvog drastičnog kašnjenja tužitelja-protutuženika (oko godinu i devet mjeseci ukupnog kašnjenja) koje je rezultiralo neispunjenjem (godinu dana nakon isteka ugovornog roka završeno je cca 27% zgrade), tuženiku-protutužitelju je nastala velika imovinska šteta.

D o k a z: - *građevinsko vještačenje;*

Naime, zato što zgrada nije bila pravovremeno dovršena, tuženik-protutužitelj je izgubio mogućnost korištenja kredita kojim se gradnja financirala i samim time mogućnost da završi projekt s drugim izvođačem. Istovremeno je i dalje u obvezi otplatiti iskorištene iznose kredita, iako nema završenu zgradu čijim iznajmljivanjem je trebao namaknuti sredstva za otplatu kredita.

D o k a z: - *Dodatak I Ugovoru o dugoročnom kreditu u valutnoj klauzuli od 28.03.2013.;* Prilog 43

Da je projekt «Vrbani» ikad dovršen, njegova tržišna vrijednost bi, prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo izrađenoj u skladu s obvezujućim propisima koji reguliraju procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, iznosila 209.010.000,00 kn, odnosno 27.421.519,16 EUR.

D o k a z: - *nalaz i mišljenje o procjeni tržišne vrijednosti poslovne zgrade sa zemljištem iz studenog 2015.;* Prilog 60
 - *po potrebi građevinsko vještačenje;*

Međutim, zbog tužiteljevog-protutuženikovog neispunjenja, projekt «Vrbani» u osnovi predstavlja zemljište na kojem je nezavršeno gradilište poslovne zgrade. Tržišna vrijednost tog gradilišta, prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo izrađenoj u skladu s Uredbom o procjeni



vrijednosti nekretnina (NN br. 74/14) i Pravilnikom o metodama procjena vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14) kao obvezujućim propisima, iznosi samo 48.818.187,41 kn, odnosno 6.368.531,37 EUR.

D o k a z: - nalaz i mišljenje o procjeni tržišne vrijednosti poslovne zgrade sa zemljištem iz prosinca 2014.; Prilog 61
- po potrebi očevid uz sudjelovanje vještaka građevinske struke;

Iz toga proizlazi da je tuženiku-protutužitelju pričinjena stvarna šteta u visini od 160.191.812,60 kn, odnosno 21.052.987,73 EUR.

Tuženik-protutužitelj je dana 16. srpnja 2015. aktivacijom zadužnice naplatio od tužitelja-protutuženika iznos štete zbog neispunjenja od 7.937.222,02 kn.

D o k a z: - nesporno;

Naime, riječ je o zadužnici za dobro izvršenje posla koju je tuženik-protutužitelj primio temeljem čl. 8.03 st. 1. al. 1. Ugovora o građenju «kao garanciju da će izvođač kvalitetno i u ugovorenim rokovima izvesti ugovorene radove», pri čemu je ugovoreno (čl. 8.03. st. 1. al. 5.) da će «iznos zadužnice koji će biti plaćen NARUČITELJU predstavljati naknadu štete uslijed neizvršavanja ili neurednog izvršavanja ugovornih obveza od strane IZVOĐAČA.»

D o k a z: - Ugovor o građenju br. 162/11-T od 14.11.2011.; Prilog 62

Kako se ovdje radi o naknadi štete zbog neispunjenja, zadužnica je iskorištena u cijelosti s njezinom ugovornom svrhom.

Pritom, u pogledu visine nastale štete, tužitelj-protutuženik u tužbi pogrešno tvrdi da bi ona mogla iznositi samo 5% ukupne vrijednosti radova jer da se radi o ugovornoj kazni. Ne radi se uopće o ugovornoj kazni jer je ona ugovorena između stranaka za slučaj neurednog ispunjenja (zakašnjenja), a u konkretnom slučaju se ne radi o neurednom ispunjenju, nego neispunjenju. Čak i da se radilo o naplati ugovorne kazne, naručitelj uvijek može zahtijevati i naknadu one stvarno nastale štete koja prelazi maksimalni iznos ugovorne kazne (čl. 12.07. st. 5. Ugovora o građenju, uzanca 56. Posebnih uzanci o građenju, čl. 355. st. 2. ZOO-a).

D o k a z: - Ugovor o građenju br. 162/11-T od 14.11.2011.; Prilog 62

Dakle, ukupna šteta koja je nastala tuženiku-protutužitelju u iznosu od 160.191.812,60 kn ima se umanjiti za iznos od 7.937.222,02 kn koji je naplaćen zadužnicom za dobro izvršenje posla, tako da ukupna dospjela, a nepodmirena šteta pričinjena tuženiku-protutužitelju iznosi 152.254.589,98 kn.

IZVODAK
IZ
PUNOG

Slijedom svega navedenog, tuženik-protutužitelj predlaže da sud, nakon provedene glavne rasprave, donese sljedeću

presudu

I. Nalaže se tužitelju-protutuženiku isplatiti iznos od 152.254.589,98 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 28.07.2014. do 31.07.2015. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, a od 01.08.2015. pa do isplate po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.

II. Nalaže se tužitelju-protutuženiku nadoknaditi parnične troškove, također sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate, u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.

27.01.2016.

Tuženik-protutužitelj po pun.

odvjetnici
Nermina Stančić-Rokotav
Miroslav Šumanović
 Zagreb, Marulićev trg 17/III
 tel: +385 1 4828-322, +385 1 4829-653
 fax: +385 1 4923-488

odvjetnik
Nikša Stančić-Rokotav
 Zagreb, Marulićev trg 17/III
 tel: +385 1 4828-322, +385 1 4829-653
 fax: +385 1 4923-488

Troškovnik tuženika-protutužitelja (VPS: 160.191.812,60 kn)

- odgovor na prijedlog za osiguranje privremenom mjerom	100.000,00 kn
- odgovor na tužbu	100.000,00 kn
- protutužba	100.000,00 kn
- PDV 25%	75.000,00 kn
- sudska pristojba na protutužbu	5.000,00 kn
- sudska pristojba na odgovor na tužbu	2.500,00 kn
Ukupno:	382.500,00 kn

15022
 15022
 15022

TEHNIKA d.d.
 Ulica grada Vukovara 274
 10 000 Zagreb
 OIB: 73037001250

OBRAČUN ZAKONSKE ZATEZNE KAMATE

Datum obračuna: 09.11.2018.
 Mjesto i vrijeme: Zagreb, 09:30h

RED. BROJ.	IZNOS GLAVNICE	DATUM DOSPIJEĆA	RAZDOBLJE OBRAČUNA		BROJ DANA	KAM. STOPA	IZNOS KAMATA
1	152.254.589,98	27.07.2014	28.07.2014	31.07.2015	369	12,00%	18.470.776,01
2	152.254.589,98	27.07.2014	01.08.2015	31.12.2015	153	8,14%	5.195.093,46
3	152.254.589,98	27.07.2014	01.01.2016	30.06.2016	182	8,05%	6.094.759,56
4	152.254.589,98	27.07.2014	01.07.2016	31.12.2016	184	7,88%	6.031.611,34
5	152.254.589,98	27.07.2014	01.01.2017	30.06.2017	181	7,68%	5.798.522,20
6	152.254.589,98	27.07.2014	01.07.2017	31.12.2017	184	7,41%	5.687.397,21
7	152.254.589,98	27.07.2014	01.01.2018	30.06.2018	181	7,09%	5.353.062,82
8	152.254.589,98	27.07.2014	01.07.2018	09.11.2018	132	6,82%	3.755.223,89
UKUPNO:							56.386.446,50

Vrbani Centar d.o.o., Trakošćanska 4, Zagreb HR 10000
 T +385 (0)1 3037 300, F +385 (0)1 3037 320, vrbani@allcityfinancial.hr, www.allcityfinancial.hr
 OIB: 95361562305, Žiro račun: 2360000—1102151031

VRBANI CENTAR d.o.o.
 Trakošćanska 4, Zagreb



UGOVOR O GRAĐENJU

br. 162/11-T

između

1. **VRBANI CENTAR d.o.o. za poslovanje nekretninima**, Trakošćanska 4, 10 000 Zagreb, upisano pri registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080732626, (OIB) 95361562305, (u daljnjem tekstu: „NARUČITELJ“), zastupano po članu uprave Elviri Eremija Gagić i članu uprave Marijani Domitrović

i

2. **TEHNIKA d.d. za graditeljstvo, inženjering, proizvodnju i trgovinu**, Ulica grada Vukovara 274, 10 000 Zagreb, upisan u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080034838, (OIB) 73037001250, (u daljnjem tekstu: „IZVOĐAČ“), zastupano po direktoru Filipu Filipec

Zagreb, dana 14.11.112011.

SADRŽAJ

odjeljak A

UVODNE ODREDBE.....	4
1. DEFINICIJE I NAPOMENA	5
2. UGOVOR.....	6
3. CIJENA	8
4. PLAĆANJE RADOVA	10
5. PRIJENOS UGOVORA, USTUPANJE POTRAŽIVANJA.....	12
6. SAVJESNOST U ISPUNJAVANJU UGOVORNIH OBAVEZA.....	13
7. NADZOR NARUČITELJA	14
8. OPĆE OBVEZE IZVOĐAČA.....	16
9. RADNICI IZVOĐAČA	22
10. DOKUMENTACIJA NA GRADILIŠTU	23
11. KVALITETA MATERIJALA I RADOVA	25
12. ROKOVI	27
13. TEHNIČKI PREGLED	30
14. PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN	30
15. GARANTNI (JAMSTVENI) ROK.....	32
16. PRIVREMENA OBUSTAVA RADOVA.....	33
17. RASKID UGOVORA	34
18. RJEŠAVANJE SPORA	36
19. ZAVRŠNE ODREDBE.....	36

odjeljak B

Prilozi na temelju kojih je određena ugovorena cijena:

1. Ponuda Izvođača (Prilog 1)
2. Ugovorni troškovnik (Prilog 2)
3. usaglašen financijski plan (Prilog 3)
4. Potvrda i izmjena Glavnog projekta 10-122 od lipnja 2010. godine (Prilog 4)
5. Popis kompletne tehničke dokumentacije (Prilog 5)

Ostali prilozi:

6. Garancija za dobro izvršenje posla (Prilog 6)
7. CAR polica (Prilog 7)
8. usaglašen terminski plan (Prilog 8)
9. Rješenje o promjeni investitora (Prilog 9)
10. Kalkulativni elementi za naknadne radove (Prilog 10)
11. Popis podizvođača (Prilog 11)



UVODNE ODREDBE

I Uvodno se utvrđuje da ugovorne strane imaju sva prava i ovlasti za zaključenje i izvršenje ovog Ugovora, kao i da su za zaključenje i izvršenje ovog Ugovora izdana sva potrebna odobrenja i suglasnosti nadležnih tijela NARUČITELJA i IZVOĐAČA.

II NARUČITELJ je društvo-nositelj projekta (sukladno Rješenju o promjeni investitora od 06.travnja 2011.) Klasa UP/I-361-03/11-01/47, Urbroj: 251-13-22/106-11-3 (Prilog 9) za izgradnju poslovne građevine sa garažom u podrumu, trgovačko ugostiteljskim sadržajima u prizemlju te otvorenim parkiralištem u dva nivoa na nižem dijelu građevine te poslovnim prostorima na katovima (bez namjene do određenog stupnja dovršenosti), visine: podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+2 odnosno podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+8E), ukupne građevinske (btto) površine 23.072,16 m² sve temeljem e izmjenjenog i dopunjenog glavnog projekta zajedničke oznake 10-42, izrađenog po društvu "STUDIO 3LHD" d.o.o. iz Zagreba, N.Božidarevića 13/4 u lipnju 2010. godine (glavna projektantica: Tatjana Grozdanić Begović, dipl.ing.arh.), koja a je izdana 01.rujna 2010 Klasa: 361-03/10-01/268, Urbroj: 251-13-22/106-10-10. na k.č.br. 3646/1 k.o.Rudeš u Zagrebu, Zagrebačka avenija-Ulica hrvatskog sokola (u daljnjem tekstu: Građevina),

i koja a je sastavni dio ovoga ugovora (Prilog 4 i 5), a u svrhu realizacije goreopisanog projekta NARUČITELJ želi angažirati IZVOĐAČA.

Utvrđuje se kako je temeljem Ugovora o uklanjanju građevine između predmetnih ugovornih strana započeto uklanjanje dijela građevine (temelji, podrum i 8 etaža višeg dijela objekta i dijelovi nižeg dvoetažnog objekta, izrađen u skladu sa lokacijskom dozvolom klasa : UP/I-350-05/06-01/1674. urbroj: 251-13-21/105-06-2 od 21.07.2006.godine te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.


III IZVOĐAČ je društvo specijalizirano za obavljanje radova koji su predmet ovoga UGovora.

IV NARUČITELJ je izdao Poziv za podnošenje ponuda za izgradnju Građevine, a koji Poziv se nalazi u prilogu ovome ugovoru i sastavni je dio ovoga ugovora.

V IZVOĐAČ je je temeljem poziva za podnošenje ponuda podnio ponudu (Prilog 1).

VI NARUČITELJ je u postupku odabira ponuda, oslanjajući se na podatke navedene u ponudi, podnesenu ponudu Izvođača ocijenio najpovoljnijim.

VII IZVOĐAČ je io kako je suglasan sa svim utanačenjima sadržanim u pozivu na ponudu i u ovome Ugovoru.



1. DEFINICIJE I NAPOMENA

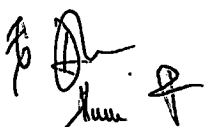
- "Ugovor" je pisani sporazum stranaka u pogledu predmeta i cijene, kao i svih ostalih uvjeta za usluge i izvedbu radova; osim u slučaju izričitih utvrđenja, smatra se da on predstavlja potpunu i posljednu volju i namjeru ugovornih strana, a sastavnim dijelom ovoga Ugovora smatraju se i Poziv za podnošenje ponuda i Ponuda IZVOĐAČA, no u slučaju nesuglasja između Ugovora i navedenih dokumenta smatra se kako odredbe Ugovora predstavljaju stvarnu volju ugovornih strana,
- "Ugovorna strana" je termin kojim se označava jednog od/oba potpisnika ugovora,
- "Radovi" obuhvaćaju sve radove IZVOĐAČA, koje će trebati izvesti po ugovoru, kao i one koje je po redovitom i uobičajenom tijeku ostvarenja projekta potrebno poduzeti te one koje je IZVOĐAČ u skladu sa kogentnim zakonskim propisima dužan poduzeti;
- "Pripremni radovi" su oni radovi i pomoćni objekti privremenog karaktera koji se izvode u svrhu organiziranja gradilišta i primjene određenih tehnologija izvođenja radova;
- "Gradilište" označava prostor - zemljište na kojem se izvode radovi potrebni za realizaciju izgradnje poslovne građevine sa garažom u podrumu, trgovačko ugostiteljskim sadržajima u prizemlju te otvornim parkiralištem u dva nivoa na nižem dijelu građevine te poslovnim prostorima na katovima (bez namjene do određenog stupnja dovršenosti), visine: podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+2 odnosno podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+8E), ukupne građevinske (btto) površine 23.072,16 m² na k.č.br. 3646/1 k.o.Rudeš u Zagrebu, Zagrebačka avenija-Ulica hrvatskog sokola,
- "Podizvođač" znači bilo koju osobu s kojom IZVOĐAČ sklopi ugovor u vezi s ispunjavanjem ovim Ugovorom preuzetih obveza i/ili koja je imenovana kao podizvođač za dio Radova,
- "Imenovani Podizvođači" su osobe koje su kao Podizvođači navedeni u ili Ugovornoj dokumentaciji, za angažiranje kojih je NARUČITELJ dao suglasnost odnosno osobe koje je NARUČITELJ predložio IZVOĐAČU da ih angažira kao Podizvođače,
- "Viškovi radova" su pozitivna odstupanja u količinama pojedinih izvedenih radova u odnosu na ugovorene količine;
- "Manjkovi radova" su negativna odstupanja u količinama pojedinih izvedenih radova u odnosu na ugovorene količine;
- "Nepredviđeni radovi" su oni koji nisu obuhvaćeni ugovorom, ali ih je neophodno izvesti radi izvršenja ugovora;
- "Naknadni radovi" su oni radovi koji nisu ugovoreni, niti su neophodni za ispunjenje ugovora, a NARUČITELJ zahtjeva da se izvedu;
- "Projektna dokumentacija" označavaju tehnička rješenja, glavni projekt, izvedbenu dokumentaciju i uvjete izvođenja radova koje je NARUČITELJ usvojio.
- "Građevni dnevnik" (Građevinski dnevnik) je dokument o tijeku gradnje kojim se dokazuje usklađenost uvjeta i načina gradnje odnosno izvođenja pojedinih radova s pretpostavkama i zahtjevima iz glavnog projekta, izvedbenog projekta, propisa i normi.

O gradnji građevine odnosno o izvođenju pojedinih radova za koje je potrebna građevna dozvola izvođač je obavezan voditi građevni dnevnik, a ako u gradnji sudjeluju dva ili više izvođača, građevni dnevnik vodi izvođač odgovoran za međusobno usklađivanje radova. Građevni dnevnik vodi se tijekom gradnje za cijelu građevinu od dana početka pripremnih radova do dana završetka gradnje, a iznimno građevni dnevnik vodi se i za dijelove građevine, ako su ti dijelovi određeni načelnom dozvolom.

Glavni nadzorni odnosno nadzorni inženjer uzima i pohranjuje paricu svake ovjerene stranice dnevnika odmah po ovjeri.

2. UGOVOR

- Sastavni dijelovi ugovora 2.01. (1) Sastavnim dijelovima ugovora o građenju smatraju se svi dokumenti priloženi ovom ugovoru, kao i dokumenti koji se i njemu navode uključujući, ali ne ograničavajući se na:
- poziv za podnošenje ponuda,
 - Ponuda Izvođača (Prilog 1)
 - Ugovorni troškovnik (Prilog 2)
 - Garancija za dobro izvršenje posla (Prilog 6)
 - CAR polica (Prilog 7)
 - usaglašen terminski plan (Prilog 8)
 - usaglašen financijski plan (Prilog 3)
 - Popis kompletne tehničke dokumentacije (Prilog 5)
 - Rješenje o promjeni investitora (Prilog 9)
 - Potvrda i izmjena glavnog projekta (Prilog 4.)
 - Kalkulativni elementi za naknadne radove (Prilog 10)
 - popis podizvođača (Prilog 11)
 - projektna dokumentacija izrađena po "STUDIO 3LHD" d.o.o.
 - projekt organizacije gradilišta i izvođenja radova,
 - garancije banke IZVOĐAČA za kvalitetno izvršenje radova,
 - te svi valjani dodaci učinjeni na način kako je određeno ovim Ugovorom.
- Usklađenost dijelova ugovora 2.02. (1) Podrazumijeva se da su Ugovor i njegovi sastavni dijelovi međusobno usklađeni. Ukoliko se dogodi da pojedini dokumenti daju različite informacije za istu stvar, mjerodavno je tumačenje po slijedećem redosljedu prvenstva:
- 1.) prisilne odredbe Zakona o obveznim odnosima,
 - 2.) ovaj Ugovor,
 - 3.) Poziv Naručitelja za podnošenje ponuda,
 - 4.) Ponuda Izvođača, dopis od 05.07.11. kao i Ugovorni troškovnik od 07.07.2011.
 - 5.) tehnička dokumentacija,
 - 6.) trgovački običaji i praksa koju su ugovorne strane međusobno razvile, kao i običaji i praksa koje se redovito primjenjuju u takvim odnosima, a ugovorne strane ih nisu izrjekom isključile,
 - 7.) dispozitivne odredbe Zakona o obveznim odnosima
 - 8) ostalo.
- Kontrola tehničke dokumentacije 2.03. (1) IZVOĐAČ je dužan prije početka radova provesti kontrolu ispravnosti tehničke dokumentacije i preuzetih mjernih točaka od NARUČITELJA.
- (2) Ako uoči nedostatke IZVOĐAČ je dužan o tome odmah obavijestiti NARUČITELJA pisanim putem i dati mu primjeren rok da se ti nedostaci otklone.



Proučavanje
tehničke
dokumentacije
u toku građenja

- 2.04. (1) IZVOĐAČ je dužan na vrijeme i detaljno proučiti tehničku dokumentaciju na temelju koje izvodi radove i od NARUČITELJA pisanim putem pravodobno zatražiti objašnjenje o nedovoljno jasnim pojedinostima, otklanjanje uočenih nedostataka, kao i kompletiranje tehničke dokumentacije u slučaju njene nepotpunosti. Ako to ne učini i zbog toga nastane zastoj u radovima ili druge štetne posljedice IZVOĐAČ nema pravo postaviti zahtjev za naknadom tako nastalih štetnih posljedica.
- (2) Smatra se da je zahtjev postavljen pravovremeno ako je NARUČITELJU dano dovoljno vremena da postupi u vezi sa zahtjevom, a da ne nastane zastoj u radovima.
- (3) Ako IZVOĐAČ uoči nedostatke u tehničkoj dokumentaciji koji mogu ugroziti sigurnost objekta, život ili zdravlje ljudi, promet ili susjedne objekte dužan je obustaviti izvođenje radova i poduzeti mjere da se ti nedostaci otklone.

Troškovi
izmjene
projekata

- 2.05. (1) Troškove i naknadu štete nastalu izmjenom projekata radi otklanjanja nedostataka u projektu snosi IZVOĐAČ, ukoliko nije pravovremeno uočio nedostatke u projektu.

Pravo
izmjene
u
projektima

- na 2.06. (1) NARUČITELJ ima pravo na izmjene u projektima prema kojima se izvode radovi radi postizanja boljih tehničkih rješenja i smanjenja troškova. IZVOĐAČ nema pravo da zbog izmjena u projektu traži NARUČITELJA odštetu ili izmjenu ugovorenih uvjeta, osim ukoliko su tražene izmjene takve naravi da bitno odstupaju od opisa ugovorenih stavki troškovnika i kompletne tehničke dokumentacije.
- (2) Tijekom izvedbe ugovorenih radova IZVOĐAČ ne smije odstupiti od tehničke dokumentacije odnosno IZVOĐAČ nema pravo mjenjati projekte po kojima se izvode radovi bez pisane suglasnosti NARUČITELJA i supotpisa nadzornog inženjera u Građevinskom dnevniku, ali može predložiti izmjene. Isto tako dužan je to učiniti ako se na taj način dobija tehnički ispravnije rješenje, ili se uz istu kvalitetu postiže ušteda u cijeni i/ili vremenu.
- (3) Radovi po izmjenama projekta mogu se izvoditi samo ako je te izmjene odobrio odnosno usvojio NARUČITELJ putem svoje odgovorne osobe.

Tehnička
dokumentacija
koja se predaje
IZVOĐAČU

- 2.07. (1) NARUČITELJ predaje IZVOĐAČU jedan primjerak tehničke dokumentacije na temelju koje je izdana građevinska dozvola za opseg radova koji su predmet Ugovora i 4 (četiri) kopije izvedbenih projekata koje se odnose na opseg radova iz Ugovora, bez naplate, ako ugovorom nije drugačije određeno.
- (2) Uz odgovarajuću naknadu IZVOĐAČ može dobiti od NARUČITELJA i više kopija izvedbenih projekata.

3. CIJENA

Definicija
cijene

3.01. (1) Ukupno ugovorena cijena, je prodajna cijena koja podrazumijeva potpunu gotovost svih ugovorenih radova, odnosno potpuna gotovost izvedenog opisanog rada s materijalom u skladu s troškovničkim opisom, a do potpune funkcionalne i pogonske gotovosti sposobno za uporabu, a u kojoj su uračunati:

- svi troškovi materijala, carine, poreza, rada, transporta, pomoćnog materijala i alata, zakonskih i drugih obaveza i amortizacije i svi drugi izdaci IZVOĐAČA za potpuno dovršenje ugovorenih radova,
- svi troškovi pripremnih i završnih radova,
- sva pakiranja i zaštita od oštećenja,
- sva štemanja za ugradbu cijevi, konzola, pričvrsnica i sl.,
- svi prijevozi i prijenosi do gradilišta i unutar gradilišta,
- sve potrebne skele za izvedbu radova,
- prekovremeni i noćni rad, rad subotom i nedjeljom, a po potrebi i državnim praznikom,
- potreban skladišni prostor na skladištu i garderobe za radnike, kao i adekvatan skladišni prostor za opremu koju dobavlja NARUČITELJ,
- svakodnevno odstranjivanje otpadaka i sva čišćenja na gradilištu,
- sve troškove ispitivanja materijala, izvedenih instalacija, uključivši i sve troškove atestiranja izvedenih radova,
- sve potrebne zaštitne ograde na gradilištu,
- svi troškovi režija gradilišta (struja, voda, čišćenje, čuvanje, sanitarije,...) i polica osiguranja u postotku udjela ugovora u ukupno ugovorenoj masi radova,
- trošak pribave bankovnih garancija za uredno ispunjenje ugovornih obveza,
- trošak za osiguranje opreme, materijala i sve zaposlene osobe, kao i osobe u službi NARUČITELJA i u Nadzornoj službi na gradilištu,
- sve drugo što nije spomenuto a po svojoj naravi utječe na cijenu, a što je usko vezano uz ugovorene radove.

Ugovorna cijena utvrđena je po načelu "ključ u ruke" na temelju sve dokumentacije navedene kao Prilozi i sastavni je dio ovog Ugovora i obuhvaća sve radove potrebne za izgradnju, redovnu uporabu i potpunu funkcionalnost građevine s pripadajućom infrastrukturom, prometnicom i parkingom.

Izvođač nema pravo na povećanje Ugovorene cijene u slučaju da se nakon sklapanja Ugovora povećaju cijene elemenata na temelju kojih je sastavljena njegova Ponuda odnosno na temelju koji je određena Ugovorena cijena.

Ugovorena cijena iznosi EUR 11.450.893,58 (jedanaestmilijonačetiristopedesetisućaoamstodevedesettreuraipedesetosa mcenti) koja protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan 05.07.2011. godine po tečaju 1 EUR = 7, 393656 kuna što iznosi 84.663.968,00. kn

(osamdesetčetirimilijunašestošezdesettritisućedevetstošezdesetosamkuna), koji iznos će se platiti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. U navedenoj cijeni nije sadržan pripadajući PDV.

Pregled
gradilišta

- 3.02. (1) Smatra se da je IZVOĐAČ prije davanja ponude:
- obišao i detaljno pregledao gradilište i okolinu,
 - upoznao se sa svim prethodnim geotehničkim, hidrološkim, meteorološkim i svim drugim ispitivanjima i podacima koje je pribavio NARUČITELJ,
 - upoznao se s postojećim cestama i ostalim prometnicama i uvjerio se u njihovu prikladnost i mogućnost pristupa te da na iste nema primjedbi kao i da će iste održavati u vrlo odoborom stanju,
 - upoznao sve bitne elemente koji imaju utjecaj na organizaciju gradilišta,
 - ispitao i provjerio postojeće izvore za snabdijevanje materijalom, kao i sve ostale okolnosti koje su od utjecaja za izvođenje radova,
 - upoznao se o svemu što se tiče plaćanja takse, poreza i ostalih davanja koja su propisana zakonima i drugim propisima,
 - u svemu proučio dokumentaciju za ustupanje radova,
 - došao do svih potrebnih podataka koji utječu na izvođenje radova, te da je na osnovu svega toga, podnio svoju ponudu.
- Prema tome, IZVOĐAČ nema pravo zahtijevati povećanje cijene ili drugu naknadu pozivajući se da u vrijeme davanja ponude nije bio detaljno upoznat s prilikama na gradilištu i sl.
- Posebno se ističe kako je Izvođač temeljem Ugovora o uklanjanju građevine 01.08.2011. između istih ugovornih Strana izvršio uklanjanje dijela građevine koja se nalazila na predmetnom gradilištu te je upoznat u potpunosti sa stanjem na terenu, a dio stanja na terenu je i posljedica upravo po IZVOĐAČU obavljenih radova uklanjanja.

Obveza
izvođenja
nepredviđenih
i naknadnih
radova

- 3.03. (1) IZVOĐAČ je dužan izvesti nepredviđene radove koji bi se pojavili u toku izvođenja radova po ugovoru.
- (2) IZVOĐAČ se obvezuje da će, po zahtjevu preuzeti i izvođenje naknadnih radova.
- (3) Svi nepredviđeni ili naknadni radovi moraju biti regulirani dodatkom ugovoru, temeljeni na kalkulativnim elementima u Prilogu ovog Ugovora.

Odobrenje za
nepredviđene
i naknadne
radove

- 3.04. (1) Za izvođenje nepredviđenih ili naknadnih radova potrebno je prethodno odobrenje od NARUČITELJA. IZVOĐAČ nema pravo naplatiti nepredviđene ili naknadne radove, ako za njihovo izvođenje nije dobio prethodno odobrenje, ne samo u pogledu vrste radova, već i u pogledu cijene.

Hitni
nepredviđeni
radovi

- 3.06. (1) Iznimno IZVOĐAČ može i bez prethodne suglasnosti NARUČITELJA izvesti hitne nepredviđene radove koji su neophodni za osiguranje stabilnosti građevine, pravilnog toka radova i normalnog korištenja građevine ili za sprečavanje nastanka štete, ako zbog hitnosti ili drugih opravdanih razloga nema mogućnosti da za te radove prethodno osigura suglasnost NARUČITELJA.
- Pri tome IZVOĐAČ može odstupiti i od tehničke dokumentacije na osnovi koje izvodi radove. U ovakvim slučajevima IZVOĐAČ je dužan, bez odlaganja, obavijestiti Nadzornu službu NARUČITELJA o nepredviđenim radovima koje je uzeo ili je njihovo izvođenje u toku i o razlozima koji su te radove izazvali.

Cijene nepredviđenih i naknadnih radova 3.07. (1) Za nepredviđene i naknadne radove IZVOĐAČ je dužan dostaviti analize cijena. Analize cijena se rade na temelju elemenata iz ponude (cijene materijala, transporta, mehanizacije, rada, i drugih faktora).
(2) Cijene radova koje izvodi IZVOĐAČ utvrđuju se na temelju obostrano prihvaćene ponude.
(3) Cijene nepredviđenih ili naknadnih radova moraju biti u logičnoj proporciji prema odgovarajućim cijenama pojedinih vrsta radova iz ponudbenog troškovnika.

Obračun u režijskim satima 3.08. (1) Nepredviđeni radovi ili drugi radovi, ukoliko ih je moguće kvantificirati isključivo stvarno utrošenim satima na njihovoj realizaciji (npr. sati radnika, sati stroja ili drugo), iskazat će se u utrošenim satima putem Građevinskog dnevnika, uz uvjet da ih prethodno odobri NARUČITELJ te da se svakodnevno za vrijeme njihovog trajanja utvrđuju u dogovoru s Nadzornim inženjerom.

Utjecaj kvalitete na cijenu 3.09. (1) Ako IZVOĐAČ bez prethodne suglasnosti NARUČITELJA upotrijebi materijal bolje kvalitete od ugovorene, cijena radova se prema tom osnovu može izmijeniti samo uz prethodni pristanak NARUČITELJA.
(2) NARUČITELJ koji je primio izvedene radove ima pravo na srazmjerno smanjenje cijene ako kvaliteta upotrebljenog materijala ili izvedenih radova bude ispod ugovorenog.
(3) Pravo na smanjenje cijene NARUČITELJ ima i u slučaju neestetskog izgleda građevine, ili pojedinih radova, ako je to posljedica odstupanja IZVOĐAČA od tehničke dokumentacije bez suglasnosti NARUČITELJA.
(4) Iznos umanjene cijene utvrđuje se sporazumno između NARUČITELJA i IZVOĐAČA, a ako do sporazuma ne dođe, sporno će se pitanje riješiti na način i prema postupku koji je predviđen za rješavanje sporova.

4. PLAĆANJE RADOVA

Prikaz dinamike plaćanja, 4.01. (1) NARUČITELJ će IZVOĐAČU Ugovornu cijenu plaćati u rokovima određenim u prikazu dinamike plaćanja koji će ugovorne strane prihvatiti odmah po odobrenju Terminskog plana od strane NARUČITELJA. Odobreni Terminski plan, sastavni je dio dinamike plaćanja (Prilog 5).

Privremene mjesečne situacije Mjesečni obroci navedeni u prikazu dinamike plaćanja predstavljati će procijenjenu ugovorenu vrijednost radova za potrebe podnošenja zahtjeva za izdavanje privremene situacije.

Konačna situacija Mjesečni obroci navedeni u prikazu dinamike plaćanja nisu definirani s obzirom na stvarni napredak radova pa ukoliko je stvarni napredak manji od onog koji je utvrđen u prikazu dinamike plaćanja, NARUČITELJ može na pisani prijedlog Nadzornog inženjera, revidirati obroke uzimajući u obzir stvarni napredak i usaglašeni Terminski plan.

Izvođač će dostaviti Nadzornom inženjeru, poslije svakog kraja kalendarskog mjeseca prijedlog mjesečne situacije, zajedno sa izvještajima

iz članka 8.13., a nadzorni inženjer će iste odmah dostaviti ovlaštenim osobama ZAGREB NEKRETNINA d.o.o., a sa kojim društvom Naručitelj ima potpisan Ugovor o financijskom nadzoru. Sve privremene i kao konačna situacija, koje su ovjerene od strane nadzornog inženjera, moraju biti ovjerene i od ZAGREB NEKRETNINA d.o.o.

Ovo vrijedi uvijek i za sve situacije, kojima ovaj ugovor regulira mehanizam ovjeravanja situacije odnosno svaki put kada ugovor određuje ovjeru od strane Nadzornog inženjera isto se automatski odnos i na ovjeru od strane ZAGREB NEKRETNINA d.o.o.

Niti jedan iznos neće biti potvrđen niti plaćen sve dok NARUČITELJ ne primi i odobri sredstvo osiguranja za uredno ispunjenje ugovora (dobro izvršenje posla).

IZVOĐAČ će Nadzornom inženjeru dostaviti 5 (pet) primjeraka privremene situacije najkasnije do 10. (desetog) dana tekućeg mjeseca za prethodni mjesec. Nadzorni inženjer će nakon što primi pisanu obavjest NARUČITELJA da je primio i odobrio sredstvo osiguranja za uredno ispunjenje ugovora, izvršiti ovjeru nespornog dijela prve i svake sljedeće mjesečne situacije u roku od 8 (osam) dana od dostave iste Nadzornom inženjeru te 2 (dva) ovjerena primjerka vratiti IZVOĐAČU.

Izdavanje privremene situacije neće biti zadržano zbog bilo kojeg razloga, osim :

- 1) ako ono što je IZVOĐAČ isporučio ili posao koji je izveo nije u skladu sa Ugovorom odnosno odobrenjem Nadzornog inženjera, a trošak zamjene ili popravak može se zadržati sve dok popravak ili zamjena nisu izvršeni;
- 2) ako IZVOĐAČ ne izvede neki rad ili obvezu ili ih ne izvede u skladu sa Ugovorom, a Nadzorni inženjer ga je obavjestio da tako učini, vrijednost takvog rada ili obveze može se zadržati sve dok radovi ili obveze nisu obavljani.

Nadzorni inženjer može u svakoj situaciji izvršiti bilo kakve ispravke ili izmjene koje se odnose na tekuću situaciju, a ispravke ili izmjene koje se odnose na prethodnu situaciju dužan je izvršiti najkasnije do ispostavljanja tekuće situacije.

Nadzorni inženjer/NARUČITELJ može privremeno umanjiti iznos pojedinih radova obračunatih u mjesečnim situacijama ukoliko isti nisu izvedeni kvalitetno i po pravilima struke, dok ih IZVOĐAČ ne izvede kvalitetno i po pravilima struke. U tom slučaju eventualno zadržani iznos po pojedinoj privremenoj situaciji, s osnove nekvalitetno izvedenih radova, isplatiti će se u roku od 5 dana od otklanjanja nedostatka.

NARUČITELJ će IZVOĐAČU platiti:

-iznos potvrđen u privremenoj situaciji, umanjen za zadržani iznos, u roku od 15 dana na žiro-račun IZVOĐAČA računajući od dana ovjere situacije od strane Nadzornog inženjera/NARUČITELJA,

-iznos koji je potvrđen u okonačnoj situaciji u roku od 30 (trideset) dana računajući od dana kada Nadzorni inženjer/NARUČITELJ ovjeri okončanu situaciju, s time da će dio iznosa po okončanoj situaciji (50%) NARUČITELJ platiti IZVOĐAČU u roku od 15 dana računajući od dana potpisivanja Zapisnika o obavljenom poslu i dostavljenog jamstva za otklanjanje nedostataka, a ostatak po okončanoj situaciji.

Sva plaćanja biti će izvršena na račun IZVOĐAČA 2360000-1101226612, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb.

- Konačna situacija 4.02. (1) U roku od 20 (dvadeset) dana nakon što primi Zapisnik o obavljenom poslu, Izvođač se obvezuje Nadzornom inženjeru dostaviti prijedlog okončanog obračuna i isti usuglasiti sa Nadzornim inženjerom.
U okončanom obračunu će biti detaljno navedeni:
-vrijednost obavljenih radova u skladu sa Ugovorom (ukupan iznos naveden u prikazu dinamike plaćanja),
-svi ostali iznosi za koje Izvođač smatra da su mu dospjeli prema Ugovoru,
-kopije svih odobrenja za naknadne radove.
Uz konačni obračun, Izvođač se dostavlja i svoju pisanu izjavu kojoj potvrđuje da osim iznosa navedenih u konačnom obračunu nema prema Naručitelju bilo kakvih potraživanja s osnove Ugovora.
Konačnu situaciju sastavlja IZVOĐAČ nakon što su završeni svi ugovoreni radovi, uključujući nepredviđene i naknadne radove. Na temelju konačne situacije obavlja se konačni obračun.
- Način obračuna 4.03. (1) Vrijednost izvedenih radova po situacijama utvrđuje se na osnovu usaglašenog financijskog plana plaćanja a podaci iz građevinske knjige služe u svrhu kontrole.
(2) Vrste i količine izvedenih radova unesene u privremenu situaciju predstavljaju kumulativne vrijednosti izvedenih radova do dana obračunavanja.
(3) Nepredviđeni i naknadni radovi unose se posebno na kraju privremene situacije i obračunavaju se prema odobrenim i prihvaćenim cijenama.
- Osporavana situacija 4.04. (1) NARUČITELJ može privremene situacije osporavati samo u pogledu kvalitete, cijene, količine i vrste izvedenih radova.
- Rok isplate konačni obračun 4.05. (1) IZVOĐAČ je dužan dostaviti Nadzornom inženjeru obračunsku dokumentaciju do 05.-og dana u mjesecu.
Nadzorni inženjer će u roku od 15 (petnaest) dana, nakon što primi usaglašeni okončani obračun i pisanu izjavu Izvođača o oslobađanju Naručitelja od obveze, ovjeriti okončanu situaciju
NARUČITELJ je dužan primljenu okončanu situaciju od nadzorne službe ovjeriti i njenu neosporenu vrijednost doznačiti u korist žiro-računa IZVOĐAČA u roku od 30 (trideset) dana nakon dovršenog postupka primopredaje i konačnog obračuna.
(2) Datum predaje situacije NARUČITELJU je dan prijema na urudžbenom zapisniku NARUČITELJA.
- Predujam 4.06. (1) NARUČITELJ može IZVOĐAČU isplatiti predujam. Visinu, način i rok vraćanja i obračuna predujma uredit će se sporazumno.

5. PRIJENOS UGOVORA, USTUPANJE POTRAŽIVANJA

- Prijenos obaveza 5.01. (1) IZVOĐAČ ne može prenijeti niti jednu svoju ugovornu obavezu na treću osobu bez pisanog pristanka NARUČITELJA.

- Ugovori s 5.02. pod-izvođačima
- (1) IZVOĐAČ može pojedine radove ustupiti podizvođačima uz pisani pristanak NARUČITELJA, a posebice ne može bez pristanka NARUČITELJA ustupiti ugovorne radove u cijelosti drugom IZVOĐAČU.
 - (2) NARUČITELJ će uskratiti dozvolu za ustupanje radova podizvođaču samo ako za to ima opravdanih razloga.
 - (3) IZVOĐAČ snosi prema NARUČITELJU punu odgovornost za radove koje ustupio podizvođaču, a NARUČITELJ može birati hoće li se naplatiti od IZVOĐAČA ili podizvođača koje ovaj izabere. IZVOĐAČ može ugovoriti podizvođača samo u skladu sa gore navedenim utanačenjima.
 - (4) Suglasnost dana IZVOĐAČU na odabir Podizvođača nema utjecaja na prava i obveze između IZVOĐAČA i NARUČITELJA, niti se time IZVOĐAČ oslobađa odgovornosti za izvršenje ugovornih obveza ili dijela ugovornih obveza. Izvođač snosi odgovornost za bilo koji postupak ili kršenje Ugovora od strane bilo kojeg Podizvođača.
- Prijenos 5.03. tražbina
- (1) IZVOĐAČ ni NARUČITELJ ne mogu prenijeti svoje tražbine prema NARUČITELJU odnosno IZVOĐAČU na treću osobu bez pisanog pristanka NARUČITELJA odnosno IZVOĐAČA.

6. SAVJESNOST U ISPUNJAVANJU UGOVORNIH OBAVEZA

- Načelo 6.01. poštenja i savjesnosti
- (1) Poštenje i savjesnost je osnovno načelo kojeg se ugovarači moraju pridržavati u poslovima predviđenim ugovorom.
- Ispunjenje 6.02. obaveze.
- (1) Ugovorne strane su dužne, čitavo vrijeme trajanja ovoga Ugovora, postupati s pažnjom koja se zahtjeva u poslovnim odnosima (pažnja dobrog gospodarstvenika), a u izvršavanju obaveza iz svoje profesionalne djelatnosti postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).
 - (2) Ugovorne strane su dužne ostvariti ciljeve koje su sebi postavili sklapanjem ugovora. Ugovorna strana koji trpi posljedice nekakvog činjenja i/ili propuštanja druge ugovorne strane je dužna poduzeti sve što je potrebno i moguće kako bi štetu koja može nastati svela na najmanju razumno moguću mjeru. Ako tako ne postupi, može od druge ugovorne strane zahtjevati naknadu samo one štete koju nije mogla izbjeći.
 - (3) Ugovorne strane su dužne svoje obveze ispuniti u predviđenim rokovima.
 - (4) Ako koja od ugovornih strana ne ispuni svoju ugovornu obavezu u predviđenom roku, druga ugovorna strana joj može dati naknadni primjerni rok za ispunjenje te obaveze. Naknadni rok ne oslobađa prvu ugovornu stranu posljedica neurednog izvršenja ugovornih obaveza (na primjer, plaćanja ugovorne kazne, odštete i sl.).
 - (5) Ugovorna strana je dužna na vrijeme obavijestiti drugu ugovornu stranu o činjenicama čije je nastupanje od utjecaja na ispunjenju ugovora kao što su, smetnje u ispunjavanju ugovora, promjena okolnosti i sl.
 - (6) Obavješćavanje se provodi upisom u građevinski dnevnik i pisanom obavješću.

7. NADZOR NARUČITELJA

- Način provođenja nadzora
- 7.01. (1) NARUČITELJ provodi stalni nadzor nad izvođenjem radova.
(2) NARUČITELJ je povjerio nadzor društvu STUDIO PROJEKT d.o.o., Ljubijska 79, Zagreb, MB 1671006, OIB 78805590601, koje će imenovati nadzorne inženjere i o tome obavijestiti NARUČITELJA i IZVOĐAČA. NARUČITELJ ima pravo zamijeniti Nadzornog inženjera, uz prethodnu obavijest IZVOĐAČU.
Nadzorni inženjer ima pravo imenovati svoje pomoćnike za pojedine vrste radove i o tome obavijestiti NARUČITELJA i IZVOĐAČA, pisanim putem.
Postupci pomoćnika Nadzornog inženjera smatraju se postupcima Nadzornog inženjera ukoliko su ih pomoćnici poduzeli unutar prenesenih ovlaštenja.
U slučaju sumnje u okvir prenesenih ovlaštenja IZVOĐAČ će tražiti u od Nadzornog inženjera koji je dužan istu dati ili osporiti bez odgovora.
Nadzorni inženjer nije ovlašten osloboditi IZVOĐAČA bilo koje obveze preuzete ovim Ugovorom.
IZVOĐAČ je dužan omogućiti nesmetano obavljanje nadzora te je dužan osigurati primjeren i funkcionalan prostor na Gradilištu za rad stručnog nadzora i predstavnike NARUČITELJA.
Navedeni prostor sastojat će se od jednog kontejnera cca 25 čm i jednog kontejnera cca 15 čm, a koji su namješteni, klimatizirani, s telefonskim priključkom i uz koje će biti smješten mobilni sanitarni čvor.
- Sadržaj nadzora
- 7.02. (1) Nadzor nad izvođenjem radova sastoji se od kontrole ispunjavanja ugovornih obaveza IZVOĐAČA radova i poduzimanja odgovarajućih mjera za realizaciju tih obaveza. Nadzor u pogledu ispunjenja ugovornih obaveza sastoji se osobito od kontrole:
- održavanja rokova izvođenja radova,
 - izvođenje radova prema tehničkoj dokumentaciji,
 - kvalitete radova.

- Dužnosti i prava Nadzornog inženjera
- 7.03. (1) U okviru navedenog sadržaja rada Nadzorni inženjer dužan je osobito - kontrolirati rad IZVOĐAČA u smislu provođenja tehničke koncepcije iz tehničke dokumentacije,
- kontrolirati kvalitetu ugrađenih materijala i radova u odnosu na propise o tehničkim normativima i Hrvatskim standardima, te zahtjeve iz ugovora,
 - davati tumačenje eventualno nejasnih detalja iz tehničke dokumentacije,
 - rješavati druga tehnička pitanja koja nastanu,
 - sudjelovati u snimanju i obračunu izvedenih radova,
 - kontrolirati realizaciju terminskih planova, a posebno da li za njihovu realizaciju ispunjeni uvjeti u pogledu potrebne mehanizacije i kadrova na gradilištu,
 - kontrolirati trošenje sredstava uspoređujući sa planom trošenja sredstava, a sve prema terminskom planu izrađenom po IZVOĐAČU i planu angažiranja sredstava izvučenog iz detaljnog terminskog plana izvođenja;
 - pravovremeno upozoravati IZVOĐAČA na uočene nedostatke,
 - podnositi odgovarajuće izvještaje NARUČITELJU,
 - obavljati sve ostale poslove u njegovoj nadležnosti sukladno ZOPUIG.
- (2) Nadzorni inženjer ima pravo pristupa na gradilište, u radionice, pogone, skladišta, materijala i drugo, u svrhu obavljanja nadzora.
- (3) Nadzorni inženjer ima pravo uvida u svu potrebnu dokumentaciju u okviru kontrole ispunjenja ugovornih obaveza IZVOĐAČA.
- (4) Nadzorni inženjer ima pravo narediti da se u primjerenom roku otklone svi uočeni nedostaci, kao i narediti obustavu izvođenja pojedinih radova koji se izvode nekvalitetno ili na drugi način odstupaju od odredbi ugovora, ako bi nastavljanje izvođenja tih radova, moglo izazvati teže posljedice. Nadzorni inženjer može narediti i rušenje, odnosno, otklanjanje pojedinih nekvalitetnih radova ili onih koji na drugi način bitno odstupaju od ugovora ako se ti radovi ni naknadno ne mogu uskladiti sa zahtjevima ugovora.
- (5) Nadzorni inženjer nema pravo naručiti radove koji nisu ugovoreni, mijenjati cijene, ili osloboditi IZVOĐAČA od pojedinih ugovornih obaveza, ukoliko za to nema pisano ovlaštenje od NARUČITELJA.
- Posebna ovlaštenja Nadzornog inženjera
- 7.04. (1) NARUČITELJ može ovlastiti nadzornog inženjera da obavlja i druge poslove o čemu će pisano obavijestiti IZVOĐAČA.
- (2) Nadzorni inženjer može u slučaju potrebe, a u svrhu zaštite života, izvedenih radova i drugih materijalnih dobara narediti IZVOĐAČU da izvede potrebne radove i poduzme mjere koje su po njegovoj ocjeni neophodne za otklanjanje opasnosti.
- Posebna ovlaštenja IZVOĐAČA
- 7.05. (1) IZVOĐAČ je dužan provesti nalog Nadzornog inženjera. Sva prava koja po organizacijskom smislu pripadaju Nadzornom inženjeru prema IZVOĐAČU, pripadaju i IZVOĐAČU prema podizvođačima, a radi uspješne koordinacije i organizacije na gradilištu. Ova ovlast se ni u kojem slučaju ne smije zlorabiti i u slučaju sumnje o zlorabi ovlasti iz ove točke, IZVOĐAČ će bez odlaganja obavijestiti Nadzornog inženjera i NARUČITELJA.

Handwritten signature and initials

Ažurnost nadzora	7.06.	(1)	Nadzor se provodi svakodnevno, a dinamika i ažurnost nadzora mora biti u skladu s dinamikom izvođenja radova.
Primjedbe na rad Nadzornog inženjera	7.07.	(1)	Ukoliko IZVOĐAČ ima primjedbu/e na rad Nadzornog inženjera, ili se smatra oštećenim nekom njegovom odlukom, o tome će pisano obavijestiti NARUČITELJA koji će razmotriti date primjedbe i o tome donijeti pisanu odluku.
Nadzor u skladu s propisima	7.08.	(1)	U provođenju nadzora Nadzorni inženjer je dužan postupati u skladu s važećim propisima.

8. OPĆE OBVEZE IZVOĐAČA

Opća odgovornost i Obveze IZVOĐAČA	8.01.	(1)	IZVOĐAČ je dužan uredno i kvalitetno ispunjavati svoje ugovorne obaveze te u tu svrhu osigurati odgovarajuće djelatnike.
		(2)	IZVOĐAČ je dužan: <ul style="list-style-type: none"> - organizirati i provoditi mjere zaštite na radu, na temelju Elaborata o zaštiti na radu. - potpisati Izjavu da svi zaposlenici imaju važeće liječničko uvjerenje da su osposobljeni za rad na siguran način, - odmah se pobrinuti za otvaranje gradilišta, osigurati priključenje i vodove za energente u svrhu ostvarenja Građevinskog pothvata, osigurati prilazne puteve zemljištu, nogostupe i ostalo vanjsko uređenje kao i pravovremeno pribavljanje, koordinaciju i izradu svih priključaka potrebnih za projekt (opskrba – dovod i odvod od priključnih mjesta komunalnih poduzeća), kao i snositi sve troškove i sporedne troškove vezane uz realizaciju projekta, uključivši sve pristojbe (troškove) za priključenje na kanalizaciju, vodovod, plin, električnu energiju i druge predviđene priključke, koje su potrebne radi izvedbe i dovršenja projekta, obzirom da su ovi troškovi uključeni u paušalnu cijenu. Eventualne promjene visine pristojbi (troškova) do primopredaje radova snosi Izvođač. Ukoliko je moguće odmah izvršiti stalne priključke objekta NARUČITELJ će isto organizirati - svakodnevno održavati čistoću i urednost gradilišta, - izraditi i ažurirati terminske i financijske planove i uskladiti ih sa ostalim izvođačima i nadzornom službom za cijeli projekt, - utvrđivati područja potencijalnih povećanja ili ušteda troškova građenja, te davanje pisanih prijedloga NARUČITELJU. - usaglašavati i prihvatiti plan troškova građenja s nadzornom službom NARUČITELJA, te pratiti stvarne i planirane troškove građenja i njihov utjecaj na ukupne troškove objekta, - održavati potrebne kontakte sa svim administrativnim službama i tijelima kao što su Gradska uprava, MUP, komunalna poduzeća i slično; - osigurati sve potrebne suglasnosti i dozvole tijekom izvođenja radova, a vezano uz organizaciju gradilišta - radove izvoditi na način određen ugovorom, propisima i pravilima struke, tehničkim normativima i hrvatskim standardima, - organizirati ili provesti kontrolu radova u terenskim i pogonskim laboratorijima ili povjeriti tu kontrolu stručnim organizacijama koje su za

to upisane u sudski registar,

- snositi troškove prethodnih i tekućih ispitivanja građevinskog materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda,
- ugrađivati materijal, prefabrikate, elemente, uređaje i tehničku opremu, koji odgovaraju hrvatskim standardima i tehničkim normativima,
- svojom organizacijom i izvođenjem ugovorenih radova osigurati i izvođenje radova drugih izvođača na objektu,
- osigurati pravovremenu izradu radioničkih nacрта, te izvještavati NARUČITELJA putem Nadzornog inženjera o stupnja spremnosti dokumentacije,

- (3) IZVOĐAČ preuzima punu odgovornost za radove i opremu od početka radova do izdavanja Zapisnika o obavljenom poslu u kojem trenutku odgovornost za brigu o Ugovornim radovima prelazi na NARUČITELJA. U slučaju prekida radova IZVOĐAČ snosi odgovornost za do tada izvedene radove i isporučenu opremu sve do nastavka radova ili izrade obračuna radova i primopredaje istih.

Naručitelj neće ni u kojem slučaju biti odgovoran za oštećenje, gubitak ili uništenje opreme, materijala ili druge imovine IZVOĐAČA (uključujući i imovinu njegovih Podizvođača). IZVOĐAČ će biti odgovoran kako za oštećenje, gubitak ili uništenje postojećih građevina, opreme, materijala, izvedenih radova i druge imovine NARUČITELJA na kojoj obavlja radove sukladno Ugovoru tako i za oštećenje, gubitak ili uništenje svoje i NARUČITELJEVE uložene opreme, materijala i/ili rada, a isto vrijedi za opremu, radove i materijal Podizvođača te opremu od početka radova do izdavanja e o obavljenom poslu, osim u slučaju više sile.

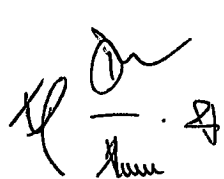
Neovisno o bilo kojoj suprotnoj odredbi Ugovora u odnosu na NARUČITELJEVU odgovornost, NARUČITELJ neće u bilo kojem slučaju biti odgovoran za bilo koji gubitak, oštećenje, trošak, izdatak, povredu ili smrt koji su po Ugovoru ili dodatcima pokriveni IZVOĐAČEVOM policom osiguranja, a koju je IZVOĐAČ sukladno Ugovoru dužan pribaviti.

IZVOĐAČ se obvezuje da će u roku od 10 (deset) dana od dana kada ovaj Ugovor započne proizvoditi pravne učinke, dostaviti NARUČITELJU e o osiguranjima koja su ugovorena, naslovljenje na NARUČITELJA, a kojima se potvrđuje da je IZVOĐAČ s osiguravateljem sklopio takva osiguranja uz navođenje razdoblja osiguranja, limita, franišize i uvjeta osiguranja.

Predmetne e o osiguranju obavezno moraju sadržavati i sljedeće odredbe: "Ako bi gore navedeno osiguranje, zbog bilo kakva razlog, trebalo biti prekinuto prije isteka police ili bi se trebalo materijalno promijeniti, osiguravatelj se obvezuje obavijestiti nositelja ove e 30 (trideset) dana prije najavljenog prekida odnosno promjene.

Za sve štete koje bi mogle biti isplaćene po ovim policama osiguratelj se odriče prava regresa prema NARUČITELJU. "

Troškovi polica osiguranja koje će IZVOĐAČ sklopiti s osiguravajućim društvom predstavljaju troškove IZVOĐAČA.



- Oslobađanje od odgovornosti 8.02. (1) IZVOĐAČ nije odgovoran za štetu koja bi nastala uslijed potresa, poplave ili drugih pojava kao što su klizanje ili odron zemlje, požar i slično, do kojih nije došlo njegovom krivnjom.
- (2) Ako NARUČITELJ preuzme dio objekta, odnosno radova prije ukupnog završetka ugovorenih radova, prestaje odgovornost IZVOĐAČA za te radove od dana njihovog preuzimanja, osim ako se radi o odgovornosti uslijed skrivenih nedostataka koji se nisu mogli opaziti ili po krivnji IZVOĐAČA i drugim isključivim odgovornostima IZVOĐAČA

- Garancija za odgovorno izvršenje radova 8.03. (1) IZVOĐAČ je dužan u roku od 7 (sedam) dana od dana potpisa ugovora predati NARUČITELJU garanciju banke / zadužnicu kao garanciju da će kvalitetno i u ugovorenim rokovima izvesti ugovorene radove. Predmetan instrument osiguranja predstavlja bitan sastojak ovog ugovora te se u slučaju bezuspješnog protoka roka od 7 (sedam) dana smatra da ovaj Ugovor nije niti sklopljen.

Garancija / Zaduznica mora imati rok trajanja još najmanje 30 (trideset) dana od roka za dovršetak radova, uključivo i slučaj kada je IZVOĐAČ prekoračio rok za izvršenje posla.

Garancija / Zaduznica mora glasiti na iznos od 10% (desetposto) od ukupne Ugovorne cijene, mora sadržavati uglavak "bez prigovora", "na prvi poziv", "neopozivo" ili sličnu i s pokrićem svih činjenja i propuštanja te zakašnjenja IZVOĐAČA, njegovog jednostranog raskida Ugovora, napuštanja posla i svih ostalih mogućih osnova.

Sadržaj garancije je podložan odobrenju od strane NARUČITELJA.

Sve troškove vezanu uz garanciju / zadužnicu snosi IZVOĐAČ. Iznos jamstva banke koji će biti plaćen NARUČITELJU biti će plaćen kao naknada štete uslijed neizvršavanja ili neurednog izvršavanja ugovornih obveza od strane IZVOĐAČA, ne dirajući pri tom druga NARUČITELJEVA prava.

- Garancija za izvršenje obveza u garantnom roku 8.04. (1) Sredstva osiguranja iz članka 8.03. vratit će se IZVOĐAČU osam dana nakon izvršene primopredaje radova i nakon što IZVOĐAČ preda instrument osiguranja za izvršenje svojih obaveza u garantnom roku u iznosu utvrđenom u ugovoru o građenju i konačnom obračunu.

- Odgovornost za sigurnost 8.05. (1) IZVOĐAČ je odgovoran za sigurnost objekta i radova, opreme i materijala, radnika, prolaznika, prometa, susjednih objekata i okoline te će u tom smislu, poduzeti potrebne mjere da se postigne sigurnost.

- Ugovor o provođenju mjera zaštite na radu 8.06. (1) IZVOĐAČ će, u Ugovorima koje će sklopiti sa svojim podizvođačima, utvrditi pravila ponašanja glede provođenja mjera Zaštite na radu na gradilištu.

- (2) NARUČITELJ je dužan na prijedlog Izvođača imenovati koordinatora zaštite na radu II a Izvođač je dužan snositi njegov trošak.
- Održavanje stalnih točaka i sl. 8.07. (1) IZVOĐAČ je dužan čuvati od oštećenja sve obilježene kote stalnih točaka osovine, profile, iskolčenja i stalne točke i slično, za izvođenje radova primljene od NARUČITELJA odnosno Nadzornog inženjera.
- Naknadni istražni radovi 8.08. (1) U slučaju potrebe za obavljanjem naknadnih istražnih radova, IZVOĐAČ je dužan, da ih po zahtjevu Nadzornog inženjera i/ili druge ovlaštene osobe obavi (ukoliko je ovlašten sam, ili putem ovlaštenih izvršitelja), ukoliko raspolaže potrebnim sredstvima za obavljanje ovih radova.
(2) Troškovi eventualno potrebnih naknadnih istražnih radova bit će utvrđeni naknadno.
- Zajednički troškovi zaštite, čuvanja i osiguranja gradilišta 8.09. (1) IZVOĐAČ je dužan u vezi s radovima, osigurati čuvarsku službu na gradilištu i poduzeti i druge odgovarajuće mjere osiguranja (rasvjeta gradilišta, ograđivanje i dr.). Odredbe ovog ugovora ne spriječavaju da se ovi troškovi dijele se na sve izvođače tako da se ukupni trošak raspodjeli u postotnom iznosu vrijednosti ugovora pojedinog izvođača u odnosu na ukupno ugovoreni iznos svih radova. Konačan obračun režijskih troškova gradilišta odbija se na okončanom obračunu svakom izvođaču.
(2) Utvrđuje se da Naručitelj već postoji Ugovor br.07/2011 o pružanju usluga i zaštite sa TIGAR d.o.o. Split, OIB: 65051360088, a u pogledu čuvanja i nadzora imovine od krađe, oštećenja i ulaska nepoželjnih osoba na Građevinu kako je definirana ovoim Ugovorom. Utvrđuje se da se predmetni ugovor prenosi na Izvođača samim potpisom ovoga Ugovora.
- Omogućavanje provedbe nadzora 8.10. (1) IZVOĐAČ je dužan NARUČITELJU i Nadzornoj službi omogućiti provođenje stalnog nadzora nad radovima, kao i nadzora nad svim drugim aktivnostima ili pogonima u vezi s radovima, (laboratorijska ispitivanja, asfaltne baze, separacije, betonare, armiračnice i sl.)
- Suradnja i pomoć u nadzoru 8.11. (1) IZVOĐAČ je dužan, po zahtjevu Nadzornog inženjera surađivati pri provođenju nadzora, a posebno sudjelovati prilikom snimanja, mjerenja, ispitivanja kvalitete i slično. Ukoliko se IZVOĐAČ ne odazove zahtjevu, nalazi i izmjere Nadzornog inženjera, smatrat će se ispravnim.
(2) IZVOĐAČ je dužan osigurati potreban broj radnika za obavljanje poslova na snimanju i mjerenju izvedenih radova kao i za uzimanje uzoraka materijala za kontrolno ispitivanje, za potrebe ugovorenog projekta.

Obavještanje i objašnjenja

- 8.12. (1) IZVOĐAČ je dužan, na vrijeme, putem građevinskog dnevnika obavještavati Nadzornog inženjera o svim pitanjima bitnim za ispunjenje ugovornih obaveza, o započinjanju pojedinih tehnoloških faza radova, o izvorištima snabdijevanja materijalom, o radionicama i pogonima u kojima se obavljaju pripremni radovi ili proizvodnja poluproizvoda i gotovih proizvoda, kao i mehanizaciji koju angažira za izvođenje radova. IZVOĐAČ je također dužan sastavljati mjesečne izvještaje o napredovanju radova i dostavljati ih nadzornom inženjeru u tri primjerka. Prvi izvještaj obuhvatiti će razdoblje od Datuma početka radova do posljednjeg dana tog kalendarskog mjeseca, a svaki naredni izvještaj obuhvatit će razdoblje tekućeg kalendarskog mjeseca. Izvještaj se predaje u roku od 7 (sedam) dana po isteku kalendarskog mjeseca sve do završetka radova. Svaki izvještaj mora sadržavati:
- dijagrame i detaljan opis napredovanja radova (uključujući i stanje izrade izvedbene dokumentacije) sa svom pratećom dokumentacijom,
 - fotografije iz kojih je vidljiva faza izrade i napredovanja radova,
 - za izradu svake glavne stavke postrojenja i materijala, ime proizvođača, mjesto proizvodnje, kao i postojeće i očekivane datume za početak izrade, kontrolu od strane IZVOĐAČA, ateste, vrijeme isporuke i dolaska na Gradilište,
 - podatke koji se odnos na angažiranu radnu snagu osoblja po strukama te podatke koji se odnose na svaku vrstu strojeva i opreme IZVOĐAČA koji se nalaze na Gradilištu,
 - preslike dokumentacije koje se odnose na osiguranje kvalitete, rezultate ispitivanja i ateste,
 - popis potraživanja NARUČITELJA i potraživanja IZVOĐAČA dan u skladu sa odredbama ovog Ugovora,
 - komparaciju stvarnog i planiranog napredovanja sa svim okolnostima koje bi mogle rezultirati kašnjenjem kao i sa svim mjerama kojima bi se kašnjenje moglo spriječiti,
 - sažetak financijske realizacije IZVOĐAČA,
 - procijenjenu ugovornu vrijednost obavljenih radova (obroci navedeni u prikazu dinamike plaćanja) i dokumentaciju IZVOĐAČA koja je izrađena do kraja mjeseca (uključivo izmjene koje su postojale),
 - sve dodatke i odbitke koji su dospjeli u skladu sa odredbama ovog Ugovora,
 - odbitak iznosa koji su potvrđeni u svim prethodnim situacijama.
- (2) IZVOĐAČ je dužan od Nadzornog inženjera, na vrijeme tražiti potrebna objašnjenja tehničke dokumentacije i ostalih dokumenata. Ako to ne učini, nema pravo na naknadu zbog odstupanja od dokumenata ili ugovora. Nadzorni inženjer je dužan tražena objašnjenja i uputstva dati IZVOĐAČU putem građevinskog dnevnika.

Osiguranje radova

- 8.13. (1) IZVOĐAČ je dužan, prije početka radova osigurati radove i opremu.
- (2) Osiguranje radova mora biti takvo da su NARUČITELJ i IZVOĐAČ osigurani za slučaj nastajanja štete u vezi s izvođenjem i osiguranjem radova za vrijeme od početka izvođenja do konačnog preuzimanja radova.

- (3) IZVOĐAČ je dužan prije početka radova NARUČITELJU podnijeti na uvid policu osiguranja radova.
- (4) Do primopredaje izvedenih radova, rizik slučajne propasti i oštećenja radova, materijala i opreme, snosi IZVOĐAČ. Izuzetno, NARUČITELJ snosi rizik za materijal i opremu koju je nabavio, a nije je predao IZVOĐAČU.
- (5) IZVOĐAČ je odgovoran pisano obavijestiti osiguravatelja o svakoj promjeni u vrsti i opsegu radova i osigurati adekvatno osiguranje kroz cijelo vrijeme u skladu s odredbama ovog člana.
- (6) Cijena police se namiruje od svih IZVOĐAČA sukladno vrijednosti njihovog ugovora u postotku u odnosu na sveukupnu vrijednost ugovorenih radova.

Nesretni
slučajevi i

- 8.14. (1) IZVOĐAČ je dužan osigurati sve zaposlene osobe na gradilištu za slučaj nesreće, kod osiguravajućeg zavoda, a isto CAR police (*Construction All Risks*) na zajedničko ime NARUČITELJA, IZVOĐAČA i eventualnih Podizvođača od svakog gubitka i štete. Osigurani iznos ne smije biti manji od punog ugovorenog iznosa (uključujući i izmaklu dobit). Polica osiguranja mora obuhvatiti razdoblje od uvođenja IZVOĐAČA u posao do isteka roka njegove odgovornosti sukladno ugovoru i pozitivnim propisima.

Štete
nanesene
osobama i
imovini

- 8.15. (1) IZVOĐAČ je dužan pravovremeno poduzimati mjere za sigurnost građevine, radova, opreme, materijala, radnika, prolaznika, prometa, susjednih objekata i okoline. IZVOĐAČ je odgovoran za štete nanese trećim osobama, kao i uzajamnu odgovornost koje nastanu u vezi s izvršenjem ugovora i to kod osiguravajućeg zavoda, a isto CAR police (*Construction All Risks*) na zajedničko ime NARUČITELJA, IZVOĐAČA i eventualnih Podizvođača od svakog gubitka i štete. Osigurani iznos ne smije biti manji od punog ugovorenog iznosa (uključujući i izmaklu dobit).

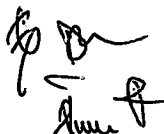
Polica osiguranja mora obuhvatiti razdoblje od uvođenja IZVOĐAČA u posao do isteka roka njegove odgovornosti sukladno ugovoru i pozitivnim propisima.

- (2) IZVOĐAČ je dužan NARUČITELJU nadoknaditi štetu ako svojim nesmotrenim ili nestručnim radom, postupkom ili nedovoljno poduzetim mjerama sigurnosti pri izvođenju radova prouzrokuje odron zemlje, rušenje konstrukcije ili pomoćnih objekata ili na drugi način ugrozi stabilnost ili kvalitetu izvedenih radova.

- Uređenje gradilišta nakon završetka radova 8.16. (1) Nakon završenih radova IZVOĐAČ je dužan s gradilišta povući sve svoje radnike, a objekte izgrađene na gradilištu u okviru pripremnih radova (barake, privremene instalacije gradilišta, privremene radničke nastambe, druge pomoćne objekte i uređaje) dužni su ukloniti odmah po prestanku njihovog korištenja, u svrhu za koju su podignute. IZVOĐAČ će odstraniti sa gradilišta sav neupotrebljeni materijal, otpadni materijal, mehanizaciju i sve preostale predmete, urediti i očistiti okolinu građevine i samu građevinu.
Sve gore navedeno IZVOĐAČ je dužan učiniti u najkraćem mogućem roku bez odgadanja i osvom trošku.
IZVOĐAČ je dužan očistiti kako gradilište tako i samo zemljište, pristupne prometnice i ukupan okoliš građevine.
- Izvedbeni projekt 8.17. (1) Nakon završenih radova IZVOĐAČ je dužan dostaviti NARUČITELJU Izvedbeni projekt usklađen s izvedenim radovima.

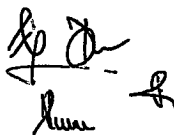
9. RADNICI IZVOĐAČA

- Obaveze IZVOĐAČA 9.01. (1) IZVOĐAČ je dužan, za potrebe izvršenja ugovora angažirati potreban broj radnika prema strukturi koja osigurava uspješno obavljanje radova.
- Voditelj radova IZVOĐAČA 9.02. (1) IZVOĐAČ se obvezuje da će s radovima neposredno rukovoditi stručna osoba (Voditelj radova), koja će u skladu s propisima imati određenu stručnu spremu i radno iskustvo s obzirom na vrstu radova. Ako za vrijeme građenja dođe do promjene odgovornosti Voditelja radova, IZVOĐAČ je dužan o tome odmah obavijestiti NARUČITELJA.
- Pravo NARUČITELJA da odstrani radnike 9.03. (1) NARUČITELJ i/ili Nadzorni inženjer ima pravo od IZVOĐAČA zahtijevati da s gradilišta ukloni osobe koje se kao radnici IZVOĐAČA nemarno odnose prema obvezama iz ugovora, koja je nestručna, koja svojim postupanjem krši ugovorne odredbe, ne postupa s dužnom pažnjom, svojim postupanjem ugrožava sigurnost, zdravlje i okoliš.
- Zaštita na radu 9.04. (1) IZVOĐAČ je dužan u potpunosti se pridržavati Zakona o zaštiti na radu ("Narodne novine", br. 59/96, 94/96, 34/03, 86/08, 36/08 – čl. 70. Zakona o državnom inspektoratu, 75/09).
IZVOĐAČ će osigurati i održavati objekte za smještaj i boravak osoblja IZVOĐAČA i NARUČITELJA.
IZVOĐAČ će se pridržavati uvjeta rada i plaća koji nisu manji od onih koji su utvrđeni za djelatnost građevinarstva na području Republike Hrvatske, kao i što će u svemu poštivati odredba Zakona o radu ("Narodne novine", br. 149/09), Zakona o strancima ("Narodne novine", br. 79/07, 36/09) i drugih pozitivnih propisa koji uređuju područje zapošljavanja, sigurnosti na radu, zdravstvenog i socijalnog osiguranja.



10. DOKUMENTACIJA NA GRADILIŠTU

- 10.01. (1) IZVOĐAČ je dužan da za vrijeme izvođenja radova voditi građevinski dnevnik u skladu sa Pravilnikom o uvjetima i načinu vođenja Građevnog dnevnika (Narodne novine 6/00) kao i Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07 i dalje).
- (2) Građevinski dnevnik vodi se u obliku uvezane knjige s dvostruko obilježenim stranicama (original i kopija) čija se kopija može iz knjige trgati.
- (3) Izvođači će svaki za sebe, sukladno Pravilniku, voditi građevinski dnevnik koji će postati sastavnim dijelom Glavnog građevinskog dnevnika.
- (4) U građevinski dnevnik se svakodnevno upisuju podaci o toku i načinu izvođenja radova kao i svi oni podaci koji mogu utjecati na sigurnost i kvalitetu radova, kao što su podaci o:
- pregledu svih onih radova koji se u slijedećim fazama neće moći pregledati (temeljne jame i podloge prije nastavka radova, oplata i armatura prije betoniranja, posteljica prije izrade gornjeg stroja, zidani elementi prije žbukanja, izrade obloge instalacije prije zatvaranja izolacije, prije zatrpavanja i sl.)
 - uzimanju uzoraka materijala za ispitivanje,
 - ispitivanjima na gradilištu,
 - rezultatima ispitivanja i atestiranja,
 - odstupanju od tehničke dokumentacije,
 - vremenskim prilikama i temperaturi,
 - prispijeću, porijeklu i kvaliteti materijala i opreme koja se isporučuje na gradilište,
 - visinskim točkama, iskolčenju i sl.,
 - ispitivanju terena,
 - pregledu gradilišta po inspekcijskim organima i njihovim nalazima,
 - drugim radovima i događajima od utjecaja na sigurnost i kvalitetu radova.
- (5) Nadalje, upisuju se svi oni podaci koji mogu služiti kao dokaz kod obračuna izvedenih radova, kao što su podaci o:
- izmjenama i dopunama projekata,
 - zastoјima i prekidu radova,
 - radovima koji se obračunavaju u režijskim satima,
 - nepredviđenim i naknadnim radovima,
 - podzemnim vodama, izmjenama uvjeta rada,
 - broju uposlenih i njihovoj kvalifikacijskoј strukturi,
 - mehanizaciji na gradilištu,
 - kotama iskopa, kategoriji zemljišta i dr.
- (6) Nadzorni inženjer i Glavni inženjer gradilišta odnosno Voditelj radova IZVOĐAČA korespondiraju putem građevinskog dnevnika u vezi s navedenim podacima kao i drugim problemima, a osobito u vezi s održavanjem rokova, pribavljanja potrebne dokumentacije, otklanjanja uočenih nedostataka, ocjene kvalitete, isplatom radova itd., posebno putem dnevnika.



- (7) Točnost podataka upisanih u toku jednog dana svakodnevno potvrđuju svojim potpisom Glavni inženjer gradilišta odnosno Voditelj radova IZVOĐAČA i Nadzorni inženjer.
- (8) Nadzorni inženjer pohranjuje za NARUČITELJA kopiju potpisanih stranica, dok drugi primjerak ostaje kod IZVOĐAČA.
- (9) Podaci upisani u građevinski dnevnik ne smiju se ispravljati, mijenjati ni dopunjavati. Eventualne ispravke, dopune ili promjene unose se u dnevnik novim upisom.
- (10) Svi upisi u građevinski dnevnik smatraju se istinitim dok se ne dokaže suprotno. Troškove dokazivanja snosi ona strana koja je upisala neistinit podatak u građevinski dnevnik. Glavni nadzorni odnosno nadzorni inženjer po završetku gradnje daje NARUČITELJU na trajno čuvanje paricu uvezanog dnevnika.
Dnevnik mora biti uvezan tako da nije moguća zamjena sastavnih dijelova.

Građevinska knjiga	10.02.	(1)	IZVOĐAČ je dužan voditi građevinsku knjigu.
Tehnička dokumentacija	10.03.	(1)	IZVOĐAČ je dužan čuvati na gradilištu za sve vrijeme građenja, tehničku dokumentaciju na temelju koje je izdana građevinska dozvola i jednu kopiju uredno složenih izvedbenih projekata i da ih po potrebi stavi na raspolaganje organima nadležne inspekcije ili drugim organima državne uprave ili drugoj osobi koju ovlasti NARUČITELJ.
Projekt izvedenih radova	10.04.	(1)	U kopiju izvedbenih projekata izvođači su dužni ažurno unositi sve izmjene i dopune nastale u toku građenja. Po završetku građenja, odnosno po raskidu ugovora IZVOĐAČ je dužan ove projekte predati NARUČITELJU – Projekt izvedenog stanja.
Obračunski nacrti	10.05.	(1)	Voditelj radova IZVOĐAČA dužan je izrađivati potrebne obračunske nacрте koji se smatraju sastavnim dijelom građevinske knjige. Obračunski nacrti koji se smatraju sastavnim dijelom građevinske knjige, vode se u jednom primjerku na kopiji izvedbenog projekta. Sve se promjene upisuju u više boja. Uz obračunski nacrt mogu biti priključeni i posebni značajniji detalji s pozivom na građevinski dnevnik ili građevinsku knjigu, kada je zbog čega i koga naređena izmjena. Obračunske nacрте potpisuju Voditelj radova IZVOĐAČA, i Nadzorni inženjer.
Ostala dokumentacija na gradilištu	10.06.	(1)	IZVOĐAČ se obavezuje da će stalno na gradilištu imati: <ul style="list-style-type: none"> - načelnu dozvolu za građevinu, - građevinsku dozvolu za pojedinu fazu rada, - dokumentaciju iz koje se može utvrditi da li se radovi izvode prema postojećim propisima, tehničkim normativima i hrvatskim standardima (ateste, rezultate ispitivanja i dr.) – <u>u preslici</u>, - rješenje o upisu u sudski registar, - akt o postavljanju glavnog inženjera gradilišta, - tehnički opis organizacije izvođenja radova,

- shemu organizacije gradilišta,
- terminski plan (operativni plan) izvedbe radova,
- financijski plan trošenja sredstava,
- projekt zaštite na radu i eleborat zaštite od požara i
- drugu dokumentaciju, ako je to odedeno propisima ili ugovorom.

- (2) IZVOĐAČ na gradilištu mora imati :
- dokumentaciju iz koje se može utvrditi da li se radovi izvode prema postojećim propisima, tehničkim normativima i hrvatskim standardima (ateste, rezultate ispitivanja i dr.), u izvorniku
 - rješenje o upisu u sudski registar;
 - akt o postavljanju Voditelja radova IZVOĐAČA;
 - drugu dokumentaciju određenu ugovorom i pozitivnim propisima.
- (3) IZVOĐAČ je dužan kompletnu atestnu dokumentaciju, ispitivanja funkcionalnosti, garancijske listove za uređaje i opremu na završetku radova upisati na kraju građevnog dnevnika, predati ih NARUČITELJU za potrebe tehničkog pregleda, te mu iste ostaviti u trajno vlasništvo.

Radionička dokumentacija 10.07. (1) IZVOĐAČ je u obvezi izraditi o svom trošku kompletnu radioničku dokumentaciju na temelju dokumentacije za građevnu dozvolu, statičkog proračuna i shema, sve prilagođeno svom tehnološkom procesu i tehnologiji izrade, unutar roka predviđenog terminskim planom. IZVOĐAČ je dužan predmetnu radioničku dokumentaciju dostaviti Nadzornoj službi.

11. KVALITETA MATERIJALA I RADOVA

Uvjeti kvalitete 11.01. (1) Kvaliteta upotrebljenog građevinskog materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda i kvaliteta izvedenih radova mora odgovarati uvjetima po važećim tehničkim propisima, hrvatskim standardima, uvjetima iz tehničke dokumentacije te uvjetima iz ugovora.

Dužnost IZVOĐAČA 11.02. (1) IZVOĐAČ je dužan:

- radove izvoditi na način određen ugovorom, propisima i pravilima struke, tehničkim normativima i hrvatskim standardima,
- organizirati kontrolu radova u terenskim i pogonskim laboratorijima ili povjeriti tu kontrolu stručnim organizacijama koje su za to upisane u sudski registar,
- ugrađivati materijal, prefabrikate, elemente, uređaje i tehničku opremu koji odgovaraju hrvatskim standardima i tehničkim normativima,
- kvalitetu radova materijala i uređaja koji mogu utjecati na stabilnost i sigurnost objekta i kvalitetu cjelokupnog objekta, odnosno radove dokumentirati određenim rezultatima ispitivanja ili ispravama izdanim u skladu sa zakonom ili propisima o tehničkim normativima i hrvatskim standardima ili ispitivanjima predviđenim ugovorom.

Kontrola kvalitete 11.03. (1) Kontrola kvalitete i upravljanje kvalitetom provodi se putem laboratorijskih ispitivanja materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda, kao i ispitivanjem izvedenih radova "in situ".

- (2) IZVOĐAČ je dužan radove izvoditi po redosljedju, kojim se osigurava kvalitetno izvođenje i da o izvođenju pojedinih faza na vrijeme obavještava Nadzornog inženjera radi utvrđivanja kvalitete.
- | | | |
|--|--------|---|
| Prethodna i tekuća ispitivanja | 11.04. | <p>(1) Tijekom izvedbe radova IZVOĐAČ je dužan obavljati sva potrebna prethodna ispitivanja i tekuća ispitivanja po vrsti, obujmu i vremenu kako je to predviđeno zakonskim propisima i uzancama struke.</p> <p>(2) Rezultate ispitivanja dužan je IZVOĐAČ dostaviti Nadzornom inženjeru.</p> |
| Kontrolna ispitivanja | 11.05. | (1) IZVOĐAČ je dužan provesti kontrolna ispitivanja sukladno pozitivnim zakonskim propisima. |
| Obustava radova | 11.06. | <p>(1) Ako IZVOĐAČ i pored upozorenja i zahtjeva Nadzornog inženjera, da otkloni uočene nedostatke, nastavi s nekvalitetnim izvođenjem radova, Nadzorni inženjer će radove obustaviti i o tome obavijestiti NARUČITELJA.</p> <p>(2) Ako je na ovaj način dovedena u pitanje stabilnost građevine, životi ljudi ili susjednih objekata, NARUČITELJ putem Nadzorne službe ima pravo zahtjevati da IZVOĐAČ poruši izvedene radove i da ih ponovo izvede o svom trošku na način koji je ugovoren.</p> <p>(3) S izvođenjem radova može se ponovno nastaviti kada IZVOĐAČ poduzme i sprovede odgovarajuće mjere kojima se, prema nalazu Glavnog inženjera i/ili Nadzornog inženjera, osigurava kvalitetno izvođenje radova.</p> |
| Umanjenje vrijednosti za nekvalitetne radove | 11.07. | <p>(1) Nadzorni inženjer priznaje u realizaciji samo kvalitetno izvršene radove.</p> <p>(2) Nadzorni inženjer ima pravo da na ime nekvalitetno izvedenih radova privremeno zadrži odgovarajuće iznose od privremene obračunske ili okončane situacije u visini vrijednosti nekvalitetno izvedenih radova, sve do potpunog otklanjanja nedostataka.</p> |
| Troškovi ispitivanja | 11.08. | (1) Troškove prethodnih i tekućih ispitivanja građevinskog materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda snosi IZVOĐAČ. |
| Radovi koji se pokrivaju | 11.09. | <p>(1) Svaki pojedini rad koji se kasnije ne može kontrolirati u pogledu količina i kvalitete mora biti odmah pregledan od strane Nadzornog inženjera, a podaci o tome upisuju se u Građevinski dnevnik i Građevinsku knjigu. IZVOĐAČ je dužan na vrijeme obavijestiti Nadzornog inženjera o postojanju takvih radova jer u protivnom, Nadzorni inženjer može odbiti priznavanje takvih radova ili ih obračunati prema svojim podacima ili procjeni.</p> <p>(2) IZVOĐAČ je dužan, na zahtjev Nadzornog inženjera, obaviti potrebna otkrivanja ili otvaranja izvršenih radova, radi naknadnog pregleda i ispitivanja. Poslije obavljenih pregleda i ispitivanja IZVOĐAČ je dužan, mjesta na kojima su provedena otkrivanja i ispitivanja, sanirati prema uputstvu Nadzornog inženjera.</p> <p>(3) Troškove otkrivanja, saniranja i naknadnih ispitivanja snosi NARUČITELJ u slučaju ako se naknadnim pregledom ustanovi da su pokriveni radovi izvedeni u skladu s ugovorom. U protivnom slučaju</p> |

troškove snosi IZVOĐAČ.

- Odobrenje za upotrebu materijala 11.10. (1) Prije naručivanja materijala ili opreme IZVOĐAČ za isto mora dobiti pisanu suglasnost NARUČITELJA.
- (2) IZVOĐAČ je dužan da prije dopreme, odnosno, upotrebe odgovarajućih građevinskih materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda osigura uvjerenje o prethodnim ispitivanjima kvalitete od stručne odnosno ovlaštene organizacije. U slučaju pozitivnih rezultata prethodnih ispitivanja i ako se vizualnim pregledom ne ustanove nedostaci, Nadzorni inženjer će odobriti upotrebu upisom u Građevinski dnevnik.
- (3) IZVOĐAČ je dužan pribaviti atest kada je to propisano.
- (4) IZVOĐAČ radova ne smije upotrebljavati građevinske materijale bez odobrenja Nadzornog inženjera, a u slučaju da upotrijebi, snosi rizik i troškove koji mogu iz te osnove nastati.
- (5) Za svu isporučenu opremu i material IZVOĐAČ će predate NARUČITELJU podatke o isporučitelju i proizvođaču. Ukoliko ugradnja opreme nije točno definirana Projektom ili tehničkom dokumentacijom, konačnu odluku o ugradnji opreme i materijala (kvaliteta materijala, izbor boja i sl.) donijeti će NARUČITELJ prije narudžbe iste.

- Odgovornost za nedostatke 11.11. (1) IZVOĐAČ je odgovoran za upotrebu materijala i opremu koji ne odgovaraju ugovorenoj ili propisanoj kvaliteti.
- (2) IZVOĐAČ je dužan upozoriti NARUČITELJA na uočene ili utvrđene nedostatke i onog materijala i opreme koje je NARUČITELJ nabavio ili izabrao.
- (3) Izvođač će snositi sve štetne posljedice koje za NARUČITELJA nastanu zbog nekvalitetnog rada IZVOĐAČA, neizvedbe radova u ugovorenom roku, propuštanja ugradnje opreme i/ili materijala ugovorene kvalitete i neispunjenja ili djelomičnog ispunjenja obveza iz ovog Ugovora.

12. ROKOVI

- Rok dovršenja 12.01. (1) IZVOĐAČ je dužan ugovorene radove izvršiti u roku od 14 (slovima: četrnaest) mjeseci (sukladno Terminskom planu i definiranim međurokovima) od dana potpisa ovog ugovora, uz preduvjet da mu je NARUČITELJ prethodno, prije potpisa Ugovora, prezentirao odgovarajući dokument (Ugovor o kreditu, jamstvo banke i sl.) da je u cijelosti osigurao financiranje radova koji su predmetom ovog Ugovora.

Izvršenje radova uključuje i uspješni Tehnički pregled građevine i uklanjanje mogućih nedostataka kao i sve radove koji su potrebni za preuzimanje i redovitu uporabu Građevine.

- Projekt organizacije građenja 12.02. (1) IZVOĐAČ je dužan izraditi i predati NARUČITELJU projekt organizacije izvedbe radova koji treba sadržavati slijedeće:
- tehnički opis organizacije izvođenja radova,
 - shemu organizacije gradilišta,
 - terminski plan izvedbe radova.

Projekt organizacije mora biti izrađen po objektima i fazama, u skladu sa ugovornom dokumentacijom, ugovorenim međurokovima i konačnim rokom dovršetka radova. Iz njega mora biti jasno vidljivo s kojim sredstvima IZVOĐAČ predviđa izvršiti ugovorene radove.

Projekt organizacije građenja treba dostaviti NARUČITELJU najkasnije 10 (deset) dana nakon potpisa ugovora. Projekt, nakon odobrenja od strane NARUČITELJA, čini sastavni dio ugovora.

- (2) Ukoliko NARUČITELJ putem Nadzora ili IZVOĐAČ utvrdi u toku radova da se ugovoreni zadaci ne izvode u skladu s projektom organizacije izvedbe radova, NARUČITELJ može zahtijevati od IZVOĐAČA da kašnjenje u dinamici izvedbe nadoknadi pojačanjem kapaciteta, uz prethodnu izradu novog projekta organizacije građenja. Ovakve naloge NARUČITELJA putem Nadzora, IZVOĐAČ je dužan izvršiti bez prava na posebnu naknadu. U ovom slučaju nalog daje Nadzorni inženjer.
- (3) U skladu sa usvojenim projektom organizacije izvedbe radova IZVOĐAČ je dužan izraditi i finansijski plan trošenja sredstava, koji mora biti izrađen po mjesecima. Finansijski plan treba dostaviti NARUČITELJU 10 dana nakon potpisa ugovora. Plan, nakon odobrenja od strane NARUČITELJA, čini sastavni dio ugovora.
- (4) Ako iz bilo kojeg razloga dođe do zastoja u radovima na način da se operativni plan više ne može koristiti, IZVOĐAČ je dužan izraditi rebalans tog plana i predati ga NARUČITELJU.

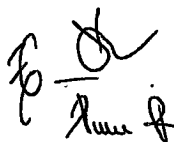
- | | | |
|------------------|----------|--|
| Početak radova | 12.03. | (1) IZVOĐAČ je dužan otpočeti s izvedbom radova u roku od 7 (sedam) dana nakon potpisivanja ugovora, ako ugovorom nije drugačije određeno, pod pretpostavkom da mu je NARUČITELJ prethodno predočio odgovarajući dokument temeljem kojeg je vidljivo da su osigurana sredstva za financiranje radova koji su predmetom ovog Ugovora. |
| Uvođenje u posao | u 12.04. | (1) U istom roku NARUČITELJ je putem Nadzorne službe dužan uvesti IZVOĐAČA u posao.
(2) Smatrat će se da je IZVOĐAČ uveden u posao tek kada NARUČITELJ kumulativno preda navedeno:
- kompletnu tehničku dokumentaciju za izvođenje koja omogućava početak radova te predoči odgovarajući dokument (ugovor o kreditu) iz kojeg je vidljivo da je u cijelosti osigurano financiranje radova koji su predmet ovog ugovora i kada mu osigura pravo pristupa na gradilište,
(3) Datum uvođenja IZVOĐAČA u posao obvezno se upisuje u građevinski dnevnik.
(4) Ako NARUČITELJ ne uvede IZVOĐAČA u posao u ugovorenom roku IZVOĐAČ i NARUČITELJ sporazumno će utvrditi novi rok uvođenja u posao.
(5) Ako NARUČITELJ ni u tom roku ne uvede IZVOĐAČA u posao, IZVOĐAČ može raskinuti ugovor. |
| Viša sila | 12.05. | (1) Pod višom silom (vis maior) podrazumijevaju se izvanredne prirodne pojave, kao što su poplava, potres, klizanje ili odron zemlje, požar i sl. kao i mjere nadležnih organa koje zabranjuju, ograničavaju ili onemogućavaju |

izvođenje radova.

- (2) Rok za uvođenje IZVOĐAČA u posao može se produžiti u slučaju ako je uredno ispunjenje ove obaveze NARUČITELJA onemogućeno višom silom. Produženje roka iznosi onoliko dana koliko je trajalo djelovanje više sile, koliko je bilo potrebno za otklanjanje njenih posljedica i koliko vremenske prilike (zima) utječu na to produženje.

Rok završetka 12.06.
radova

- (1) IZVOĐAČ je dužan radove završiti u roku od 14 (slovima: četrnaest) mjeseci od dana potpisa ovog ugovora. NARUČITELJ može u svako vrijeme zahtijevati od IZVOĐAČA da mu podnese izvještaj o stanju izvedbe radova i poduzimanju mjera kojima se osigurava usvojena dinamika izvođenja radova.
- (2) Kada se ugovore međurokovi, rokovi završetka pojedinih faza građenja, tada se na međurokove, odgovarajući primjenjuju odredbe koje se odnose na rok završetka (ugovorne kazne i dr.).
- (3) Stvarni rok u kojem su dovršeni radovi ili njihov dio utvrđuju IZVOĐAČ i Nadzorni inženjer.
- (4) Rok završetka se ne može produžiti iz razloga za koje je odgovoran IZVOĐAČ. Kao objektivni razlozi uslijed kojih se može zatražiti produljenje roka smatraju se:
nepredviđeni radovi za koje IZVOĐAČ nije mogao znati, a njihov opseg bitno utječe na rok,
- mjere predviđene aktima nadležnih organa koje su onemogućile ili znatno otežale odvijanje radova,
- poplava duljeg trajanja, potres jačeg intenziteta, klizanje ili odron zemlje do kojeg nije došlo krivnjom IZVOĐAČA, požar većih razmjera, sve pod uvjetom da se posljedice ovih prirodnih pojava nisu mogle otkloniti u kraćem vremenu i da su znatno otežale izvođenje radova,
- neplaćanje izvedenih radova od strane NARUČITELJA ako je zakašnjenje u plaćanju znatno otežalo izvršenje radova (manja zakašnjenja ne mogu utjecati na produženje rokova),
- nepredviđeni radovi ili okolnosti uslijed kojih je došlo do duljeg zastoja ili usporenja radova, a IZVOĐAČ ih nije mogao otkloniti ni pored poduzimanja odgovarajućih mjera.
- (5) Nepovoljne meteorološke prilike ne mogu biti razlogom produženja roka, jer se smatra da je IZVOĐAČ bio upoznat u vrijeme davanja ponude s klimatskim prilikama u tom kraju.
Iznimno, ukoliko se radi o temperaturi nižoj od -5 C i/ili snijeg viši od 10 centimetara IZVOĐAČ ima pravo na produljenje rokova za onoliko dana koliko su trajale takve vremenske prilike.
- (6) Rok za podnošenje zahtjeva za produženje roka završetka radova je 15 dana od dana nastanka razloga.
- (7) Ukoliko dođe do produženja roka završetka radova krivnjom IZVOĐAČA NARUČITELJ zadržava pravo da za troškove produženog rada nadzorne službe NARUČITELJA tereti IZVOĐAČA čijom krivnjom su nastali ovi troškovi.


Rok završetka

- Ugovorna kazna 12.07. (1) Ugovorna kazna se ugovara za slučaj neurednog ispunjenja ugovora od strane IZVOĐAČA u pogledu rokova ako ugovorom nije drugačije određeno.
Ukoliko IZVOĐAČ ne ispuni zadane međurokove ili rokove pojedinih faza radova Nadzorni inženjer može privremeno zadržati dio iznosa iz privremene mjesečne situacije dok se ne stigne rok zadan za izvođenje te faze radova.
- (2) Ako IZVOĐAČ ne obavi radove u ugovorenom roku, dužan je NARUČITELJU platiti ugovornu kaznu u iznosu 2 ‰ (dva promila) dnevno, računajući od ukupne (bruto) vrijednosti ugovorenih radova do max. 5 (pet posto) ukoliko ugovorom nije drugačije određeno.
- (3) Zahtjev za ostvarivanje prava za ugovornu kaznu može se postaviti najkasnije do završetka konačnog obračuna.
- (4) Iznos ugovorne kazne utvrđuje se u postupku konačnog obračuna.
- (5) Ako je zbog zakašnjenja ugovorenih radova nastala šteta veća od iznosa ugovorne kazne, NARUČITELJ može zahtijevati i naknadu stvarno nastale štete.

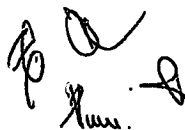
- Računanje rokova 12.08. (1) Ako su rokovi za ispunjenje obaveze određeni u danima, rok će se računati po kalendarskim danima.
- (2) Rok određen u danima počinje teći prvog dana poslije događaja od kojeg se rok računa, a završava se istekom posljednjeg dana roka.
- (3) Rok određen u tjednima, mjesecima ili godinama završava se onog dana koji se po imenu i broju poklapa s danom nastanka događaja od kojeg rok počinje teći, a ako takvog dana nema u posljednjem mjesecu, kraj roka pada na posljednji dan tog mjeseca.
- (4) Ako posljednji dan roka pada u dan kada je zakonom određeno da se ne radi, kao posljednji dan roka računa se slijedeći radni dan.

13. TEHNIČKI PREGLED

- Tehnički pregled 13.01 (1) Nakon završetka radova obavlja se tehnički pregled. Tehnički pregled obavlja komisija koju imenuje organ uprave nadležan za ove poslove.
- (2) Zahtjev za obavljanje tehničkog pregleda nadležnom organu podnosi NARUČITELJ na osnovu zahtjeva IZVOĐAČA i svoga uvida u stanje dovršenosti radova.
- (3) Predstavnici IZVOĐAČA dužni su prisustvovati tehničkom pregledu, srediti dokumentaciju koju treba dati na uvid komisiji za tehnički pregled i pružiti potrebnu pomoć, a sve o trošku IZVOĐAČA.

14. PRIMOPREDAJA I KONAČNI OBRAČUN

- Postupak primopredaje 14.01 (1) Po završetku radova, uspješno obavljenom tehničkom pregledu i uklanjanju mogućih nedostataka, NARUČITELJ i IZVOĐAČ pristupit će primopredaji građevine i imenovat će po jednog ili više predstavnika koji će obaviti primopredaju i konačni obračun radova.
- (2) NARUČITELJ i IZVOĐAČ su dužni pristupiti postupku primopredaje i konačnom obračunu bez ikakvog odlaganja.
- (3) Ugovarači su dužni svojim predstavnicima dati prije početka rada točne upute o načinu primopredaje i utvrđenja konačnog obračuna, a posebno



za one probleme koji su do tada bili između njih sporni pa i za one za koje ne postoji ugovorna obaveza.

- (4) Primopredaju i konačan obračun dužni su ugovarači dovršiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana stvarnog završetka radova.

- | | | |
|--------------------------------|--------|---|
| Zapisnik o primopredaji | 14.02. | (1) O primopredaji se sastavlja zapisnik koji sadrži osobito ove podatke: <ul style="list-style-type: none">- jesu li radovi izvedeni prema ugovoru, propisima i pravilima struke;- odgovara li kvaliteta radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove IZVOĐAČ treba doraditi o svom trošku popraviti ili ponovno izvesti, kao i koji radovi nisu još u potpunosti gotovi i u kojem roku IZVOĐAČ treba to učiniti;- konstatacija o izvršenoj primopredaji odgovarajuće dokumentacije;- o kojim pitanjima tehničke naravi nije postignuta;- datum završetka radova i datum primopredaje. |
| Konačni obračun | 14.03. | (1) Konačan obračun obavlja se nakon primopredaje. Konačan obračun sadrži osobito: <ul style="list-style-type: none">- vrijednost izvedenih radova prema ugovorenim cijenama,- iznos isplaćen po osnovi situacija,- konačan iznos koji IZVOĐAČ treba primiti ili vratiti prema nespornom dijelu obračuna,- iznos cijena koji NARUČITELJ zadržava za uklanjanje nedostataka,- podatak jesu li radovi završeni u ugovorenom roku, ako nisu, koliko je rok prekoračen,- podatak o tome koji ugovarač, po kojoj osnovi, i u kojem iznosu, zahtijeva naplatu ugovorene kazne i naknadu štete, njihove osporene i neosporene iznose,- ukupnu cijenu izvedenih radova,- podatke o drugim činjenicama o kojima nije postignuta suglasnost ovlaštenih predstavnika ugovarača. |
| Troškovi primopredaje | 14.04. | (1) Svaki ugovarač podmiruje troškove svog sudjelovanja u postupku primopredaje i izradi konačnog obračuna. |
| Izvršenje radova na popravcima | 14.05. | (1) Ako se u zapisniku o primopredaji utvrdi da IZVOĐAČ treba o svom trošku doraditi, popraviti ili ponovno izvesti pojedine radove, IZVOĐAČ je dužan odmah pristupiti izvršenju tih radova.
(2) Ako IZVOĐAČ u roku od 30 (trideset) dana ne započne s radovima navedenim u prethodnoj stavci, NARUČITELJ je ovlašten radove povjeriti drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi na teret IZVOĐAČA.
(3) Kad koristi ovlaštenje iz prethodnog stavka, NARUČITELJ je dužan postupiti kao dobar gospodarstvenik.
(4) Ako NARUČITELJ počne koristiti objekt (ili dio objekta) prije obavljene primopredaje, smatrat će se da je objekt (ili dio objekta) predan NARUČITELJU s danom početka korištenja. |

- (5) Ako se prema konačnom obračunu na račun dorade, popravka ili ponovnog izvođenja radova od isplate ukupnog iznosa zadržava sporazumno utvrđeni iznos za pokriće troškova izvođenja tih radova, NARUČITELJ je dužan taj iznos platiti IZVOĐAČU, ako ovaj otkloni te nedostatke. U suprotnom, NARUČITELJ može upotrijebiti ta sredstva za plaćanje radova na otklanjanju nedostataka drugom IZVOĐAČU.
- (6) Ugovarači su suglasni je neosporen postupak primopredaje i konačnog obračuna konačan i neutuživ i da on predstavlja njihovu pravu volju, ako oni u roku od 15 (petnaest) dana nakon primitka zapisnika o primopredaji i konačnom obračunu ne stave u zapisnik pisane primjedbe

15. GARANTNI (JAMSTVENI) ROK

- | | | |
|--|--------|---|
| Trajanje
garantnog
roka | 15.01. | (1) Rokovi jamstva teku:
-za građevinske radove IZVOĐAČ garantira kvalitetu u trajanju od 2 (dvije) godine osim za radove koji se tiču ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu gdje je zakonski rok 10 (deset) godina; a isto tako za radove hidroizolacije, fasade i konstrukcije
- 2 (dvije) godine za instalaterske i obrtničke radove,
- za opremu sukladno jamstvu proizvođača opreme,
ukoliko ugovorom ili propisom nije drugačije određeno, a ukoliko je nekim propisom određen duži rok onda u skladu sa takvim propisom. |
| Otklanjanje
nedostataka | 15.02. | (1) IZVOĐAČ je dužan na poziv NARUČITELJA i/ili druge ovlaštene osobe, o svom trošku otkloniti sve nedostatke koji se pokažu za vrijeme garantnog roka, a koji su nastali usljed toga što se IZVOĐAČ nije držao svojih obaveza u pogledu kvalitete radova i materijala. IZVOĐAČ će u najkraćem mogućem roku otkloniti odnosno popraviti, i to na svoj trošak i rizik.
(2) Ako IZVOĐAČ ne otkloni nedostatke u najkraćem mogućem roku NARUČITELJ može otkloniti nedostatke na račun IZVOĐAČA.
(3) IZVOĐAČ je dužan NARUČITELJU nadoknaditi stvarnu štetu koja je za njega nastala zbog otklanjanja nedostataka putem drugog IZVOĐAČA.
(4) Prilikom korištenja ovih ovlaštenja NARUČITELJ je dužan postupati kao dobar gospodarstvenik.
(5) IZVOĐAČ nije dužan otkloniti nedostatke koji su nastali kao posljedica nestručnog rukovanja i upotrebe, odnosno ne namjenskog korištenja objekta ili njegovog dijela. |
| Datum od
kada se računa
garantni rok | 15.03. | (1) Garantni se rok počinje računati od dana izdavanje Zapisnika o obavljenom poslu, a ako je korištenje građevine ili njenog dijela počelo prije primopredaje onda od početka korištenja. |
| Industrijski
proizvodi | 15.04. | (1) Za industrijske proizvode (tehničku opremu, instalacije, postrojenje, uređaje i sl.) IZVOĐAČ prenosi na NARUČITELJA ono jamstvo i uputstva za upotrebu koje je dobio od proizvođača industrijskih proizvoda. |

[Handwritten signatures and initials]

Garancija za izvršenje obaveza u garantnom roku 15.05. (1) Prilikom potpisivanja Zapisnika o obavljenom poslu, a-najkasnije prije isteka važenja instrumenta osiguranja za uredno ispunjenje obaveze IZVOĐAČ je dužan predati NARUČITELJU zadužnicu kao sredstvo osiguranja za izvršenje svojih obaveza u garantnom roku, a kojim se jamči otlanjanje utvrđenih nedostataka. Istovremeno je NARUČITELJ dužan vratiti IZVOĐAČU sredstvo osiguranja iz članka 8.04. ovog Ugovora.

Zadužnica mora glasiti na iznos od 5 (petposto) od ukupne Ugovorne cijene, s rokom važenja 2 godine.

Nakon isteka važenja zadužnice iz prethodnog stavka IZVOĐAČ će NARUČITELJU uručiti zadužnicu na ime jamstva za solidnost građevine, na iznos od 5 % vrijednosti radova fasade, hidroizolacije i konstrukcije. Sadržaj zadužnice je podložan odobrenju od strane NARUČITELJA. Sve troškove vezane uz zadužnicu snosi IZVOĐAČ.

Iznos s osnova zadužnice koji će biti plaćen NARUČITELJU biti će plaćen kao naknada štete uslijed neizvršavanja ili neurednog izvršavanja ugovornih obaveza od strane IZVOĐAČA, ne dirajući pri tom druga NARUČITELJEVA prava.

16. PRIVREMENA OBUSTAVA RADOVA

Pravo IZVOĐAČA da obustavi radove 16.01 (1) IZVOĐAČ ima pravo privremeno obustaviti izvođenje radova ako je postupcima NARUČITELJA spriječen da izvodi radove ili je zbog tih postupaka spriječen u izvođenju radova.

(2) Postupcima NARUČITELJA prema odredbi iz stava (1) smatraju se, neispunjenje njegovih obaveza kao što su uklanjanje nedostataka u tehničkoj dokumentaciji na temelju koje se izvode radovi i neisplata privremene situacije u ugovorenom roku, kao i drugi postupci kojima se onemogućava IZVOĐAČA u izvršenju svoje obaveze, u smislu ovog članka.

(3) IZVOĐAČ može obustaviti radove zbog neispunjenja obaveze NARUČITELJA tek nakon proteka primjerenog roka što ga je ostavio NARUČITELJU za ispunjenje obaveze.

Nastavljanje obustavljenih radova 16.02. (1) IZVOĐAČ je dužan nastaviti izvođenje obustavljenih radova nakon prestanka smetnje zbog koje su radovi obustavljeni.

Zaštita obustavljenih radova 16.03. (1) U slučaju obustave radova IZVOĐAČ je dužan već izvedene radove zaštititi od propadanja poduzimanjem mjera zaštite koje su neophodne. Uz to je dužan nastojati da troškovi u vezi s tim budu što manji, te tako zaštićene radove predati Glavnom IZVOĐAČU.

(2) Troškovi zaštite izvedenih radova i ostale izdatke koje je IZVOĐAČ imao u vezi s tim snosi NARUČITELJ. IZVOĐAČ te troškove i zadatke snosi samo u slučaju ako je on odgovoran za obustavu radova.

- Naknada štete zbog obustave radova 16.04. (1) Ugovarač koji je odgovoran za obustavu radova dužan je drugom Ugovaraču nadoknaditi štetu koja je nastala zbog obustave radova.
- Obavijest o poteškoćama i obustavi radova 16.05. (1) IZVOĐAČ je dužan odmah pisanim putem obavijestiti NARUČITELJA o smetnjama koje onemogućavaju ili otežavaju radove, o obustavi radova, o mjerama koje poduzima za zaštitu izvedenih radova i o nastavljanju radova nakon prestanka smetnji zbog kojih je izvođenje radova obustavljeno.
- Pravo Nadzornog inženjera da obustavi radove 16.06 (1) Nadzorni inženjer ima pravo, temeljem naloga NARUČITELJA, u svako doba privremeno, obustaviti izvođenje radova ili dijela ugovorenih radova. Tijekom privremene obustave, ukoliko ista traje do 30 dana, IZVOĐAČ će o svom trošku zaštititi, uskladištiti i osigurati do tada obavljene Ugovorne radove protiv uništenja, gubitka ili oštećenja.
- (2) Ukoliko IZVOĐAČ kasni zbog toga što je postupio prema naredbi Nadzornog inženjera iz prethodnog stavka, ima pravo na produljenje roka za svako takvo zakašnjenje, osim u slučaju ako je privremena obustava radova nastala zbog otklanjanja posljedica greške u projektiranju za koju je odgovoran IZVOĐAČ, loše izrade ili materijala ili zbog drugog propusta IZVOĐAČA.
- (3) NARUČITELJ ima pravo privremeno obustaviti ugovorene radove pisanom obavijesti IZVOĐAČU u ukupnom trajanju od najviše 60 (šezdeset) dana.
- (4) Obavijest o obustavi radova NARUČITELJ će dostaviti IZVOĐAČU u pisanom obliku najkasnije 10 (deset) dana prije nastupa obustave radova.
- (5) Za vrijeme obustave radova u trajanju do 30 dana IZVOĐAČ nema pravo na naknadu bilo kakvih troškova, uključujući i troškove ponovne mobilizacije i demobilizacije radne snage, strojeva i opreme, a u slučaju kad obustava traje duže od 30 dana troškove snosi NARUČITELJ.
- (6) U slučaju nastavka radova, Nadzorni inženjer, temeljem naloga NARUČITELJA, polat će IZVOĐAČU pisanu obavijest kojom se IZVOĐAČ poziva na nastavak radova. IZVOĐAČ je dužan nastaviti navedene radove u roku od najviše 10 (deset) dana od dana primitka obavijesti. U razdoblju navedenih 10 (deset) dana, Izvođač nema pravo potraživati bilo kakve naknade od NARUČITELJA.

17. RASKID UGOVORA

- Pravo NARUČITELJA da raskine ugovor 17.01. (1) NARUČITELJ može raskinuti ugovor u slijedećim slučajevima:
- ako nadležni organ zabrani daljnje izvođenje ugovorenih radova,
 - ako prestane potreba za izvođenjem radova,
 - ako dođe u situaciju da ne može više ispunjavati svoje obaveze prema ugovoru,
 - ako je zaostajanje u obavljanju ugovorenih radova toliko da može dovesti u pitanja i dovršenje ugovorenih radova,
 - ako nastupe druge okolnosti predviđene ovim uvjetima ili događaji koji onemogućavaju izvršenje ugovora.

- (2) Ugovor se neće raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorne obaveze.
- (3) Zbog zaostajanja u izvođenju ugovorenih radova NARUČITELJ može raskinuti ugovor samo ako je prethodno ostavio IZVOĐAČU naknadni primjereni rok za izvedbu radova s kojima je IZVOĐAČ u zakašnjenju pa ih IZVOĐAČ ne obavi ni u tom naknadnom roku niti se to po prirodi zaostajanja može od njega očekivati.
- (4) Naknadni rok kao uvjet za raskid ugovora ne određuje se u slučaju kada IZVOĐAČ izjavi da ne može ili neće izvesti ugovorene radove.
- Povjeravanje dijela radova drugom IZVOĐAČU 17.02. (1) NARUČITELJ može, na teret računa IZVOĐAČA radi ubrzanja radova i bez raskida ugovora, dio radova povjeriti drugom IZVOĐAČU ukoliko dođe do bitnog odstupanja rokova u odnosu na terminski plan, a ta odstupanja dovode u pitanje ispunjenje rokova, i tek nakon što je ostavio IZVOĐAČU primjeren rok za dostignuće zadanih rokova.
- (2) U tom slučaju, NARUČITELJ može uvesti na gradilište drugog IZVOĐAČA radi izvođenja određenog dijela radova, ali tek 7. (sedam) dana nakon što je o tome pisano obavijestio IZVOĐAČA.
- (3) U slučaju iz točke (1) ne raskida se ugovor, niti se IZVOĐAČ oslobađa od svojih obaveza i odgovornosti iz ugovora.
- Pravo IZVOĐAČA da raskine ugovor 17.03 (1) IZVOĐAČ može raskinuti ugovor:
- ako NARUČITELJ ne izvrši jednu ili više ugovorenih obaveza,
- ako IZVOĐAČ dođe u situaciju da ne može izvesti ugovorene radove.
- (2) Ugovor se neće raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorne obaveze.
- (3) Zbog neispunjenja ugovorenih obaveza NARUČITELJA, IZVOĐAČ može raskinuti ugovor tek pošto je ostavio NARUČITELJU primjereni naknadni rok za njihovo ispunjenje, pa NARUČITELJ ni u tom naknadnom roku ne ispuni svoje obaveze. Naknadni rok ne može biti kraći od 30 (trideset) dana.
- (4) Naknadni rok kao uvjet za raskid ugovora ne određuje se jedino u slučaju kada NARUČITELJ izjavi da neće ili ne može ispuniti ugovorene obaveze.
- Pisana obavijest o raskidu ugovora 17.04. (1) Ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugom Ugovaratelju. U izjavi mora biti naznačeno prema kojoj osnovi se raskida ugovor uz obrazloženje.
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se sva dostava pismena temeljem ovog Ugovora, kao i u slučaju sporova koji bi iz njega mogli proizaći, vršiti na adrese ugovornih strana navedene u ovom Ugovoru, sukladno odredbama članka 133.b Zakona o parničnom postupku.
- Posljedice raskida ugovora 17.05. (1) Ako dođe do raskida ugovora, NARUČITELJ je dužan IZVOĐAČU obračunati izvedene radove pa i u slučaju ako je IZVOĐAČ odgovoran za raskidanje.
- (2) Ugovarač koji je odgovoran za raskidanje ugovora dužan je drugom Ugovaraču nadoknaditi štetu koja je nastala raskidanjem ugovora.

- (3) U slučaju da po raskidu ugovora slijedi obustava radova primjenjuju se odredba točke 15.03. ovih uvjeta.

Sporazumni raskid ugovora 17.06. (1) Ako Ugovarači sporazumno raskinu ugovor, oni sporazumom rješavaju sva sporna pitanja nastala raskidom ugovora.

18. RJEŠAVANJE SPORA

- 18.01. (1) Sporovi koji bi proizašli iz Ugovora, uključujući i one koji se odnose na njegovo kršenje, raskid ili nevaljanost i sve pravne posljedice u vezi s time, ugovorne strane će nastojati riješiti mirnim putem, a ako to ne uspiju ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu.

19. ZAVRŠNE ODREDBE

Pravni učinci 19.01. (1) Ovaj ugovor proizvodi pravne učinke kada ga potpišu ovlaštene osobe obje ugovorne strane i kada NARUČITELJ od IZVOĐAČA prihvati jamstvo za uredno ispunjenje ugovora.
(2) Ovaj ugovor stupa na snagu danom sklapanja ugovora o zajmu između IZVOĐAČA i Allegheny Financial d.o.o. (ili društva kćeri) u iznosu od € 5.000.000 (pet milijuna Eura) i na rok od 7 (sedam) godina, a sukladno očitovanju Tehnike d.d. od 2.11.2011.

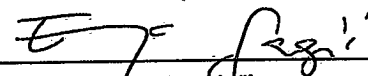
Izmjene i dopune 19.02. (1) Ugovor se može mijenjati i dopunjavati samo u pisanom obliku, obrazloženo i dokumentirano, tako da iz obrazloženja i priložene dokumentacije nedvojbeno proizlazi opravdanost potrebe za sklapanjem dodatka ovom Ugovoru.
Bilo kakvi usmeni dogovori ili bilo kakve usmene izjave predstavnika ugovornih strana neće imati ikakav pravni značaj.

Povjerljivost i primjerci 19.03. (1) IZVOĐAČ neće bez prethodne pisane suglasnosti NARUČITELJA, učiniti dostupnim sadržaj ovog Ugovora ili bilo koju njegovu odredbu, ili bilo koju specifikaciju, plan, nacrt, uzorak ili informaciju koje mu je dao NARUČITELJ ili koje se odnose na NARUČITELJA, a u svezi s Ugovorom, bilo kome, osim osobi zaposlenoj kod IZVOĐAČA u svrhu provedbe Ugovora. Takvo otkrivanje radnicima IZVOĐAČA obaviti će se povjerljivo i do granice do koje je potrebno u tu svrhu uz upoznavanje sitih s odredbama o povjerljivosti. IZVOĐAČ neće bez prethodne pisane suglasnosti NARUČITELJA iskoristiti bilo koji dokument ili informaciju osim u svrhu provedbe Ugovora odnosno izvršavanja obveza iz Ugovora. Svi drugi dokumenti (uključujući i preslike tih dokumenata), osim Ugovora, ostati će u vlasništvu NARUČITELJA i biti će vraćeni NARUČITELJU po završetku ugovornih obveza IZVOĐAČA, ako to zahtijeva NARUČITELJ.


Ovaj ugovor se sklapa u 6 (šest) istovjetna primjerka od kojih IZVOĐAČ zadržava 3 (tri) i NARUČITELJ (tri) primjerka.

U Zagrebu, 14.11.2011. godine

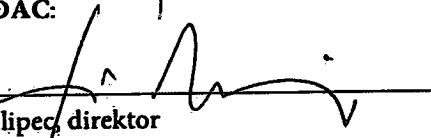
NARUČITELJ:

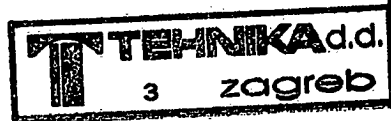

Elvira Eremija Gagrić, član uprave

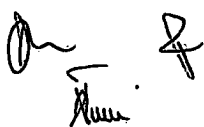
VRBANI CENTAR d.o.o.
Trakošćanska 4, Zagreb


Marijana Domitrović, član uprave

IZVOĐAČ:


Filip Filipec, direktor





ANEKS
UGOVORA O GRAĐENJU

Br. 162/11-T

između

1. VRBANI CENTAR d.o.o. za poslovanje nekretninima, Trakošćanska 4, 10 000 Zagreb, upisano pri registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080732626, (OIB) 95361562305, (u daljnjem tekstu: „NARUČITELJ“), zastupano po članu uprave Elviri Eremija Gagić i članu uprave Damiru Karinu

i

2. TEHNIKA d.d. za graditeljstvo, inženjering, proizvodnju i trgovinu, Ulica grada Vukovara 274, 10 000 Zagreb, upisan u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080034838, (OIB) 73037001250, (u daljnjem tekstu: „IZVOĐAČ“), zastupano po direktoru Filipu Filipec

Zagreb, lipanj 2012. godine

F

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 14.11.2011. godine sklopile Ugovor o građenju Br. 162/11-T, vezano uz projekt izgradnje poslovne građevine sa garažom u podrumu, trgovačko ugostiteljskim sadržajima u prizemlju te otvorenim parkiralištem u dva nivoa na nižem dijelu građevine te poslovnim prostorima na katovima (bez namjene do određenog stupnja dovršenosti), visine: podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+2 odnosno podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+8E), ukupne građevinske (btt) površine 23.072,16 m²

sve temeljem Potvrde izmjenjenog i dopunjenog glavnog projekta zajedničke oznake 10-42, izrađenog po društvu "STUDIO 3LHD" d.o.o. iz Zagreba, N.Božidarevića 13/4 u lipnju 2010. godine (glavna projektantica: Tatjana Grozdanić Begović, dipl.ing.arh.), koja Potvrda je izdana 01.rujna 2010. Klasa: 361-03/10-01/268, Urbroj: 251-13-22/106-10-10. na k.č.br. 3646/1 k.o.Rudeš u Zagrebu, Zagrebačka avenija-Ulica hrvatskog sokola

Članak 2.

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno dopunjuju Članak 4. Ugovora o građenju na način da se dodaju sljedeće odredbe:

NARUČITELJ i IZVOĐAČ suglasno utvrđuju da će NARUČITELJ IZVOĐAČU Ugovornu cijenu plaćati na sljedeći način:

- od svakog iznosa iz potvrđene situacije (privremenih i okončane) platit će se iznos u visini od 56,52%, dok će se preostali iznos u visini od 43,48 %, a maksimalno do iznosa od 5.000.000,00 eura (petmilijuna eura) platiti do dana 31.12.2019. godine pod uvjetom uspješno obavljenog tehničkog pregleda, dobivene uporabne dozvole i uspješno obavljene primopredaje radova.

Ukoliko zadržani iznos od 43,48 %, od svakog iznosa iz potvrđene privremene situacije i iznosa potvrđene okončane situacije ne bude plaćen do 31.12.2019. godine, NARUČITELJ i IZVOĐAČ suglasno utvrđuju da će IZVOĐAČ za taj iznos povećati temeljni kapital društva VRBANI CENTAR d.o.o. i za isti iznos preuzeti udjele u društvu VRBANI CENTAR d.o.o.

NARUČITELJ se ovim Aneksom obvezuje IZVOĐAČU da će mu u slučaju ne plaćanja preostalog iznosa Ugovorene cijene omogućiti povećanje temeljnog kapitala i preuzimanje udjela u društvu VRBANI CENTAR d.o.o. u visini iznosa povećanja temeljnog kapitala društva.

IZVOĐAČ se ovim Aneksom obvezuje NARUČITELJU da će u slučaju ne plaćanja preostalog iznosa Ugovorene cijene, za taj iznos povećati temeljni kapital, preuzeti udjele u društvu VRBANI CENTAR d.o.o. u visini iznosa povećanja temeljnog kapitala društva te u slučaju traženje Zagrebačka banka d.d., Zagreb, upisati založno pravo na preuzetim udjelima u korist iste.

IZVOĐAČ se nadalje obvezuje NARUČITELJU da neće na drugi način od navedenog u prethodnom stavku tražiti isplatu neplaćenog dijela ugovorene cijene.

Članak 3.

Sve ostale odredbe Ugovora o o građenju od dana 14.11.2011.g. koje nisu u suprotnosti s odredbama ovog Aneksa ostaju nepromijenjene i na snazi.

Članak 4.

Ovaj Aneks je sastavljen u 6 (šest) istovjetnih i originalno potpisanih primjerka, po tri za svaku ugovornu stranu.

Strane izjavljuju da u cijelosti razumiju odredbe ovog Aneksa, da te odredbe predstavljaju njihovu pravu volju te ga u znak prihvata prava i obveza potpisuju po svojim ovlaštenim osobama.

U Zagrebu, 1. 06. 2012.

NARUČITELJ:
VRBANI CENTAR d.o.o.

VRBANI CENTAR d.o.o.
Trakošćanska 4, Zagreb

f

Damir Karin

Damir Karin, član uprave

Elvira Ereznija Gagić

Elvira Ereznija Gagić, član uprave

IZVOĐAČ:
TEHNIKA d.d.



Filip Filipec

Filip Filipec, direktor

DODATAK I
UGOVORA O GRAĐENJU br. 162/11-T

br. 46/13-T

između

VRBANI CENTAR d.o.o. za poslovanje nekretninima, Trakošćanska 4, 10 000 Zagreb, upisano pri registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080732626, OIB 95361562305, zastupano po članu uprave Elviri Eremija Gagić i članu uprave Damiru Karinu (u daljnjem tekstu: NARUČITELJ)

i

TEHNIKA d.d. za graditeljstvo, inženjering, proizvodnju i trgovinu, Ulica grada Vukovara 274, 10 000 Zagreb, upisan u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS) 080034838, OIB 73037001250, zastupano po direktoru Filipu Filipec (u daljnjem tekstu: IZVOĐAČ)

Zagreb, 28.05.2013. godine

ku. M 16 2

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su sklopile :

- dana 14.11.2011. godine Ugovor o građenju Br. 162/11-T (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor),

a sve vezano uz projekt izgradnje Poslovne građevine sa garažom u podrumu, trgovačko ugostiteljskim sadržajima u prizemlju te otvorenim parkiralištem u dva nivoa na nižem dijelu građevine te poslovnim prostorima na katovima (bez namjene do određenog stupnja dovršenosti), visine: podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+2 odnosno podrum, prizemlje i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+8E), ukupne građevinske (btt) površine 23.072,16 m² sve temeljem Potvrde izmjenjenog i dopunjenog glavnog projekta zajedničke oznake 10-42, izrađenog po društvu "STUDIO 3LHD" d.o.o. iz Zagreba, N. Božidarevića 13/4 u lipnju 2010. godine (glavna projektantica: Tatjana Grozdanić Begović, dipl.ing.arh.), koja Potvrda je izdana 01. rujna 2010. Klasa: 361-03/10-01/268, Urbroj: 251-13-22/106-10-10. na k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš u Zagrebu, Zagrebačka avenija - Ulica hrvatskog sokola.

Ugovorne strane utvrđuju kako se ovaj Dodatak sklapa isključivo iz razloga kako bi se odredio nastavak radova nakon privremene obustave istih do koje je došlo 16.05.2012.

Članak 2.

Ovim Dodatkom ugovorne strane suglasno mijenjaju dio odredbi Osnovnog ugovora, u skladu s odredbama *Dodatka 1 Ugovoru o dugoročnom kreditu u valutnoj klauzuli* broj ugovora: 3222728400 od 28.03.2013., koji Ugovor je sklopljen između društva VRBANI CENTAR d.o.o. kao Kreditoprimatelja i ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 kao Kreditodavatelja, društva VESNA CENTAR d.o.o. kao Sudužnika te društava ALLEGHENY FINANCIAL d.o.o. i društva GABRIĆ d.o.o. kao Pokrovitelja, kojim se uređuju preduvjeti za financiranje projekta iz članka 1, te odredbama *Dodatka broj 1 Ugovora o kunskom garantnom depozitu uz valutnu klauzulu* broj 1000513305 od 28.03.2013. godine, zaključenog između ZAGREBAČKE BANKE d.d. i VRBANI CENTRA d.o.o. kao Deponenta.

Članak 3.

Ovim Dodatkom ugovora mijenja se cijena definirana člankom 3. Osnovnog ugovora, te se ugovara slijedeće:

Ugovorena cijena iznosi

10.550.893,58 EUR-a

(slovima: deset milijuna petstotina pedesettisuća osamstodevedesetitrii eura i pedesetosam centi)

protuvrijednost u kunama, plativo po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

U cijeni iz prethodnog stavka sadržan je iznos ugovoren osnovnim ugovorom od 11.450.893,58 EUR-a, umanjen za 900.000,00 EUR-a s osnova racionalizacije troškova izgradnje. U istu cijenu su uključene odrađene, a nenaplaćene privremene situacije br. 1/53 za ožujak 2012. u visini od 148.454,72 kn i br. 2/76 za travanj 2012. u visini od 113.711,91 kn.

Svi iznosi navedeni u ovom članku izraženi su bez pripadajućeg PDV-a.

Ugovorena cijena, osim u gore opisanoj izmjeni iznosa je i dalje u potpunosti uređena Ugovorom o građenju 162/11-T i to po principu ključ u ruke.

Potrebna racionalizacija troškova izgradnje građevine u iznosu od 900.000,00 EUR-a ostvarit će se izmjenom stavki troškovnika, na način da se postigne ušteda izborom i primjenom drugih materijala i opreme, a sve u skladu s revidiranim ugovornim troškovnikom usuglašenim između NARUČITELJA i IZVOĐAČA.

64. M 2

Članak 4.

TEHNIKA i VRBANI CENTAR suglasno utvrđuju da će VRBANI CENTAR plaćati TEHNICI ugovornu cijenu na sljedeći način:

- od svakog iznosa iz potvrđene situacije (privremenih i okončane) platit će se iznos u visini od 88 %, a 12 % iznosa će se zadržati.

VRBANI CENTAR je dužan neplaćene i dospjele privremene situacije: broj 1/53 za ožujak 2012. u iznosu od 148.454,72 kn + PDV, i broj 2/76 za travanj 2012. u iznosu od 113.711,91 kn + PDV, kao i troškove utvrđene *Obračunom izvedenih radova i ostalih troškova Izvođača*, koji će se potpisati istovremeno s ovim Dodatkom ugovora, platiti TEHNICI u punom iznosu čim se za to steknu uvjeti prema članku 3. *Dodatka broj 1 Ugovora o kunskom garantnom depozitu uz valutnu klauzulu broj 1000513305 od 28.03.2013. godine*, a u roku od najdulje 15 dana od usuglašavanja Revidiranog ugovornog troškovnika iz članka 3. ovog Dodatka ugovoru.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je rok dovršenja ugovorenih radova **14 (četnaest) mjeseci** od dana potpisa ovog Dodatka, sukladno usuglašenom revidiranom terminskom planu izvođenja radova.

Članak 6.

Sukladno navedenom i u skladu s Osnovnim ugovorom, IZVOĐAČ će u roku od 10 (deset) dana od dana potpisa ovog Dodatka dostaviti NARUČITELJU police osiguranja kako su iste ugovorene Osnovnim ugovorom, a posebice Policu za izgradnju građevine, koja sadrži ugovornu odgovornost IZVOĐAČA u jamstvenom roku te odgovornost za štete prema trećim osobama, uzajamnu odgovornost i odgovornost prema vlastitim djelatnicima (polica osiguranja objekta u gradnji - Construction All Risks), a koje police/a će biti vinkulirane u korist Zagrebačke banke.

Članak 7.

Ovaj Dodatak je sastavljen u 6 (šest) istovjetnih i originalno potpisanih primjeraka, po tri za svaku ugovornu stranu.


U svemu ostalom odredbe Osnovnog ugovora, koje nisu izmijenjene ovim Dodatkom, ostaju na snazi.

Strane izjavljuju da u cijelosti razumiju odredbe ovoga Dodatka, da te odredbe predstavljaju njihovu pravu volju te ga u znak prihvata prava i obveza potpisuju po svojim ovlaštenim osobama.

U Zagrebu, 28.05.2013.

NARUČITELJ:
VRBANI CENTAR d.o.o.

Damir Karin, član uprave



Elvira Eremija Gagić, član uprave



IZVOĐAČ:
TEHNIKA d.d.

Filip Filipec, direktor





DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080732626

OIB:

95361562305

TVRTKA:

- 1# ALLEGHENY NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama
- 2 VRBANI CENTAR d.o.o. za poslovanje nekretninama

- 1# English ALLEGHENY NEKRETNINE Ltd. for real estate
- 2 English VRBANI CENTAR Ltd. for real estate

- 1# ALLEGHENY NEKRETNINE d.o.o.
- 2 VRBANI CENTAR d.o.o.

- 1# English ALLEGHENY NEKRETNINE Ltd.
- 2 English VRBANI CENTAR Ltd.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Zagreb (Grad Zagreb)
- Trakošćanska 4

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1# Damir Farkaš, OIB: 55364047924
Zagreb, Gornje Prekrižje 42 B
- 2# Damir Farkaš, OIB: 55364047924
Zagreb, Gornje Prekrižje 42 B
- 1# - direktor
- 2# - direktor
- 1# - zastupa društvo samostalno i pojedinačno
- 2# - prestaje biti član uprave - direktor društva
- 2# Elvira Eremija Gagić, OIB: 29096115940
Zagreb, Trakošćanska 6
- 7# Elvira Eremija Gagić, OIB: 29096115940
Zagreb, Trakošćanska 6
- 2# - član uprave
- 7# - član uprave
- 2# - zastupa društvo skupno s drugim članom uprave
- 7# - prestala biti član uprave 28.11.2014. godine
- 2# Damir Karin, OIB: 39360932172
Karlovac, Ljudevita Rossia 10
- 4# Damir Karin, OIB: 39360932172
Karlovac, Ljudevita Rossia 10
- 2# - član uprave
- 4# - član uprave
- 2# - zastupa društvo skupno s drugim članom uprave

DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4# - prestao biti član uprave odlukom članova društva od 11.02.2011. godine
- 4# Marijana Domitrović, OIB: 84939869052
Zagreb, Bužanova 12B
- 5# Marijana Domitrović, OIB: 84939869052
Zagreb, Bužanova 12B
- 4# - član uprave
- 5# - član uprave
- 4# - zastupa društvo skupno s drugim članom uprave
- 5# - prestala biti član uprave odlukom od 29.03.2012. godine
- 5# Damir Karin, OIB: 39360932172
Karlovac, Ljudevita Rossia 10
- 7# Damir Karin, OIB: 39360932172
Karlovac, Ljudevita Rossia 10
- 5# - član uprave
- 7# - član uprave
- 5# - zastupa društvo skupno s drugim članom uprave, imenovan odlukom od 29.03.2012. godine
- 7# - prestao biti član uprave 28.11.2014. godine
- 7# Marijan Kopusar, OIB: 31525998915
Zagreb, Bliznac 14 B
- 10 MARIJAN KOPUŠAR, OIB: 31525998915
Zagreb, BLIZNEC 14/B
- 7 - direktor
- 7 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno, postao direktor 28.11.2014. godine

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-10/6238-3	02.06.2010	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-10/12378-2	27.10.2010	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-11/1464-2	14.02.2011	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-11/2290-2	24.02.2011	Trgovački sud u Zagrebu
0005	Tt-12/6110-3	20.04.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0006	Tt-13/8880-4	27.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0007	Tt-14/29413-4	15.01.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0008	Tt-16/7838-3	14.03.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0009	Tt-14/29413-5	28.10.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0010	Tt-17/2609-1	19.01.2017	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	17.06.2011	elektronički upis
eu	/	29.06.2012	elektronički upis
eu	/	27.06.2013	elektronički upis
eu	/	27.06.2014	elektronički upis
eu	/	30.06.2015	elektronički upis
eu	/	29.06.2016	elektronički upis

DJELOMIČNI POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	02.05.2017	elektronički upis
eu /	23.06.2018	elektronički upis

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!
 Djelomični povijesni izvadak sadrži samo dio upisanih podataka, dok su ostali podaci o upisima izostavljeni!

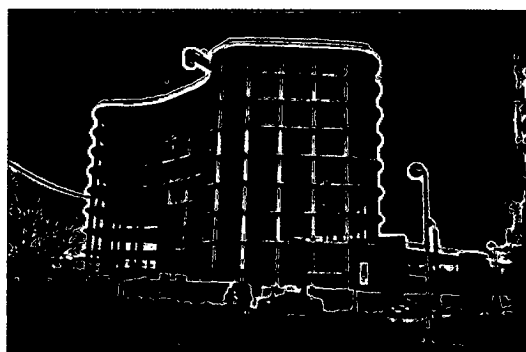
NESLUŽBENI PRIMJERAK

Naručitelj:

VRBANI CENTAR d.o.o.
Trakošćanska ulica 4, Zagreb
OIB 95361562305

Predmet procjene:

Poslovna zgrada sa zemljištem



Lokacija: **Našička ulica 146**
10000, Zagreb

z.k.č.br. 1485/1, 1485/14,
1485/15, 1485/16
k.o. Vrapče

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

48.818.187,41 kn
6.368.531,37 EUR

Datum:

prosinao, 2014.

JADRANOVO d.o.o.

SADRŽAJ:

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

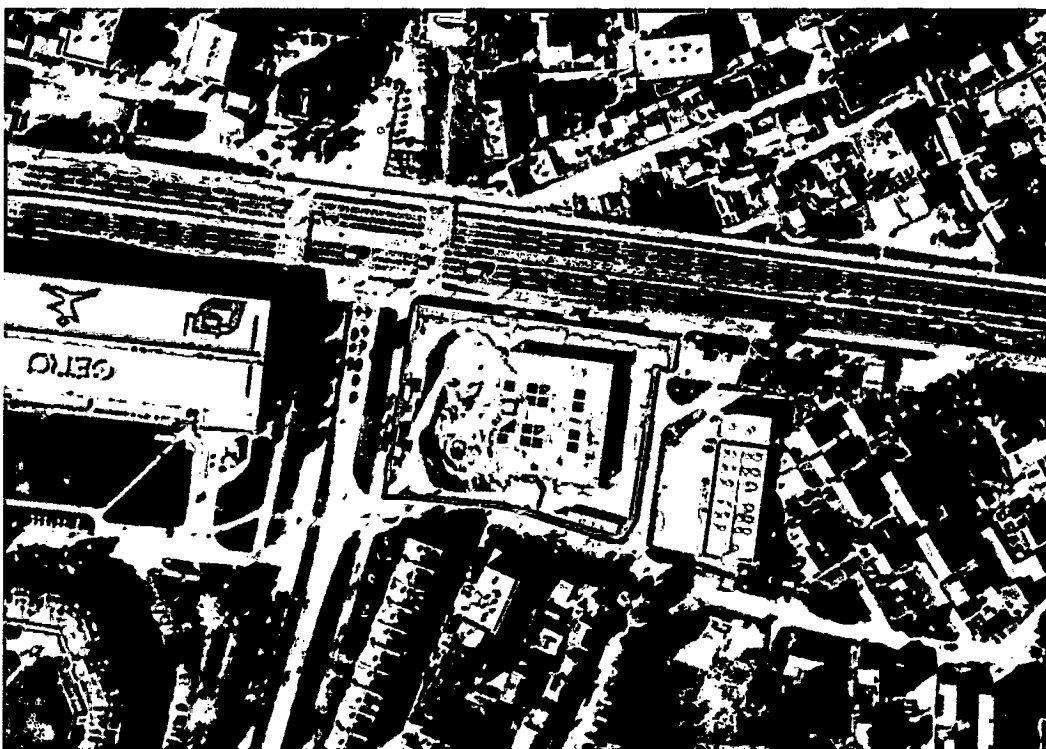
5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- građevinska dozvola
- dopuna građevinske dozvole
- lokacijska dozvola
- izmjena i dopuna građevinske dozvole
- tlocrt nekretnine
- privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na lokaciji Našička ulica 146 u Zagrebu, koja se sastoji od nedovršene poslovne zgrade sa zemljištem.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina („ Narodne novine “ br. 74/14) te Pravilnikom o metodama procjena vrijednosti nekretnina („ Narodne novine “ br. 79/14).

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 03.12.2014. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina smještena je na k.č. 3646/1, 3646/4, 3646/5, 3646/6, 3646/7, k.o. Rudeš, što odgovara z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, upisano u z.k. uložak br. 10516.

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br.5724, k.o. Rudeš nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
3646/1	POSLOVNA ZGRADA BR. 146	3.536
3646/1	DVORIŠTE	3.765
3646/4	PUT	76
3646/5	DVORIŠTE	269
3646/6	DVORIŠTE	41
3646/7	DVORIŠTE	7
UKUPNO:		7.694

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, na z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, ul. br. 10516, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
1485/1	POSLOVNA ZGRADA BR. 146 I DVORIŠTE, LJUBLJANSKA	7.301
1485/14	DVORIŠTE	345
1485/15	DVORIŠTE	41
1485/16	DVORIŠTE	7
UKUPNO:		7.694

Iz navedenog, vidljivo je da čestica 1646/1 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/1, da čestice 1646/4 i 1646/5 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/14, da čestica 1646/6 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/15 i da čestica 1646/7 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/16 te da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama usklađeno, odnosno da je broj i površina građevina na parceli isti.

Prema izvratku iz zemljišne knjige, na z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, ul. br. 10516, kao vlasnik nekretnine upisan je:

VRBANI CENTAR d.o.o., Trakošćanska br. 4, Zagreb

Za poslovnu zgradu izdana je **građevinska dozvola** kl. UP/I-361-03/89-01/295, izdana od Grada Zagreba, Općina Trešnjevka, Komitet za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove, Odsjek za prostorno uređenje, dana 05.02.1990. godine u Zagrebu, kojom se odobrava „GRADIS“ TOZD GE MARIBOR, Maribor, Gosposvetska 29, građenje objekta servis „CIMOS“ na uglu Pešćanske i Čankovićeve ulice sa skloništem osnovne zaštite kapaciteta 200 mjesta, na gradilištu označenom pod k.č.br. 3646/1, k.o. Rudeš (z.k.č.br. 1486/1, k.o. Vrapče) koje se nalazi u Zagrebu, prema tehničkoj dokumentaciji kaoja je sastavni dio građevinske dozvole.

Za zgradu je izdano **rješenje o dopuni građevinske dozvole** kl. UP/I-361-03/91-01/153, izdano od Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Područni odjel Trešnjevka, dana 29.10.1991. godine u Zagrebu, kojim se dopunjuje pravomoćna građevinska dozvola kl. UP/I-361-03/89-01/295 tehničkom dokumentacijom za izvedbu i montažu dizala, po „Rade Končar“-dizala.

Izdan je i **zaključak o ispravci greške** kl. UP/I-361-03/02-01/99, izdan od Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, VI Područni odsjek Trešnjevka, dana 12.08.2002. kojim se ispravlja greška u petom redu građevinske dozvole kl. UP/I-361-03/89-01/295 da umjesto „z.k.č. 1486/1, k.o. Vrapče“ treba stajati „z.k.č. 1485/1, k.o. Vrapče“.

Za zgradu je izdana je **lokacijska dozvola (br. 832/06)** kl. UP/I-350-05/06-01/1674 izdana od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, dana 21.07.2006. za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju poslovne građevine na uglu Ljubljanske avenije i ulice Hrvatskog sokola na dijelu k.č.br. 3646/1, k.o. Rudeš, prema idejnom rješenju za izdavanje lokacijske dozvole, izrađenom po Studio 3LHD d.o.o. iz Zagreba, N.Božidarevića 13/4, u srpnju 2006., koje je sastavni dio lokacijske dozvole.

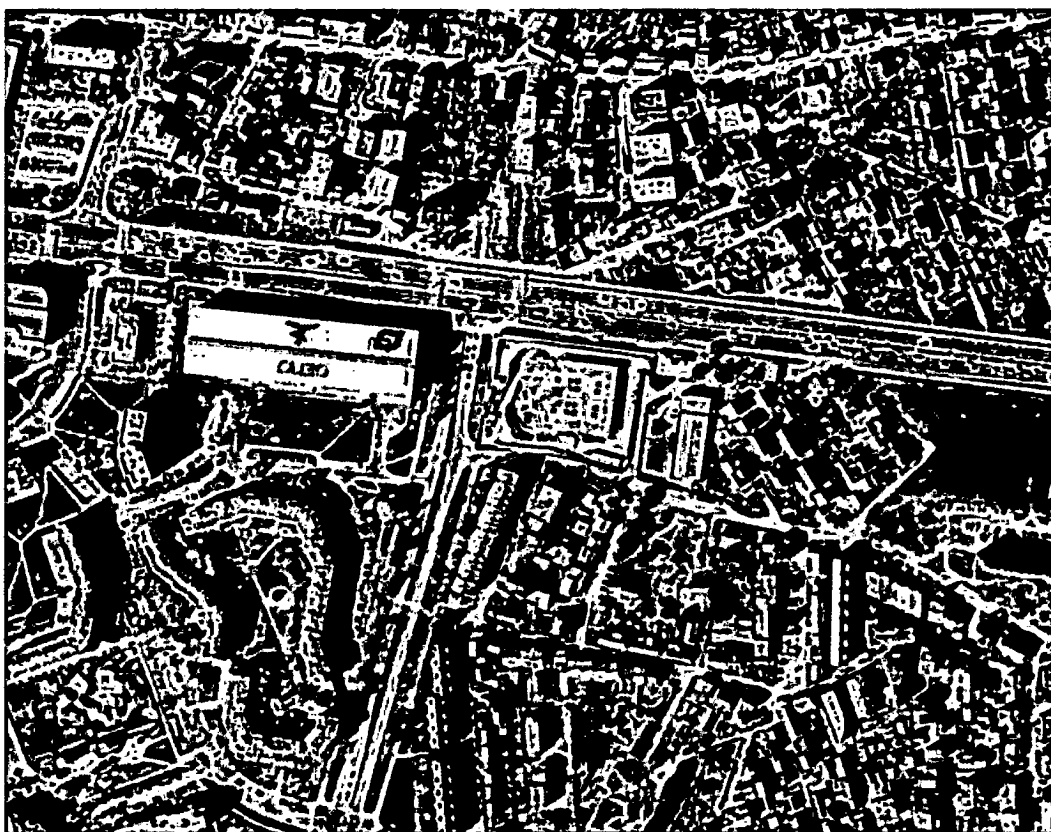
Za poslovnu zgradu izdana je **izmjena i dopuna građevinske dozvole** kl. UP/I-361-03/06-01/1561 izdana od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, dana 16.02.2007. godine u Zagrebu, kojom se mijenja građevinska dozvola kl. UP/I-361-03/89-01/295 sa zaključkom o ispravci greške kl. UP/I-361-03/02-01/99 i rješenje o dopuni građevinske dozvole kl. UP/I-361-03/91-01/153 na način da se odobrava izgradnja poslovne građevine sa podzemnom etažom i dvoetažnim parkiralištem uz povećanje tlocrtnog i visinskog gabarita, prenamjene namjene i redizajna pročelja.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmetom procjene je nedovršena poslovna zgrada sa zemljištem u Zagrebu u Našičkoj ulici 146.

Poslovna zgrada nalazi se neposredno uz križanje Zagrebačke avenije i Ulice Hrvatskog sokola, međutim kolni pristup je južno od predmetne nekretnine – iz Našičke ulice.

Nekretnina je smještena unutar gradske četvrti Trešnjevka – jug. Spomenuta lokacija je gospodarske – poslovne namjene (K1) te ju karakterizira okolna izgradnja poslovnih građevina – pretežito trgovačkih centara (uz Zagrebačku aveniju), višestambenih zgrada i obiteljskih kuća. Predmetna nekretnina nalazi se uz Zagrebačku aveniju na atraktivnoj lokaciji uz koju se odvija intenzivni automobilski promet te je dobro prometno povezana sa gradskim sadržajima zbog blizine stanica javnog gradskog prijevoza (autobusni).



iskaz urbanističkih parametara prema građevinskoj dozvoli kl. UP/I-361-03/06-01/1561

GBP (m ²)	GBP nadzemno (m ²)	tlocrtna površina (m ²)	površina parcele (m ²)	Kig	Kis	Kis nadzemno	katnost	broj PGM
23.072,34	19.527,72	3.907,39	7.694	50,78 %	2,99	2,53	Po+P+Ie+8 Po+P+1+K	321

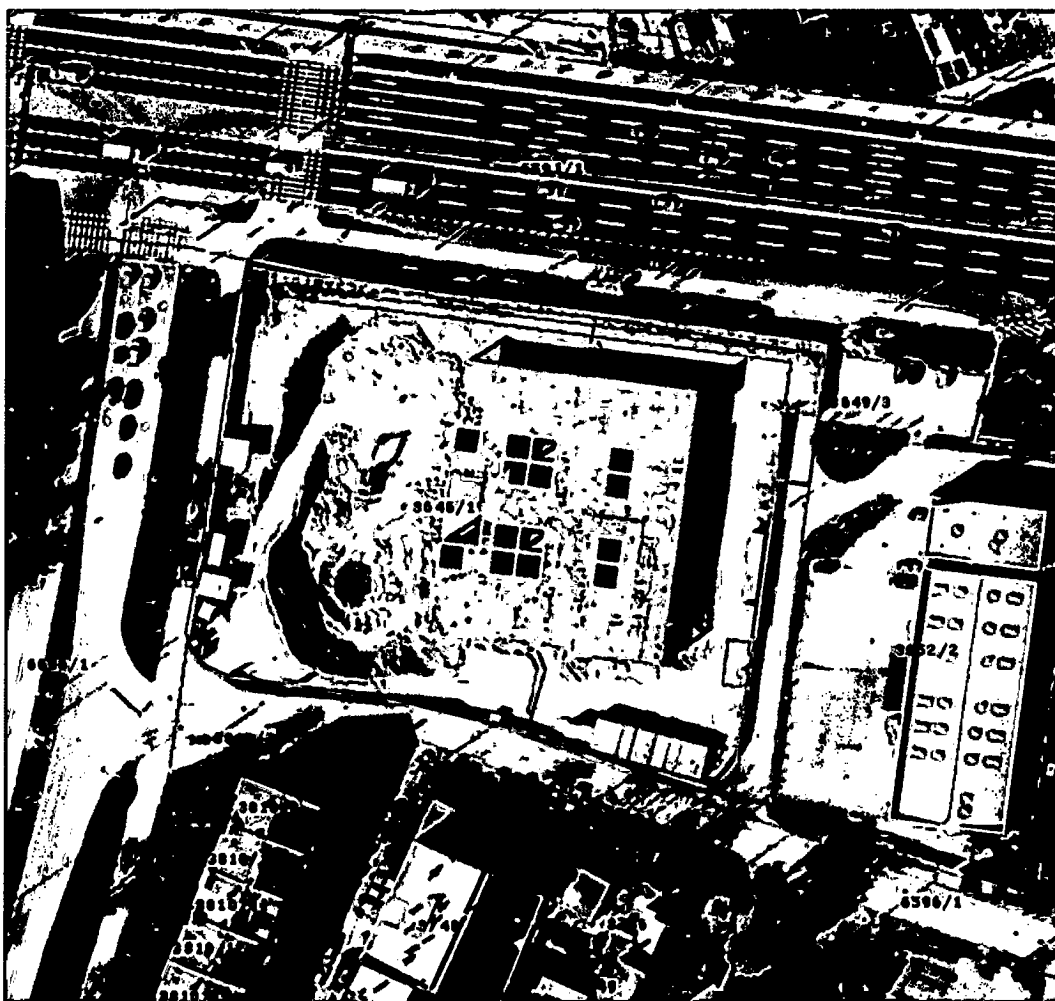
2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je nedovršena poslovna zgrada. Izgrađena je u dvije dilatacije: visoka dilatacija – poslovni dio, i niska dilatacija – garaža.

Poslovni dio ima 11 etaža (podrum, prizemlje i 8 katova). U podrumu se predviđaju servisne prostorije (toplinska podstanica, rashladna stanica) i garažni prostor, u prizemlju su planirani poslovni prostor (banka) i ugostiteljski sadržaj (restoran), a na preostalim nadzemnim katovima se nalaze uredski prostori.

Garaža ima 4 etaže (podrum, prizemlje i dvoetažno otvoreno parkiralište). U prizemlju su predviđene trgovine, dok su na preostalim etažama smještena parkirališna mjesta. Sveukupno je planirano 321 parkirno mjesto.

Građevina je nedovršena, tj. izvedeni su grubi građevinski i dio instalaterskih radova. U potpunosti je izvedeno temeljenje zgrade i nosiva AB skeletna konstrukcija. Od instalacija, u visokoj dilataciji izveden je vodovod i odvod, hidrantska mreža te stropni razvod cijevi sprinkler sustava. U niskoj dilataciji proveden je ventilacijski i sprinkler sustav te hidrantska mreža.



tehnički opis	poslovna zgrada
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	3646/1,3646/4,3646/5,3646/6,3646/7
k.o.	Rudeš
posjedovni list	5724
z.k.č.	1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16
k.o.	Vrapče
zk.ul.br.	10516
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	visoka dilatacija: Po + Pr +Ie + 8 niska dilatacija: Po + Pr + 1 + K
BRP	23.072,34 m ²
tlocrtna površina	3.907,39 m ²
bruto visina prostora	Po 4,43 m P + 8 3,62 m
zemljište	7.694 m ²
volumen	74.795,66 m ³
OPĆI OPIS	
namjena	gospodarska – poslovna (K1)
godina izgradnje	1991.
godina rekonstrukcije	2010. - danas
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	garaža (321 PM)
prometne veze	osobni i javni prijevoz
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji zgrade	temeljna ploča
nosiva konstrukcija zgrade	skeletna AB konstrukcija
međukatna konstrukcija zgrade	AB ploča
zidovi zgrade	nije izvedeno
krov zgrade	ravni krov
pokrov zgrade	nije izvedeno
fasada zgrade	nije izvedena
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	planirano
vodovod	izvedeno
kanalizacija	izvedeno
klimatizacija/ventilacija/grijanje	izvedeno
telefon	planirano
sprinkler	izvedeno
DODATNA OPREMLJENOST	
protupožarna dojava	planirano
protuprovala	planirano
hidrantska mreža	izvedeno
video nadzor	planirano
signalizacija parkirališta	planirano

3. PROCJENA

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je **TROŠKOVNA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovne zgrade sa zemljištem u Zagrebu, Našička ulica 146.

3.2. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog mogućnosti uvida u troškovnik izvedenih radova za REKONSTRUKCIJU POSLOVNE GRAĐEVINE ZAGREB k.č.br. 3646/1, k.o. Rudeš – „VRBANI CENTAR“, za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovne zgrade sa zemljištem u Zagrebu, Našička ulica 146 odabrana je procjena vrijednosti građevine PREMA STVARNO NASTALIM TROŠKOVIMA GRADNJE te utvrđivanje vrijednosti zemljišta POREDBENOM METODOM.

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

• TROŠKOVNIK IZVEDENIH RADOVA

(rekonstrukcija poslovne građevine k.č.br. 3646/1, k.o. Rudeš – „VRBANI CENTAR“)

		UGOVOR	IZVEDENO	POSTOTAK IZVEDENOSTI	
REKAPITULACIJA		kn	kn	%	
1.	UKLANJANJE GRAĐEVINE				
2.	a	GRAĐEVINSKO OBRTNIČKI RADOVI	33.473.210,73	16.491.463,26	49,26765
	b	FASADA	21.384.730,20	0,00	0,00000
	c	AB RADOVI NIŽI OBJEKT	1.644.060,56	1.644.060,56	100,00000
3.	INSTALACIJE VODOVODA I ODVODNJE	1.807.097,49	276.575,79	15,30497	
4.	ELEKTROINSTALACIJE	8.101.537,30	199.958,38	2,46815	
5.	STROJARSKI RADOVI	12.917.670,37	1.278.856,07	9,90005	
6.	SPRINKLER INSTALACIJA	1.096.069,01	154.420,16	14,08854	
7.	DIZALA	1.800.000,00	0,00	0,00000	
8.	PROMETNICE I HORTIKULTURA	2.439.592,35	0,00	0,00000	
sveukupno:		84.663.968,00	20.045.334,22	23,67635	

• VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Odlukom o izmjenama i dopunama visine komunalnog doprinosa određena je vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa u ovisnosti od gradskog područja i namjene prostora, a za jedinicu volumena 1m³ izgrađenog prostora iznosi:

oznaka	opis	gradsko područje	namjena prostora	visina doprinosa	volumen građevine	iznos
KD	komunalni doprinos	II. zona	poslovna građevina	108 kn/m ³	74.795,66 m ³	8.077.931,28
VD	vodni doprinos	zona A		26,25 kn/m ³		1.963.386,07
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						10.041.317,35

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE IZNOSI:

- Troškovnik izvedenih radova: 20.045.334,22 kn
- Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa: 10.041.317,35 kn

UKUPNO: 30.086.651,57 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Utvrđivanje vrijednosti zemljišta provodi se **poredbenom metodom**.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 39. st. 2, podst. 1., 3. i 5. i čl. 40. st. 1 i st. 3 Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 74/14) i čl. 127., st. 2. Odluke o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (službeni glasnik Grada Zagreba 22/2013 i 16/2014) iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta usporediva s nekretninama označenim k.č. 3646/1 k.o. Rudeš, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska – Zagrebačka.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 79/14) korištene su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 79/14.

PROCJENA - POREDBENA METODA

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

r. br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	katastarska općina	površina koja se prodaje k.č. m2	površina koja se prodaje k.č. m2	cijena €/m2	nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	urbana pravila	namjena	koef. iskoristi vosti zemlj.	koef. iskoristi vosti zemlj.	kat. cjenovni blok
1.	Zagrebačka avenija Ulica Gustava Krkleca	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	445	407 €	15.06.2012.	2.9.	K1	3.0 kin	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	478	407 €	15.06.2012.	2.9.	K1	3.0 kin	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
3.	Jablanska ulica	1519/63	Vrapče	3901/3	Rudeš	7954	4660	530 €	15.06.2012.	1.6.	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
4.	Jablanska ulica	1521/1	Vrapče	3898	Rudeš	434	434	530 €	15.06.2012.	1.6.	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
5.	Jablanska ulica	1519/63	Vrapče	3901/3	Rudeš	11747	11747	530 €	17.10.2013.	1.6.	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
6.	Jablanska ulica	1521/1	Vrapče	3898	Rudeš	434	434	530 €	17.10.2013.	1.6.	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka

ISKLUČENJE: POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

PRIVREMENI: ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

r.br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	katastarska općina	površina k.č. m2	površina prodaje k.č. m2	cijena €/m2	nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	urbana pravila	namjena vosti	koef. iskoristi zemlj.	koef. iskoristi vosti	namjena vosti	koef. iskoristi zemlj.	koef. iskoristi vosti	namjena vosti	koef. iskoristi zemlj.
1.	Zagrebačka avenija Ulica Gustava	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	445	407 €	15.06.2012.	2.9.	K1	3.0	kin	K1	3.0	kin	Ljubljanska - 1 Zagrebačka	
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	478	407 €	15.06.2012.	2.9.	K1	3.0	kin	K1	3.0	kin	Ljubljanska - 1 Zagrebačka	
3.	Jablanska ulica	1519/63	Vrapče	3901/3	Rudeš	7954	4660	530 €	15.06.2012.	1.6.	M1	-	-	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka	
4.	Jablanska ulica	1521/1	Vrapče	3898	Rudeš	434	434	530 €	15.06.2012.	1.6.	M1	-	-	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka	
5.	Jablanska ulica	1519/63	Vrapče	3901/3	Rudeš	11747	11747	530 €	17.10.2013.	1.6.	M1	-	-	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka	
6.	Jablanska ulica	1521/1	Vrapče	3898	Rudeš	434	434	530 €	17.10.2013.	1.6.	M1	-	-	M1	-	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka	

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

- Transakcija br. 1 premala površina, različito urbano pravilo
- Transakcija br. 2 premala površina, različito urbano pravilo
- Transakcija br. 3 različita namjena
- Transakcija br. 4 premala površina, različita namjena
- Transakcija br. 5 različita namjena
- Transakcija br. 6 premala površina, različita namjena

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

- površina: 7694 m2
- namjena: K1
- koeficijent iskor. (kin): 3
- ategorija: 1.
- urbana pravila: 1.6.
- lokacija: Ljubljanska -
Zagrebačka

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

r.br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	katastarska općina	površina prodaje k.č. m2	cijena €/m2	nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	bazni ineks na dan kupoprodaje (A)	bazni ineks na dan skiciranja procjene faktor =B/A	međuvremenski izjed. cijena
1.	Zagrebačka avenija	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	445	407 € 15.06.2012.	99.7	77.8	0.78 318 €
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	478	407 € 15.06.2012.	99.7	77.8	0.78 318 €

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐ. KORIŠTENJA)

r.br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	katastarska općina	površina prodaje k.č. m2	izjednačena cijena	međuvremenski izjednačena cijena	koeficijent za interkvalitativno
1.	Zagrebačka avenija	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	445	318 €	3.0 kin 1.00
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	478	318 €	3.0 kin 1.00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

r.br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	katastarska općina	površina izjednačena na cijenu k.č. m2	međuvremenski izjednačena cijena	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje kvadratno od prosjeka (apsolutno)
1.	Zagrebačka avenija	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	318 €	0.00%	0.00
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	318 €	0.00%	0.00
Prosjeak:						318 €			

Standardno odstupanje (±) 0.00
Pravilo dva-sigma (±) 0

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 7694 m2 x 318 € /m2 = **2,443,605.14 €**

2443605.14 € x 7.665533 /€ = HRK 18,731,535.84

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – **poslovne zgrade sa zemljištem** na adresi Našička ulica 146 u Zagrebu, sagrađena na z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, upisano u zk.ul.br. 10516, iznosi:

- Troškovna vrijednost građevine: 30.086.651,57 kn
- Vrijednost zemljišta: 18.731.535,84 kn

UKUPNO:

48.818.187,41 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,665533 kn / 1 EUR iznosi:

6.368.531,37 EUR

Nalaz dovršen.

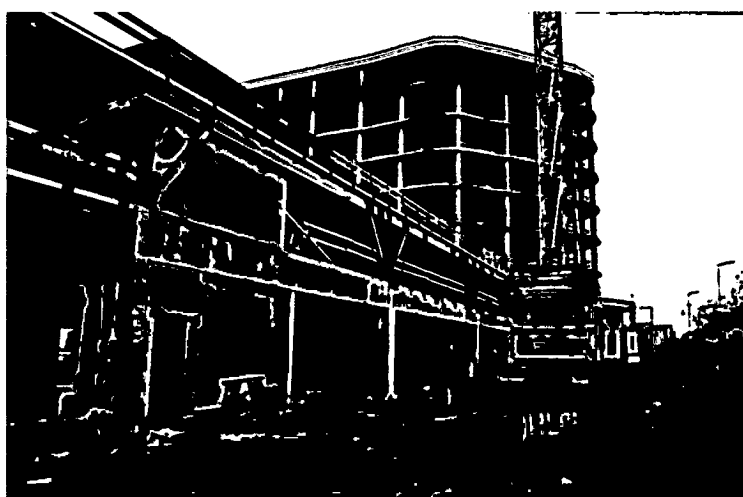
U Zagrebu, 19.12.2014.

Jadranovo d.o.o.

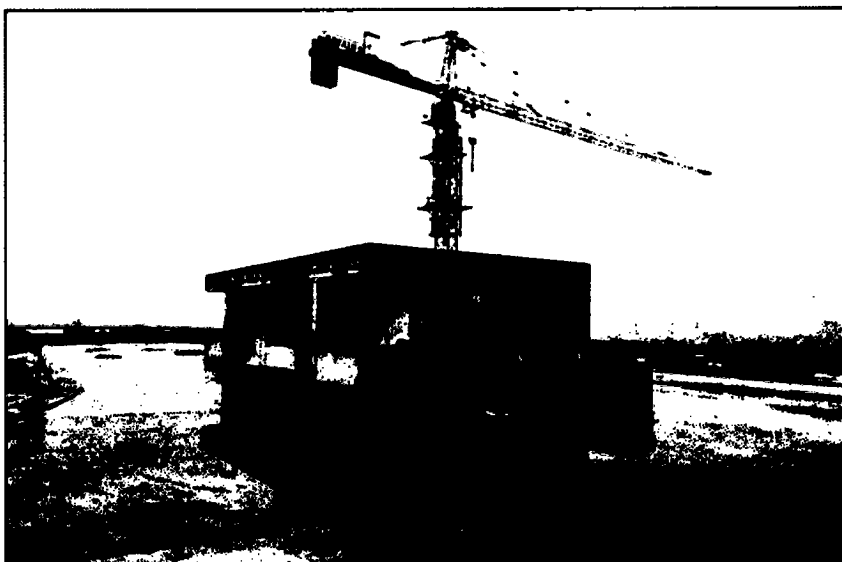
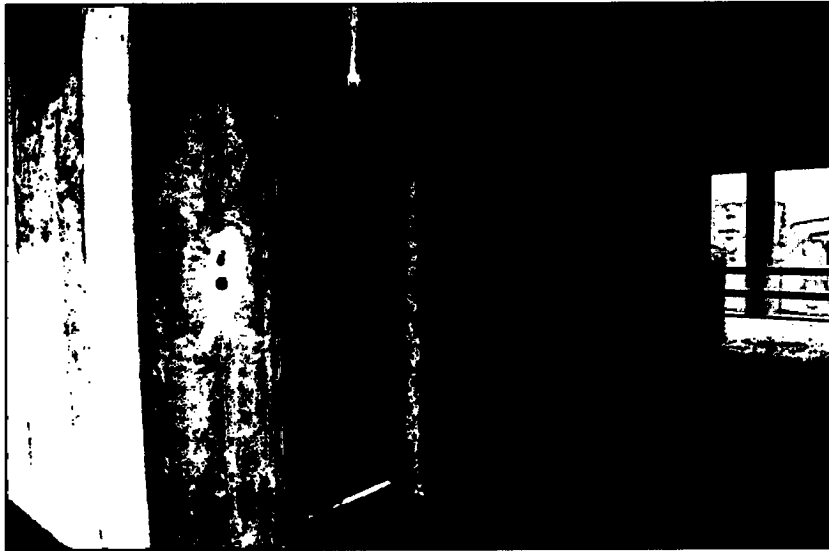
5. PRILOZI

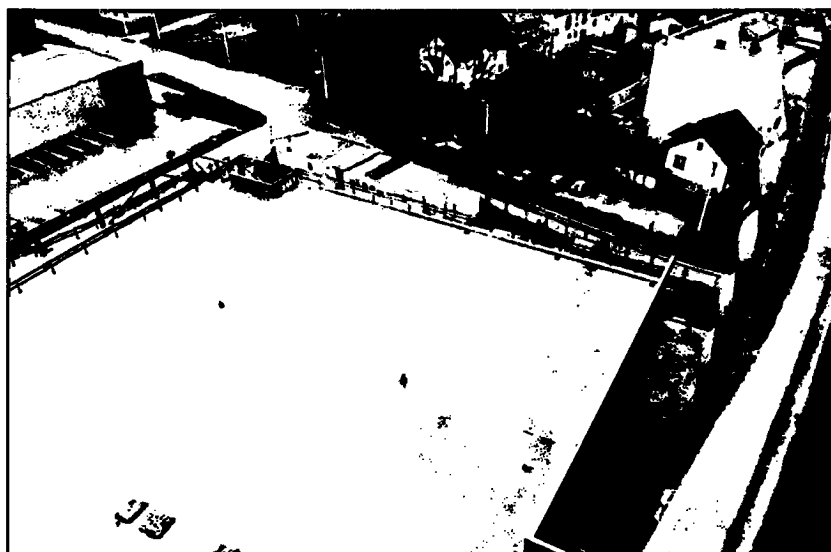
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- građevinska dozvola
- dopuna građevinske dozvole
- lokacijska dozvola
- izmjena i dopuna građevinske dozvole
- tlocrt nekretnine
- privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

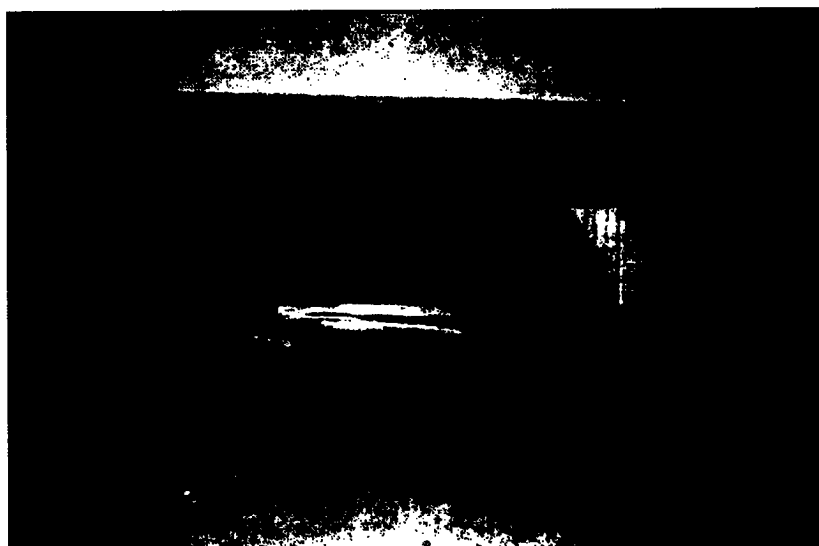
FOTOGRAFIJE













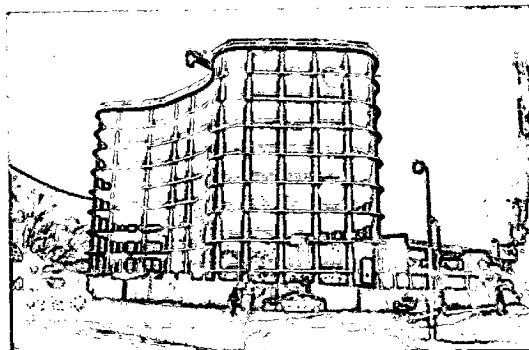
Očevid 03.12.2014.

Naručitelj:

VRBANI CENTAR d.o.o.
Trakošćanska ulica 4, Zagreb
OIB 95361562305

Predmet procjene:

Poslovna zgrada sa zemljištem



Lokacija: **Našička ulica 146**
10000, Zagreb

z.k.č. 1485/1, 1485/14,
1485/15, 1485/16
k.o. Vrapče

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

209.010.000,00 kn
27.421.519,16 EUR

Datum:

studeni, 2015.

JADRANOVO d.o.o.

JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22



SADRŽAJ:

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA GRAĐEVINE DOHODOVNOM METODOM
(METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)
- 3.3. PROCJENA CIJENE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA
POREDBENOM METODOM
- 3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

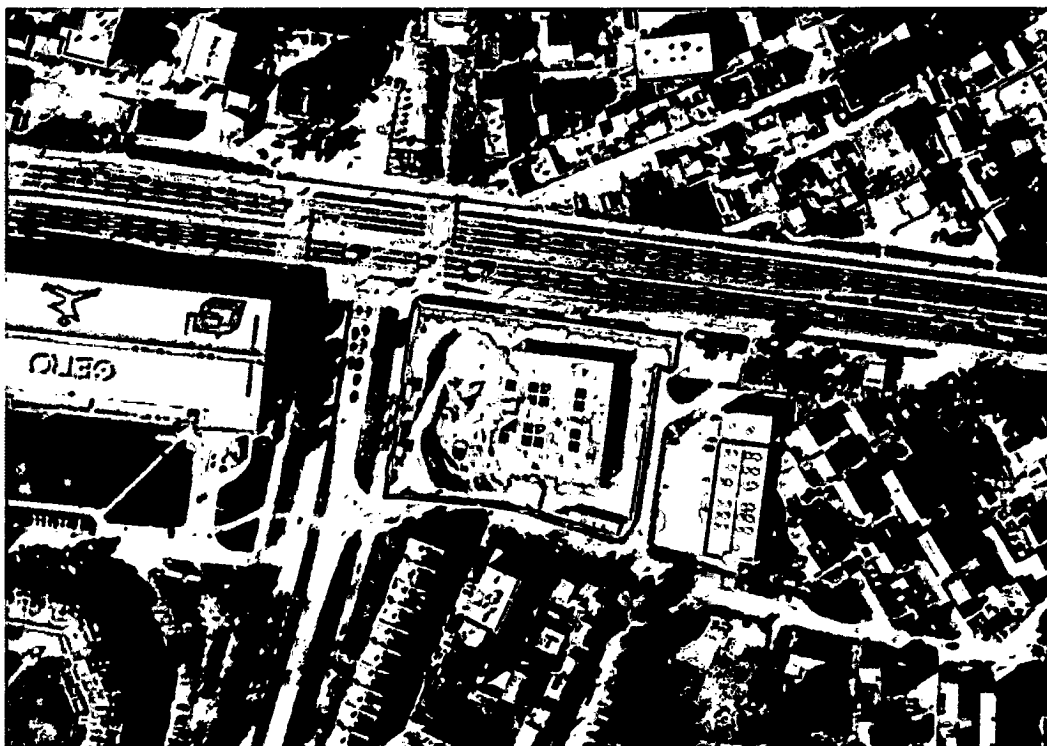
5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- građevinska dozvola
- dopuna građevinske dozvole
- lokacijska dozvola
- izmjena i dopuna građevinske dozvole
- tlocrt nekretnine
- privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na lokaciji Našička ulica 146 u Zagrebu, koja se sastoji od nedovršene **poslovne zgrade sa zemljištem**. Međutim, na zahtjev naručitelja, procjena će se obaviti uz pretpostavku potpuno dovršene građevine na dan 28.07.2014. prema ugovoru o gradnji.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 16.11.2015. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina smještena je na k.č. 3646/1, 3646/4, 3646/5, 3646/6, 3646/7, k.o. Rudeš, što odgovara z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, upisano u z.k. uložak br. 10516.

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br.5724, k.o. Rudeš nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
3646/1	POSLOVNA ZGRADA BR. 146	3.536
3646/1	DVORIŠTE	3.765
3646/4	PUT	76
3646/5	DVORIŠTE	269
3646/6	DVORIŠTE	41
3646/7	DVORIŠTE	7
UKUPNO:		7.694

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, na z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, ul. br. 10516, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
1485/1	POSLOVNA ZGRADA BR. 146 I DVORIŠTE, LJUBLJANSKA	7.301
1485/14	DVORIŠTE	345
1485/15	DVORIŠTE	41
1485/16	DVORIŠTE	7
UKUPNO:		7.694

Iz navedenog, vidljivo je da čestica 1646/1 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/1, da čestice 1646/4 i 1646/5 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/14, da čestica 1646/6 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/15 i da čestica 1646/7 u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 1485/16 te da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama usklađeno, odnosno da je broj i površina građevina na parceli isti.

Prema izvratku iz zemljišne knjige, na z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, ul. br. 10516, kao vlasnik nekretnine upisan je:

VRBANI CENTAR d.o.o., Trakošćanska br. 4, Zagreb

Za poslovnu zgradu izdana je **građevinska dozvola** kl. UP/I-361-03/89-01/295, izdana od Grada Zagreba, Općina Trešnjevka, Komitet za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove, Odsjek za prostorno uređenje, dana 05.02.1990. godine u Zagrebu, kojom se odobrava „GRADIS“ TOZD GE MARIBOR, Maribor, Gosposvetska 29, građenje objekta servis „CIMOS“ na uglu Pešćanske i Čankovićeve ulice sa skloništem osnovne zaštite kapaciteta 200 mjesta, na gradilištu označenom pod k.č.br. 3646/1, k.o. Rudeš (z.k.č.br. 1486/1, k.o. Vrapče) koje se nalazi u Zagrebu, prema tehničkoj dokumentaciji kaoja je sastavni dio građevinske dozvole.

Za zgradu je izdano **rješenje o dopuni građevinske dozvole** kl. UP/I-361-03/91-01/153, izdano od Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Područni odjel Trešnjevka, dana 29.10.1991. godine u Zagrebu, kojim se dopunjuje pravomoćna građevinska dozvola kl. UP/I-361-03/89-01/295 tehničkom dokumentacijom za izvedbu i montažu dizala, po „Rade Končar“-dizala.

Izdan je i **zaključak o ispravci greške** kl. UP/I-361-03/02-01/99, izdan od Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, VI Područni odsjek Trešnjevka, dana 12.08.2002. kojim se ispravlja greška u petom redu građevinske dozvole kl. UP/I-361-03/89-01/295 da umjesto „z.k.č. 1486/1, k.o. Vrapče“ treba stajati „z.k.č. 1485/1, k.o. Vrapče“.

Za zgradu je izdana je **lokacijska dozvola (br. 832/06)** kl. UP/I-350-05/06-01/1674 izdana od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, dana 21.07.2006. za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju poslovne građevine na uglu Ljubljanske avenije i ulice Hrvatskog sokola na dijelu k.č.br. 3646/1, k.o. Rudeš, prema idejnom rješenju za izdavanje lokacijske dozvole, izrađenom po Studio 3LHD d.o.o. iz Zagreba, N.Božidarevića 13/4, u srpnju 2006., koje je sastavni dio lokacijske dozvole.

Za poslovnu zgradu izdana je **izmjena i dopuna građevinske dozvole** kl. UP/I-361-03/06-01/1561 izdana od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, dana 16.02.2007. godine u Zagrebu, kojom se mijenja građevinska dozvola kl. UP/I-361-03/89-01/295 sa zaključkom o ispravci greške kl. UP/I-361-03/02-01/99 i rješenje o dopuni građevinske dozvole kl. UP/I-361-03/91-01/153 na način da se odobrava izgradnja poslovne građevine sa podzemnom etažom i dvoetažnim parkiralištem uz povećanje tlocrtnog i visinskog gabarita, prenamijene namjene i redizajna pročelja.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmetom procjene je **poslovna zgrada sa pripadajućim zemljištem u Zagrebu u Našičkoj ulici 146.**

Poslovna zgrada nalazi se neposredno uz križanje Zagrebačke avenije i Ulice Hrvatskog sokola, međutim kolni pristup je južno od predmetne nekretnine – iz Našičke ulice.

Nekretnina je smještena unutar gradske četvrti Trešnjevka – jug. Spomenuta lokacija je gospodarske – poslovne namjene (K1) te ju karakterizira okolna izgradnja poslovnih građevina – pretežito trgovačkih centara (uz Zagrebačku aveniju), višestambenih zgrada i obiteljskih kuća. Predmetna nekretnina nalazi se uz Zagrebačku aveniju na atraktivnoj lokaciji uz koju se odvija intenzivni automobilski promet te je dobro prometno povezana sa gradskim sadržajima zbog blizine stanica javnog gradskog prijevoza (autobusni).



iskaz urbanističkih parametara prema građevinskoj dozvoli kl. UP/I-361-03/06-01/1561

GBP (m ²)	GBP nadzemno (m ²)	tlocrtna površina (m ²)	površina parcele (m ²)	Kig	Kis	Kis nadzemno	katnost	broj PGM
23.072,34	19.527,72	3.907,39	7.694	50,78 %	2,99	2,53	Po+P+8 Po+P+1+K	321

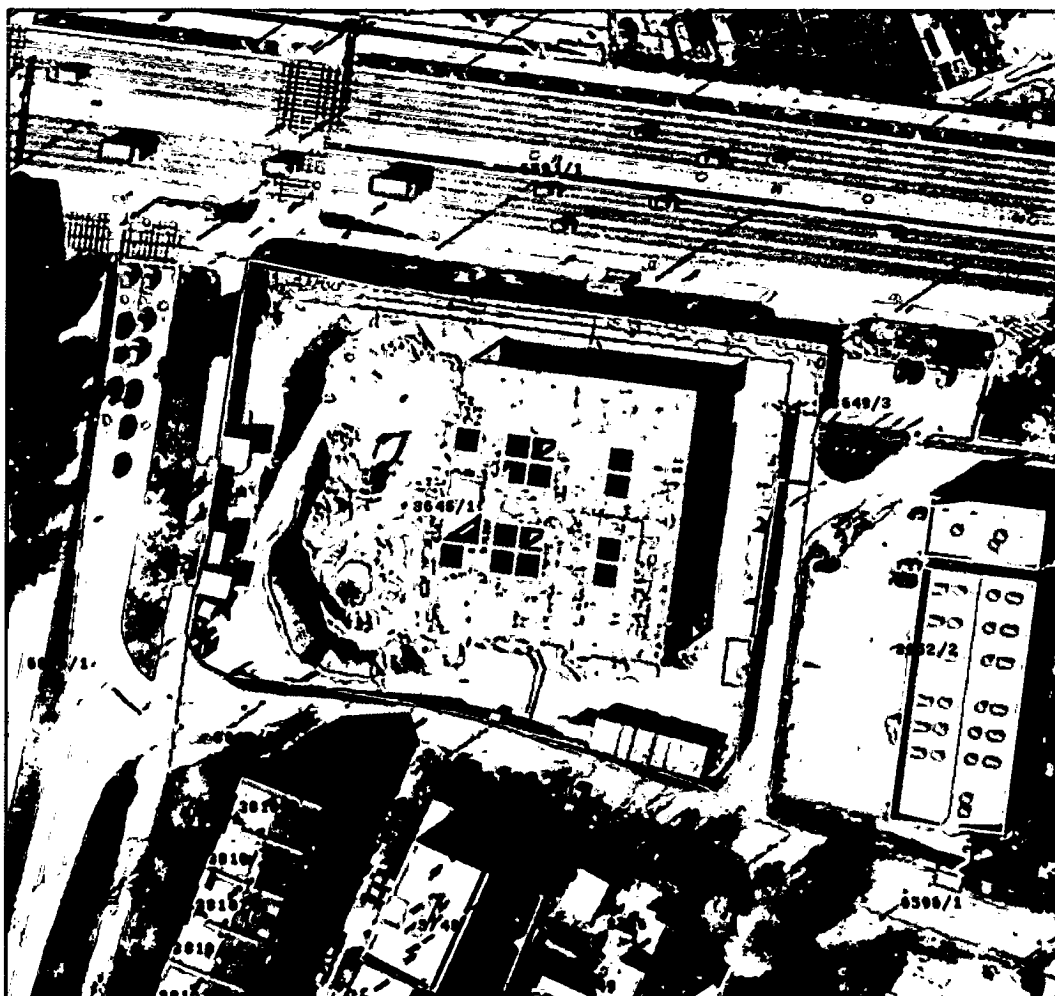
2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je poslovna zgrada sa pripadajućim zemljištem. Zgrada je nedovršena, ali se procjena obavlja pod pretpostavkom dovršenosti i uporabljivosti građevine, sukladno svojoj namjeni.

Građevina je izgrađena u dvije dilatacije: visoka dilatacija – poslovni dio, i niska dilatacija – garaža.

Poslovni dio ima 10 etaža (podrum, prizemlje i 8 katova). U podrumu su planirane servisne prostorije (toplinska podstanica, rashladna stanica) i garažni prostor, u prizemlju su planirani poslovni prostor (banka) i ugostiteljski sadržaj (restoran), a na preostalim nadzemnim katovima nalaze se uredski prostori.

Garaža ima 4 etaže (podrum, prizemlje i dvoetažno otvoreno parkiralište). U prizemlju su predviđene trgovine, dok su na preostalim etažama smještena parkirališna mjesta. Sveukupno je planirano 321 parkirno mjesto.



tehnički opis	poslovna zgrada
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	3646/1,3646/4,3646/5,3646/6,3646/7
k.o.	Rudeš
posjedovni list	5724
z.k.č.	1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16
k.o.	Vrapče
zk.ul.br.	10516
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	visoka dilatacija: Po + Pr + 8 niska dilatacija: Po + Pr + 1 + K
BRP	23.072,34 m ²
neto površina	otvoreno: 16.260,55 m ² zatvoreno: 4.767,18 m ² ukupno: 21.027,73 m ²
tlocrtna površina	3.907,39 m ²
bruto visina prostora	Po 4,43 m P + 8 3,62 m
zemljište	7.694 m ²
volumen	74.795,66 m ³
OPĆI OPIS	
namjena	gospodarska – poslovna (K1)
godina izgradnje	1991.
godina rekonstrukcije	2014.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	garaža (321 PM)
prometne veze	osobni i javni prijevoz
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji zgrade	temeljna ploča
nosiva konstrukcija zgrade	skeletna AB konstrukcija i AB zidovi
međukatna konstrukcija zgrade	AB ploča
pregradni zidovi zgrade	planirano – blok opeka, ytong zid, gipskartonske ploče
krov zgrade	ravni krov
pokrov zgrade	planirano – ravni prohodni krov, zeleni krov
fasada zgrade	planirano – jednostruko ostakljena aluminijaska stijena s aluminijaskim okvirom i dvostrukim IZO-staklom
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	planirano
vodovod	izvedeno
kanalizacija	izvedeno
klimatizacija/ventilacija/grijanje	izvedeno
telefon	planirano
sprinkler	izvedeno
DODATNA OPREMLJENOST	
protupožarna dojava	planirano
protuprovala	planirano
hidrantska mreža	izvedeno
video nadzor	planirano
signalizacija parkirališta	planirano

Prema glavnom projektu, iskazane su neto površine po namjeni kako slijedi:

NAMJENA	M ²	IZRAČUN GPM/1000m ²	GPM
poslovni dio	11162,32	20	223
trgovački dio	1105,88	40	44
ugostiteljstvo	81,64	60	5
skladišta	740,07	8	6
komunikacije	337,69	8	3
parking	7599,82	-	-
UKUPNO GPM POTREBNO			281

te je iskazan obračun parkirno garažnih mjesta kako slijedi:

OBRAČUN PGM		
	KAT	GPM
GRAĐEVINA (UNUTRA)	PO	104
	00	-
GRAĐEVINA (KROV)	01	79
	02	81
PARCELA	00	57
UKUPNO GPM		321

Za procjenu tržišne vrijednosti poslovne zgrade uzima se neto korisna površina za prostore koji se mogu iznajmiti, prema tablici:

NAMJENA	neto površina (m ²)	koeficijent	neto korisna površina (m ²)
poslovni dio	11162,32	1,00	11162,32
trgovački dio	1105,88	1,00	1105,88
ugostiteljstvo	81,64	1,00	81,64
skladišta	740,07	0,50	370,03
parking	7599,82	0,60	4559,89
UKUPNO NKP:			17.279,76

3. PROCJENA

Procjena tržne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015
- Zakon o gradnji NN 153/13
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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, 38/09, 153/09, 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, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Grada Zagreba
- Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih ugovora, izdano od Grada Zagreba

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je **PRIHODOVNA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovne zgrade sa pripadajućim zemljištem, uz pretpostavku potpuno dovršene građevine na dan 28.07.2014., u Zagrebu, Našička ulica 146.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine poslovnih prostora te pripadajućeg građevinskog zemljišta, na adresi Našička ulica 146 u Zagrebu, kao pomoćna metoda odabrana je **POREDBENA METODA.**

3.2. PROCJENA GRAĐEVINE PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine, odnosno predviđenih prihoda u budućnosti pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine u sadašnjosti. Ova metoda primjenjiva je samo kod vrednovanja nekrenina koje ostvaruju prihod.

Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjnih za moguće troškove i rizike. Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za operativne troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.

Stopa prihoda, odnosno stopa kapitalizacije je određena tržištem i izvodi se iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama. Iz odnosa godišnjeg neto prihoda i stope kapitalizacije proizlazi sadašnja tržišna vrijednost nekretnine. Stoga, rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji nekretnine.

Prigodom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja i ostatka vrijednosti katastarske čestice na kraju razmatranog vremenskog razdoblja. Periodički čisti prihodi kao i ostatak vrijednosti katastarske čestice diskontiraju se na dan vrednovanja.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je **OPĆA PRIHODOVNA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovne zgrade sa pripadajućim zemljištem, Našička ulica 146, u Zagrebu.

OPĆA PRIHODOVNA METODA

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1); \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

OPĆA PRIHODOVNA METODA

Potencijalni brutto prihodi		16,008,940
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	2.00%	320,179
Efektivni brutto prihod (EBP)		15,688,761
Troškovi održavanja, osiguranja i poreza	15.00%	2,353,314
Marketing i ostali operativni troškovi	5.00%	784,438
Operativni troškovi ukupno		3,137,752
Efektivan prihod		12,551,009
Amortizacija	0.00%	0
Netto operativni prihod (NOP)		12,551,009
Površina zemljišta (m2)		7,694.00
Etažni udio nekretnine	100 /100 =	1.000
Površina zemljišta prema etažnom udjelu (m2)		7,694.00
Jedinična vrijednost zemljišta (kn/m2)		2,417
Vrijednost zemljišta (VZ)		18,593,018
Stopa kapitalizacije (p)		6.00%
Multiplikator (M)		16.65
$q = 1 + (p/100)$		1.06
Starost građevine (g)		5
Predviđeni vijek građevine		120
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (n)		120

PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA 209,008,342 kn

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA

opis	površina za najam m ²	tržišna najamnina kn/m ² mjes.	tržišna najamnina kn godišnje	postojeća najamnina kn godišnje	potencijalni brutto prihod kn godišnji
POSLOVNI PROSTOR	17279.76	77 kn/m ²	16,008,940 kn	-	16,008,940 kn
UKUPNO	17279.76				16,008,940

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA 209,008,342 kn

FAKTOR KORIŠTENJA NEKRETNINE

Opis	lok./tržište	zgrada	stanje zgrade	FK odabrano
POSLOVNI PROSTOR	1	1	1	1
Predviđeni vijek građevine:				120
Dan kakvoće				28.07.2014.
Starost građevine (g)				0
OOVK u % održivog vijeka korištenja				100%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (n):				120

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zakupnine poslovnih prostora usporediva s nekretninom označenom kao poslovni prostor na adresi Našička ulica 146, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska - Zagrebačka.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN br. 78/15) korišteni su indeksni nizovi HNB-a (Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 79/14.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH UGOVORA - ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

br. vrsta nekretnine	općina	katstarska čestica	približna godina izgradnje	kat poslovnog prostora	namjena	površina pp	mjesečni najam €	mjesečni najam €/m2	datum sklopanja ugovora	členoviti blok
1. ST	VRAPČE	5732/1	2006	NEPOZNATO	NEPOZNATO	71.12	400.00 €	5.62 €	8/21/2014	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
2. PP	VRAPČE	5732/4	2006	5	URED	43.00	1.150.00 €	26.74 €	12/18/2014	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
3. PP	VRAPČE	5732/1	2006	7	NEPOZNATO	218.30	2.865.19 €	13.13 €	1/8/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
4. PP	VRAPČE	5780/2	2007	2	UREDSKA	214.3	803.63 €	3.75 €	1/15/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
5. ST	VRAPČE	5290/2	2007	3	UREDSKI PROSTOR (POSLOVNO SAVJETOVANJE)	86.00	640.00 €	7.44 €	2/2/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
6. ST	VRAPČE	5290/2	2007	3	URED	86.00	800.00 €	9.30 €	4/2/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
7. PP	VRAPČE	5732/1	2006	5	URED	32.00	855.00 €	26.72 €	4/22/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
8. PP	VRAPČE	5732/1	2006	5	URED	16.70	446.25 €	26.72 €	4/22/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
9. PP	VRAPČE	5732/1	2006	6	URED	89.40	759.90 €	8.50 €	4/29/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
10. PP	VRAPČE	5732/1	2006	6	URED	218.30	1.855.55 €	8.50 €	4/29/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
11. PP	VRAPČE	5732/1	2006	6	URED	189.80	1.613.30 €	8.50 €	4/29/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
12. PP	VRAPČE	5732/1	2006	6	URED	277.27	2.356.80 €	8.50 €	4/29/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
13. PP	VRAPČE	5732/1	2006	7	URED	189.80	1.898.00 €	10.00 €	4/29/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
14. PP	VRAPČE	5290/2	2008	2	URED	121.25	242.50 €	2.00 €	9/26/2015	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

Transakc. br. 1	previsoka cijena	Transakc. br. 7, 8	previsoka cijena
Transakc. br. 2	previsoka cijena	Transakc. br. 14	previsoka cijena
Transakc. br. 4	previsoka cijena		

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog poslovnog prostora

katastarska čestica: 3646/1,3646/4,3646/5,3646/6,3646/7
 kat. općina: Rudeš
 adresa: Našička ulica 146
 namjena: poslovna
 godina izgradnje: 2014
 etaža: Po + Pr + 8
 površina za najam: 17,279,76 m2
 dan kakvoće: 28.07.2014.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽISTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

r.br.	vrsta nekretnine	katastarska općina	katastarska čestica	površina pp	mjesečni najam €	mjesečni najam €/m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 2. kvart. 2015.g. (B)	korekcijski faktor =B/A	međuvrem. izjednačena cijena
3.	PP	VRAPČE	5732/1	218.30	2.865,19 €	13,13 €	1/8/2015	81,3	81,2	1,00	13,11 €
5.	ST	VRAPČE	5290/2	86,00	640,00 €	7,44 €	2/2/2015	81,3	81,2	1,00	7,43 €
6.	ST	VRAPČE	5290/2	86,00	800,00 €	9,30 €	4/2/2015	81,2	81,2	1,00	9,30 €
9.	PP	VRAPČE	5732/1	89,40	759,90 €	8,50 €	4/29/2015	81,2	81,2	1,00	8,50 €
10.	PP	VRAPČE	5732/1	218,30	1.855,55 €	8,50 €	4/29/2015	81,2	81,2	1,00	8,50 €
11.	PP	VRAPČE	5732/1	189,80	1.613,30 €	8,50 €	4/29/2015	81,2	81,2	1,00	8,50 €
12.	PP	VRAPČE	5732/1	277,27	2.356,80 €	8,50 €	4/29/2015	81,2	81,2	1,00	8,50 €
13.	PP	VRAPČE	5732/1	189,80	1.898,00 €	10,00 €	4/29/2015	81,2	81,2	1,00	10,00 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

t.br.	vrsta nekretnine	katastarska općina	katastarska čestica	kat poslovnog prostora	namjena	površina pp	međuvrem. i interkvalitativno izjednačena cijena		odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
							14.45 €	7.81 €			
3.	PP	VRAPČE	5732/1	7	NEPOZNATO	218.30	14.45 €	42.88%	4.32	18.69	
5.	ST	VRAPČE	5290/2	3	URED	86.00	7.81 €	-22.86%	-2.32	5.36	
6.	ST	VRAPČE	5290/2	3	URED	86.00	10.26 €	1.25%	0.13	0.02	
9.	PP	VRAPČE	5732/1	6	URED	89.40	9.37 €	-7.48%	-0.76	0.57	
10.	PP	VRAPČE	5732/1	6	URED	218.30	9.37 €	-7.48%	-0.76	0.57	
11.	PP	VRAPČE	5732/1	6	URED	189.80	9.37 €	-7.48%	-0.76	0.57	
12.	PP	VRAPČE	5732/1	6	URED	277.27	9.37 €	-7.48%	-0.76	0.57	
13.	PP	VRAPČE	5732/1	7	URED	189.80	11.03 €	8.85%	0.90	0.80	
Prosjeck:							10.13 €	7.622116 kn/€	=	77.20 kn	

Standardno odstupanje (t)
Pravilo dva-sigma (t)

1.97
3.94

JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNOG NAJMA POSLOVNOG PROSTORA (kn/m2): 77 kn/m2

3.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 39. st. 2, podst. 1., 3. i 5. i čl. 40. st. 1 i st. 3 Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 74/14) i čl. 127., st. 2. Odluke o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (službeni glasnik Grada Zagreba 22/2013 i 16/2014) iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta usporediva s nekretninama označenim k.č. 3646/1 k.o. Rudeš, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska – Zagrebačka.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN br. 78/15) korišteni su indeksni nizovi HNB-a (Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 79/14.

PROCJENA - POREDBENA METODA

ISKLUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJINIH CIJENA

r. br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	katastarska općina	površina koja se prodaje k.č. m2	cijena €/m2	nadnevak kupoprodajnog ugovora	urbana pravila	namjena st. zemlj.	koef. iskoristivo kateg.	cjenovni blok
1.	Zagrebačka avenija Ulica Gustava	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	445	407 € 15.06.2012.	2.9.	K1	3.0 kin	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	478	407 € 15.06.2012.	2.9.	K1	3.0 kin	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
3.	Jablanska ulica	1519/63	Vrapče	3901/3	Rudeš	7954	4660	530 € 15.06.2012.	1.6.	M1	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
4.	Jablanska ulica	1521/1	Vrapče	3898	Rudeš	434	434	530 € 15.06.2012.	1.6.	M1	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
5.	Jablanska ulica	1519/63	Vrapče	3901/3	Rudeš	11747	11747	530 € 17.10.2013.	1.6.	M1	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka
6.	Jablanska ulica	1521/1	Vrapče	3898	Rudeš	434	434	530 € 17.10.2013.	1.6.	M1	-	Ljubljanska - 1 Zagrebačka

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

- Transakcija br. 1 premala površina, različito urbano pravilo
- Transakcija br. 2 premala površina, različito urbano pravilo
- Transakcija br. 3 različita namjena
- Transakcija br. 4 premala površina, različita namjena
- Transakcija br. 5 različita namjena
- Transakcija br. 6 premala površina, različita namjena

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

- površina: 7694.00 m2
- namjena: K1
- koeficijent iskor. (kin): 3
- kategorija: 1.
- urbana pravila: 1.6.
- lokacija: Ljubljanska - Zagrebačka
- dan katkoće: 28.07.2014.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽISTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

r.br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	vrapče	površina koja se prodaje k.č. m2	cijena €/m2	nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan procjene (B)	korekcijski faktor izjed. = B/A	međuvremenski izjed. cijena
1.	Zagrebačka avenija	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	445	407 € 15.06.2012.	99.7	77.8	0.78	318 €
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	478	407 € 15.06.2012.	99.7	77.8	0.78	318 €

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAD. KORISTENJA)

r.br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	vrapče <th>površina koja se prodaje k.č. m2</th> <th>međuvremenski izjednačena cijena</th> <th>kin (poredbene nekretnine)</th> <th>kin (procijenjivan a nekretnina)</th> <th>koeficijent za međuvremenski i interkvalitativno izjedn. cijena</th>	površina koja se prodaje k.č. m2	međuvremenski izjednačena cijena	kin (poredbene nekretnine)	kin (procijenjivan a nekretnina)	koeficijent za međuvremenski i interkvalitativno izjedn. cijena	
1.	Zagrebačka avenija	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	445	318 €	3.0 kin	1.00	318 €
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	478	318 €	3.0 kin	1.00	318 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

r.br.	dresa	z.k.č.	katastarska općina	k.č.	vrapče <th>površina k.č. m2</th> <th>međuvremenski izjednačena cijena</th> <th>odstupanje od prosjeka (%)</th> <th>odstupanje od prosjeka (apsolutno)</th> <th>kvadrat odstupanja (apsolutno)</th>	površina k.č. m2	međuvremenski izjednačena cijena	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Zagrebačka avenija	5284/1	Vrapče Novo	5284/1	Vrapče	4200	318 €	0.00%	0.00	0.00
2.	Krkleca	5290/1	Vrapče Novo	5290/1	Vrapče	1245	318 €	0.00%	0.00	0.00
							Prosjeak:	318 €	7.622116 kn/€	= 2,421 kn

Standardno odstupanje (±)
Pravilo dva-sigma (±)

0.00

0.00%

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

7694 m2 x 2,421 kn /m2 = 18,625,442 kn

3. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – **poslovne zgrade sa pripadajućim zemljištem** na adresi Našička ulica 146 u Zagrebu, sagrađena na z.k.č. 1485/1, 1485/14, 1485/15, 1485/16, k.o. Vrapče, upisano u zk.ul.br. 10516, iznosi:

209.008.371,00 kn

ILI OKRUGLO:

209.010.000,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,622116 kn / 1 EUR iznosi:

27.421.519,16 EUR

Nalaz dovršen.

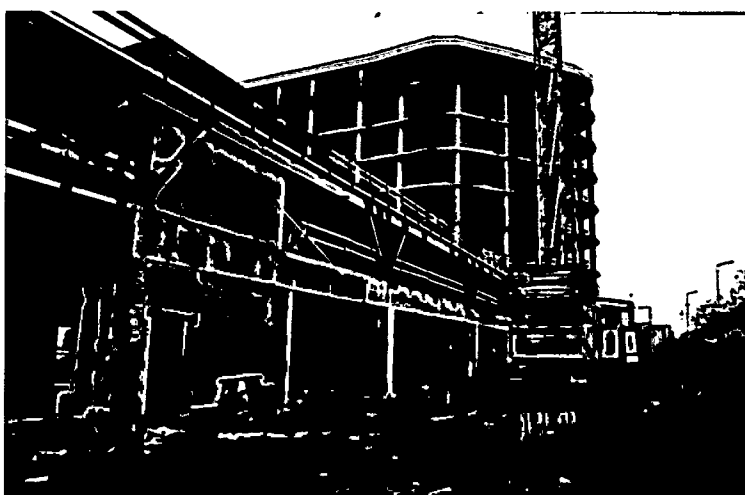
U Zagrebu, 23.11.2015.

Jadranovo d.o.o.

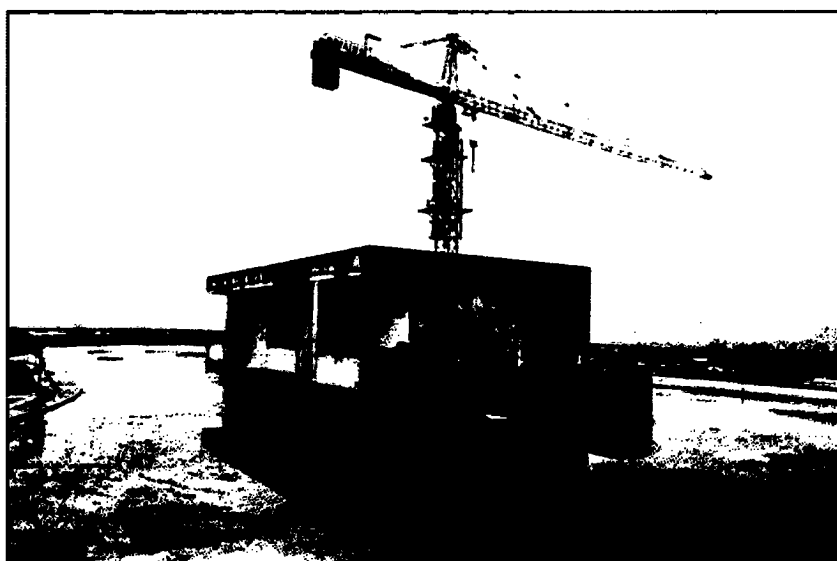
4. PRILOZI

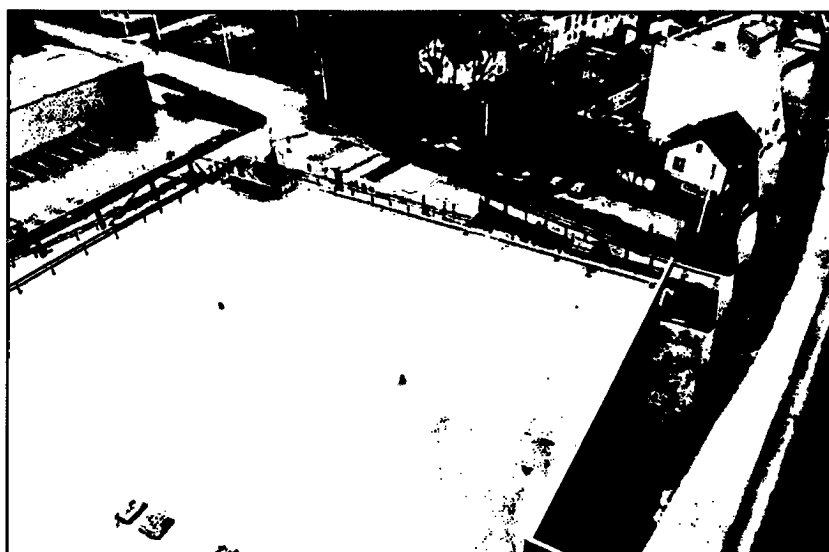
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- građevinska dozvola
- dopuna građevinske dozvole
- lokacijska dozvola
- izmjena i dopuna građevinske dozvole
- tlocrt nekretnine
- privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

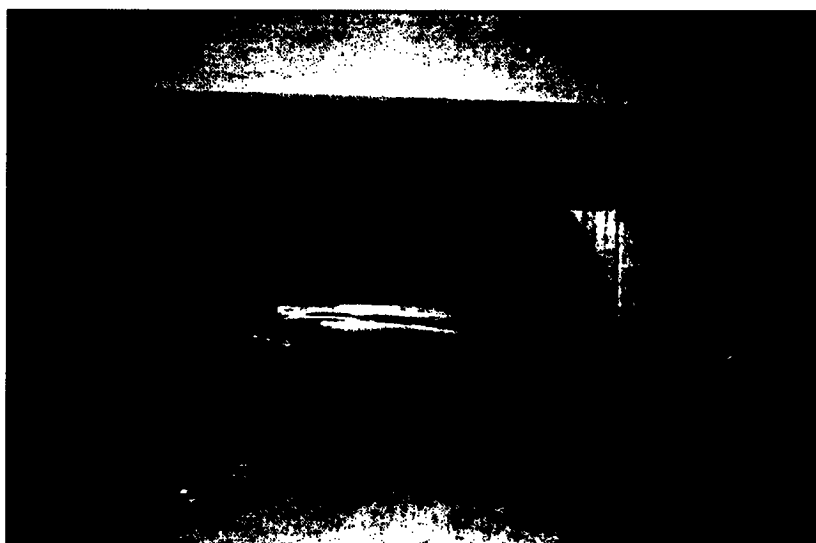
FOTOGRAFIJE

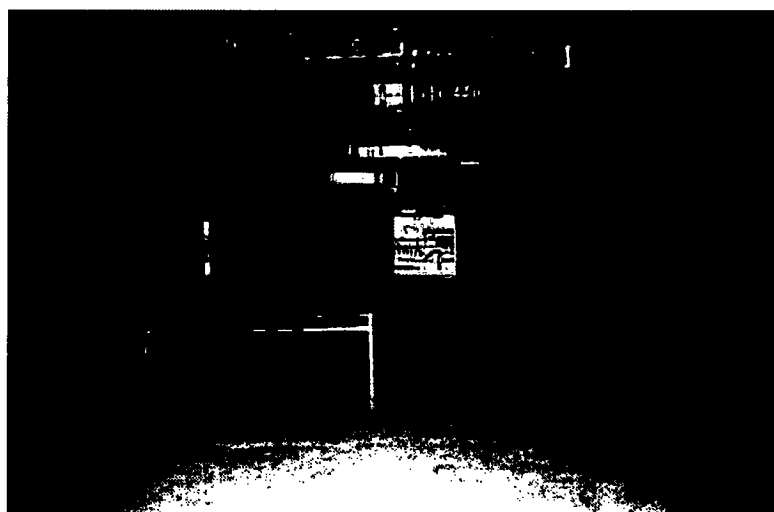












Očevid 16.11.2015.

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 27.11.2014.

Katastarska općina: VRAPČE
Broj zadnjeg dnevnika: Z-25758/2013
Aktivne plombe:

Broj uloška: 10516

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1485/1	POSLOVNA ZGRADA BR. 146 I DVORIŠTE, LJUBLJANSKA	7301			
2.	1485/14	DVORIŠTE	345			
3.	1485/15	DVORIŠTE	41			
4.	1485/16	DVORIŠTE	7			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zabilježuje se da za upis poslovne zgrade nije priložena uporabna dozvola, a temeljem člana 75. ZABILJEŽBA Zakona o gradnji	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		
1.	VRBANI CENTAR D.O.O. TRAKOŠĆANSKA BR. 4, ZAGREB OIB: 95361562305	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
5.1.	Zaprimljeno 10.03.2011. broj Z-12386/11 Na temelju ugovora o založnim pravima od 10. ožujka 2011. godine, punomoći br. 1415/2010 od 7. prosinca 2010. godine i specijalne punomoći od 8. ožujka 2011. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 18.000.000,00 EUR (osamnaest milijuna eura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:	18.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK

1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB
OIB: 92963223473

5.2. Zaprimljeno 10.03.2011. broj Z-12386/11

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 3851 k.o. Trnje, kao sporednom ulošku.

6.1. Zaprimljeno 10.03.2011. broj Z-12386/11

500.000,00 EUR

GLAVNI ULOŽAK

Na temelju ugovora o založnim pravima od 10. ožujka 2011. godine, punomoći br. 1415/2010 od 7. prosinca 2010. godine i specijalne punomoći od 8. ožujka 2011. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 500.000,00 EUR (petstotisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:

1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB
OIB: 92963223473

6.2. Zaprimljeno 10.03.2011. broj Z-12386/11

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 3851 k.o. Trnje, kao sporednom ulošku.



Katastarska općina Rudeš

Stanje katastarskog plana na dan 17.11.2015

Zagrebačka avenija



Koordinate (HTRS96/TM): 455254.1, 5072947.1



ISPIS

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA
 Odjel / Ispostava GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA
 katastarska općina Rudeš / MBR 335614

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 5724

Stanje podataka na dan 18.11.2015

Osobne osobe

Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
ALLEGHENY FINANCIAL D.O.O., Zagreb, Trakošćanska 4	

Čestice o katastarskim česticama

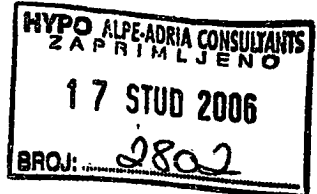
O D	Broj katastar. čestice	Broj D.l kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m ²	Posebni pravni režim	Primjedba
	3646/1	10	LJUBLJANSKA AVENIJA	POSL.ZGRADA BR.146	3.536		
	3646/1	10	LJUBLJANSKA AVENIJA	DVORIŠTE	3.765		
	3646/4	10	LJUBLJANSKA	PUT	76		
	3646/5	10	LJUBLJANSKA AVENIJA	DVORIŠTE	269		
	3646/6	10	LJUBLJANSKA AVENIJA	DVORIŠTE	41		
	3646/7	10	LJUBLJANSKA AVENIJA	DVORIŠTE	7		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list					7.694		

Napomene

O je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne
 D je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
Pismohrana u Područnom uredu
Gradske uprave Trešnjevka
Zagreb, Park Stara Trešnjevka 2



Socijalistička Republika Hrvatska

Grad Zagreb

OPĆINA TREŠNJEVKA

KOMITET ZA PROSTORNO UREĐENJE

KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE

Odsjek za prostorno uređenje

KLASA: UP/I-361-03/89-01/295

URBROJ: 2207-05-01-90-5

Zagreb, 5. 2. 1990.god.

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

OPĆINA TREŠNJEVKA

SEKRETARIJAT ZA GRADITELJSTVO,

KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE

OVO JE REŠENJE POSTALO PRAVOMOĆNO

dana 27.4. 1990.

ZAGREB, 13. 11. 1990.

P. O. SEKRETARA

[Handwritten signature]
BIPZ. 1 UR.

Komiteet za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove općine Trešnjevka nadležan na osnovi člana 29. Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine broj 54/86), povodom zahtjeva INVEST BIRO " KOPER " , KOPER, Trg revolucije 12, podnesenom za "CIMOS" Tovarna automobila, Koper, Cesta Marežganskega 2, da se izda gradjevinska dozvola, izdaje

GRADJEVINSKU DOZVOLU

Odobrava se "GRADIS" TOZD GE MARIBOR, Maribor, Gosposvetska 29, gradjenje objekta servis "CIMOS" na uglu Pešćanske i Čankovićeve ulice sa skloništem osnovne zaštite kapaciteta 200 mjesta, na gradilištu označenom pod k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš (z.k.č.br. 1486/1 k.o. Vrapče) koje se nalazi u Zagrebu, prema tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio ove gradjevin-ske dozvole.

Objekt za kojeg se izdaje ova gradjevinska dozvola mora se graditi odnosno izraditi u svemu prema propisima o tehničkim normativima i jugoslavenskim standardima.

Investitor je dužan prema članu 34. i 37. Zakona o komunalnim djelatnostima (Narodne novine br. 15/79) sa SIZ-om stanovanja i komunalnih djelatnosti prije početka gradjenja objekta regulirati medjusobne odnose u pogledu izgradnje komunalnih objekata i uređaja zajedničke potrošnje.

Ova gradjevinska dozvola prestaje vrijediti, ako se u roku od dvije godine, od kada postane pravomoćna ne pristupi izvođenju radova.

O b r a z l o ž e n j e

Za investitora "GRADIS" TOZD GE MARIBOR, Gosposvetska 29 dana 12.12.1989.godine podnio je zahtjev "INVEST BIRO " KOPER, Trg revolucije 12 da mu se izda gradjevinska dozvola za objekt citiran u dispozitivu ove dozvole.

Uz zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija:

1. Tehnička dokumentacija izradjena po:

1.1. "Investbiro" Koper " iz Kopra, Trg revolucije 12 i to:

- mapa 1.0. opća dokumentacija
- mapa 2.0. arhitektura
- mapa 2.1. tekstualni dio i tehnički proračuni
- mapa 2.2. grafički dio od 1. do 11.
- mapa 2.3. grafički dio od 12. do 18.
- mapa 2.4. grafički dio od 19. do 32 C.
- mapa 3.0. gradjevinski detalji i specifikacije
- mapa 3.1. grafički dio od 1. do 20.
- mapa 3.2. grafički dio od 21. do 32.
- mapa 4.0. predmjer i troškovnik
- mapa 5.0. projekt konstrukcije
- mapa 5.1. statički račun i planovi oplata
- mapa 5.2. elektronski račun
- mapa 6.0. armaturni nacrti
- mapa 6.1. armaturni nacrti - poslovni dio objekta
- mapa 6.2. armaturni nacrti - objekt servisa
- mapa 7.0. strojarske instalacije
- mapa 7.1. instalacija vodovoda sa pripremom tople vode
 - unutrašnja hidrantska mreža
 - prepumpavanje fekalne kanalizacije

- mapa 7.2. centralno grijanje i toplinska podstanica
- mapa 7.3. ventilacija i zračno grijanje
- mapa 7.4. komprimiranje zraka
- mapa 8.0. elektroinstalacije
- mapa 8.1. elektroinstalacije jake struje od 1. do 17.
- mapa 8.2. elektroinstalacije jake struje od 18. do 83
- mapa 8.3. elektroinstalacije slabe struje
- mapa 8.4. instalacije telefona, interfona i instalacije za terminale
- mapa 8.5. gromobranska instalacija
- mapa 9.0. vanjsko uredjenje
- mapa 9.1. vanjsko uredjenje, projekt komunalnih instalacija i hortikulture
- mapa 9.2. projekt oborinske kanalizacije
- mapa 10.0. projekt skloništa osnovne zaštite
- mapa 10.1. arhitektonski projekt skloništa
statika skloništa
- mapa 10.2. strojarske instalacije skloništa
- mapa 10.3. elektroinstalacije jake i slabe struje
skloništa

Odgovorni projektanti za navedenu dokumentaciju su:

- za arhitektonski dio projekta MLADEN BAŠA, dipl.ing.arh
- za konstruktorski dio projekta IGOR TAUČAC, dipl.ing. gradj.
- za troškovnik MARIJA PREGELJ, gradj.tehn.
- za elektroinstalacije JANEZ SLOBKO, dipl.ing.el.
- za strojarske instalacije NIKO OMFEREL, dipl.ing.stroj.
- za vanjsko uredjenje MLADEN OSIVNIK, dipl.ing.gradj.

Projekti su označeni kao T.D. broj 88 - 43.

- 1.2. "GEOTEHNIKA", Zagreb, OOUR " GEOEXPERT", Sektor za temeljenje - geomehanički izvještaj broj 803-1-2-16/88 od 7/1988. godine, odgovorni geomehaničar IGOR SORIĆ, dipl.ing.gradj.

2. Ugovor o zajedničkom financiranju i izgradnji poslovnog prostora - upravne zgrade i autoservisa u naselju "Staglišće"; zaključen između Tovarne automobila "CIMOS" Koper, Cesta Marežanskega upora 2 i "GRADIS", TOZD GE MARIBOR, Gosposvetska 29, od 19.12.1989.god.
3. Dokaz da investitor ima pravo korištenja zemljišta za izgradnju: Rješenje općine Trešnjevka, Komisije o uzimanju neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i o davanju tog zemljišta na korištenje KLASA: 465-04/88-01/25; URBROJ: UP/I-2207-05-03-88-2 od 27.6.1988.god.
4. Parcelacioni elaborat RN br. 1326/87 izradjen i potvrđen rješenjem broj: 03,1 - 7 - 771/1 - 197 od 3.8.1987.god. po Zavodu za katastar i geodetske poslove grada Zagreba, te potvrđen po Komitetu za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove općine Trešnjevka, potvrdom broj: 05/1-6508/1-1987 od 14.9.1987.god.
5. Ugovor o pripremi građevinskog zemljišta zaključen između Općine Trešnjevka, Odbora za pripremu građevinskog zemljišta i RO "Metalia - Commerce", OOUR "Auto - kuća - Zagreb", Zagreb, Zorkovečka 6, broj 03/01-368/87 od 24.11.1987.g.
6. Ugovor o međusobnim pravima i obvezama zaključen između općine Trešnjevka, Odbora za pripremu građevinskog zemljišta i Tovarne automobila "CIMOS" TOZD servis in prodaja Koper, ulica 15. Maja 18, od 21.12.1989. sa mišljenjem o pravnoj valjanosti javnog pravobranilaštva općine Trešnjevka broj M-163/89 od 26.12.1989.god.
7. Anex ugovora o međusobnim pravima i obvezama za izgradnju poslovno - servisnog prostora "CIMOS" zaključen između općine Trešnjevka, Odbor za pripremu gradj.zemljišta i Tovarne automobila "CIMOS" TOZD Servis in prodaja Koper, ulica 15. maja 18 od 26.12.1989.god. i mišljenje javnog pravobranilaštva općine Trešnjevka broj: M-163/89 od 26.12.1989.god.

8. Sanitarna suglasnost na projekte tehničke dokumentacije
KLASA: 540-01/39-88/13-68 od 1.2.1989.god. izdane od Komiteta za društvene djelatnosti općine Trešnjevka.
 9. Prometna suglasnost na projekt KLASA: UP/I-350-05/89-01/0005 od 6.2.1989.godine izdana od Gradskog Komiteta za promet i veze grada Zagreba.
 10. Suglasnosti:
 - KRO Vodovod, Zagreb, broj: 320-JŠ/ČD br. 3146/89 od 9.3.1989.god.
 - KRO Kanalizacija, Zagreb broj. 66-04-240-2179/87-1623 od 12.12.1989.god.
 - RO PTT, Zagreb broj 03-24410/88 od 17.1.1988.
 - RO ELEKTRA - Zagreb broj 34578/1171-2 od 30.1.1989.
 - RO Elektroprivreda OOUR
Toplinske mreže broj 1186/89 od 17.4.1989.god.
 - Vodoprivreda, RO
OOUR "Vodoprivreda Zagreb" broj 09-8/4-89-ing DH od 20.12.1989.
 11. Potvrda o primjeni mjera zaštite od požara izdana od Gradskog sekretarijata za unutrašnje poslove grada Zagreb broj 18/2-1167/1-1990 od 25.1.1990.god.
 12. Izvještaj o izvršenoj kontroli tehničke dokumentacije u skladu s članovima 35, 36, 37 i 38. Zakona o izgradnji objekata (NN broj 54/86), 610/89 od 14.12.1989.god.
- U postupku izdavanja gradjevinske dozvole izdana je od ovog organa potvrda KLASA: UP/I-361-03/89-01/295, URBROJ:2207-05-01-90-4 od 25.1.1990.god. da je tehnička dokumentacija izradjena u skladu s uvjetima uređenja prostora KLASA: 350-04/88-09/95 od 14.12.1988 i KLASA: 350-05/89-01/790 od 18.1.1990.god.

Nakon pregleda priložene tehničke i ostale dokumentacije, te izvršenog uvidjaja dana 23.1.1990. godine, utvrđeno je da je udovoljeno uvjetima za dobivanje građevinske dozvole propisanim odredbama Zakona o izgradnji objekata, pa je riješeno kao u dispozitivu ove građevinske dozvole.

Uputa o pravnom sredstvu:

Protiv ove građevinske dozvole dozvoljena je žalba Gradskom komitetu za prostorno uređenje i komunalne poslove grada Zagreba, Proleterskih brigada 45 u roku od 15 dana od dana primitka iste.

Pismena žalba prodaje se neposredno ili putem pošte, a usmena se daje na zapisnik.

Žalba se predaje putem ovog organa s taksom od 0,27 dinara po Tbr. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o administrativnim taksama ("Službeni glasnik" broj 20/89).

Taksa za ovu građevinsku dozvolu po Tbr. 1., 15., 36. i 37. citirane Odluke, u iznosu od dinara 0,45 poništena je na zahtjevu, a u iznosu od dinara 15,80 uplaćena je na račun broj 30100-840-121-3091.

PREDSJEDNIK KOMITETA:

Miljenko Kiš, dipl.ing.gradj.

u.t. 

Dostaviti:

1. "Investbiro Koper"
Koper, Trg revolucije 12
(uz prilog x 72 projekata)
2. Vodovod grada Zagreba,
Patačićkina 1b

- 3. Kanalizacija - Zagreb,
Polnegovičeva bb,
- 4. Elektra - Zagreb, Gundu-
ličeva br. 32,
- 5. RO PTI prometa, Zagreb
Jurišićeva 13,
- 6. Elektro-privreda Zagreb
OOUR " Toplinske mreže"
Kuševačka bb,
- 7. Vodoprivredna RO za vodno
područje sliva Save, Zagreb,
Proleterskih brigada 22o,
- 8. Gradski sekretarijat za na-
rodnu obranu, Zagreb,
Proleterskih brigada 45,
- 9. Gradjevska inspekcija, ovdje,
- 10. SDK Zagreb, Proleterskih bri-
gada 7o,
- 11. Evidencija - ovdje,
- 12. Arhiva - ovdje (uz prilox
x 36 projekata).

*Lo. 2. 90. planeta uz
7c projekt
int. Peji*

OPUTA:
Pr. ot. prom. foris
UR — 5.5.90.
2.4.90.
Škoda
11.304.1992

II OPUTA:
foris a/a TRAMO

PRIORIRANO
dana 08.07 1991
ARHIVAR: 14

RAZREŠENO
16.8.90.
19.9.91.
1.8.90.
a/a TRAMO

Službeni listić

Zaključkom ovog Ureda koga je UPP-36/02-01/99
broj: 251-05-36/63-02-2 od 2. 08. 2002. g.
ispravljaju se greške u predmetnoj
građevnoj dozvoli, tako da u
mjesto "z.k.č. 1486/1, k.o. Vrapje" treba
staviti "z.k.č. 1485/1, k.o. Vrapje".

Zagreb, 20. 8. 2002.

IZJAVLJENJE
Prijateljstvo
8. Gradski sekretarijat za
robu i posredništvo
Poljoprivredni fakultet
9. Vijeće za
10. DR
11. Evidencija - ovj.
12. Arhiva - ovj.
x (opis)

[Faint handwritten notes and stamps on the left side of the page]

PRIORITETNO
1977
SERIJSKI
11

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI SEKRETARIJAT ZA GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
PROMET I VEZE
Područni odjel Trednjevka

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
Pismohrana u Područnom uredu
Gradske uprave Trešnjevka
Zagreb, Park Stara Trešnjevka 2

Klasa:UP/I-361-o3/91-01/153
Urbroj: 251-o5-19-91-2
Zagreb, 29.10.1991.

Gradski sekretarijat za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Područni odjel Trešnjevka, na osnovu člana 29. Zakona o izgradnji objekta (Narodne novine broj 54/86, 18/87, 42/88, 29/89, 33/89, i 34/91), rješavajući po zahtjevu G.P. "Gradis" iz Maribora, Gosposvetska 29, donosi

R J E Š E N J E

Dopunjuje se pravomoćna građevinska dozvola klasa: UP/I-361-o3/89-01/295, Urbroj: 2207-o5-01-90-5 od 05.02.1990. godine, izdana po Komitetu za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove općine Trešnjevka, tehničkom dokumentacijom za izvedbu i montažu dizala, izrađenom po "Rade Končar"-dizala i to:

- Projekt dizala broj projekta EB 2144/90, voditelj projekta Cindrić Nikola, dipl.ing.stroj.
- Projekt dizala, broj projekta EB 2164/90, voditelj projekta Vanja Franić, dipl.ing.stroj.,
- Projekt dizala, broj projekta EB 2165/90, voditelj projekta Vanja Franić, dipl.ing.stroj.
- Projekt dizala, broj projekta, EB 2168/90, voditelj projekta Vanja Franić, dipl.ing.stroj.,
- Projekt dizala, broj projekta EB 2290/90, voditelj projekta Vanja Franić, dipl.ing.stroj.,

U svemu ostalom ostaje na snazi građevinska dozvola citirana u točki I ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

G.P. "Gradis" iz Maribora, Gosposvetska 29, podnio je dana 04.07.1991. godine zahtjev za izdavanje dopune građevinske dozvole za izgradnju poslovnog objekta-servis "Cimos" na uglu Pešćanske i Čankovečke ulice.

1. Tehnička dokumentacija u 3 primjerka, s ispravom o provjeri kojom se potvrđuje da su mjere zaštite i primjenjena tehnička rješenja izrađena u skladu s uvjetima uređenja prostora i propisima o tehničkim normativima i jugoslavenskim standardima.

2. Potvrda Ministarstva unutarnjih poslova, policijska uprava
Zagreb, broj: 511-18-46/8-24353/1-1991. od 12.07.1991. godine.

Pregledom dokumentacije priložene uz zahtjev utvrđeno je da investitor ispunjava uvjete za izdavanje dopune građevinske dozvole, pa je temeljem članka 49. Zakona o izgradnji objekata donijeto rješenje kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku*

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu za zaštitu okoliša, prostornog uređenja stambeno-komunalne poslove Zagreb, Proleterskih brigada 78, u roku 15 dana od dana prijema rješenja,

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Sekretarijatu, a može se izjaviti i na zapisnik taksirana sa 1,80 din. po Tbr. 2. Tbrife Republičkih administrativnih taksa (Narodne nožine broj 57/89).

Taksa za ovo rješenja po Tbr. 1. i 3. Odluke o izmjeni Odluke o administrativnim taksama (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 10/90) u iznosu od din. 9,00 naplaćena je na zahtjevu i poništena.

P.O. SEKRETARA
SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT-VODITELJ

Diana Salopek-Končar, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. G.P. "Gradis" Maribor
Gospodstvska 29,
(uz prilog 10 projekata)
2. Građevinsko-urbanistička
inspekcija, ovdje,
3. Evidencija, ovdje,
4. Arhiva, ovdje,
(uz prilog 5 projekata).

Upute primici!
Po stf
prim. 24. 4. 1992
Fojpb, 3. 4. 1992

Upute primici!
Prilozak 11/je
m. u. t. t. u. g. m. o.
Fojpb, 1. 7. 1992

6. 4. 92.

RAZREĐENO

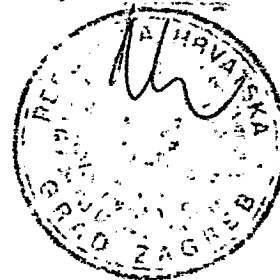
6. 7. 92.



Republika Hrvatska
Grad Zagreb

**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I
PROMET**

Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje



KLASA: UP/I-350-05/06-01/1674
URBROJ: 251-13-21/105-06-2
Zagreb, 21.07.2006.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, temeljem članka 35. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN broj 30/94, 68/98 i 61/00), rješavajući po zahtjevu HYPO ALPE ADRIA CONSULTANTS d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4., zastupanog po Studio 3LHD d.o.o., Zagreb, N. Božidarevića 13/4., radi izdavanja lokacijske dozvole, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU
br. 832/06

za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju poslovne građevine na uglu Ljubljanske av. i ul. Hrvatskog sokola na dijelu k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš, prema idejnom rješenju za izdavanje lokacijske dozvole, izrađenom po Studio 3LHD d.o.o. iz Zagreba, N. Božidarevića 13/4., u srpnju 2006., koje je sastavni dio ove lokacijske dozvole, te se određuje:

I

1. Oblik i veličina građevinske parcele:

- oblikuje se građevna čestica od dijela k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš u površini od cca 7.243,4 m², prema prijedlogu parcelacije idejnog rješenja.

2. Namjena građevine: - poslovna (I-VIII kat) sa trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima u prizemlju i garažom u podrumu, otvorenim parkingom u dva nivoa na krovu nižeg dijela građevine, pratećim sadržajima (sanitarije, tehnički prostori, komunikacije) i instalacionom etažom.

3. Veličina i površina građevine:

- dogradnja - tlocrtna površina postojeće građevine povećava se za cca 3,5 m u svim smjerovima tako da novoplanirana tlocrtna površina karakteristične etaže višeg dijela građevine iznosi cca 1.370 m²

- ukupna tlocrtna površina građevine iznosi 3.864,66 m², što daje 53,35 % izgrađenosti građevne čestice, a ukupni BRP iznosi 23.072,16 m².

- nadogradnja - nadograđuju se dvije etaže, tako da nadzemni BRP građevine iznosi 19.527,72 m², te nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 2,7.

Visina građevine: podrum i prizemlje sa dvoetažnim otvorenim parkiralištem na krovu nižeg dijela građevine, odnosno podrum, prizemlje, instalaciona etaža i osam nadzemnih etaža, najveće visine do vijenca 35,58 m, odnosno 36,0 m uvučeni dio izlaza na ravni krov.

- rekonstrukcija - postojeća građevina se rekonstruira na način da se uklanjaju postojeće jednosmjerne rampe koje vode u garažu u podrumu i na krov prizemlja radi gradnje novih, dvosmjernih rampi. U cijeloj građevini se planira rušenje pregradnih zidova, uklanjanje istaka na pročelju, kućice strojarnice na krovu nižeg dijela građevine, te čeličnog požarnog stubišta. Planirano je ojačavanje nosive konstrukcije izvedbom dviju armiranobetonskih jezgri.

4. Smještaj građevine na parceli:

- objekt je izgrađen slobodnostojeći, te se tipologija izgradnje ne mijenja ovom lokacijskom dozvolom.

Građevina je udaljena cca 13 m od regulacijskog pravca ulice Hrvatskog sokola na zapadu, cca 6-19 m od regulacijskog pravca Našičke ulice na jugu, cca 8,5 m od regulacijskog pravca javnoprometne površine označene kao k.č.br. 3745/1 k.o. Rudeš na istoku, te cca 1 m od buduće regulacijske linije Ljubljanske av. na sjeveru.

5. Oblikovanje građevine: - prema priloženom idejnom rješenju

6. Način i uvjeti priključivanja parcele odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu:

- Kolni pristup na građevnu česticu predviđen je sa javno prometne površine označene kao k.č.br. 3745/1 k.o. Rudeš izvedene u širini cca 6,0 m.

- za uporabnu dozvolu predmetne građevine potrebno je urediti pješački nogostup Našičke ulice u širini min. 1,5 m.

- građevina će se priključiti na postojeće vodove komunalne infrastrukture prema posebnim uvjetima nadležnih komunalnih poduzeća.

7. Promet u mirovanju: na parceli su osigurana 296 parkirališno-garažna mjesta, čime su zadovoljene potrebe prometa u mirovanju u skladu s čl. 39. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba, prema kriteriju za trgovine 30pgm/1000 m² btto površine, za ugostiteljstvo 40pgm/1000 m² btto površine, za uredske prostore 15 pgmj /1000 m² btto površine; za skladišta 8 pgmj /1000 m² btto površine, što za predmetni zahvat u prostoru iznosi 290 parkirališno garažnih mjesta.

- rampa za vozila treba biti nagiba max. 15%, a ako je grijana ili natkrivena max. 18%.

- prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je pridržavati se odredbi Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN47/82).

- prometnu signalizaciju i sve prometne i parkirališne površine potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama (NN 33/05) i odgovarajućim usvojenim normama u skladu s čl. 53. Zakona o normizaciji (NN 55/96).

8. Uređenje građevne parcele: - neizgrađene površine građevne čestice urediti će se kombinacijama raznolikog parternog uređenja i zelenih površina s odgovarajućom urbanom opremom.

9. Mjere zaštite okoliša:

- rekonstrukcijom, dogradnjom i nadogradnjom objekta ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost tla na okolnom zemljištu.

- odvodnju oborinskih voda treba riješiti na način da ne ugrožava okolna zemljišta i građevine na njima.

10. Ostali podaci značajni za izgradnju i uređenje građevinske parcele:

- parcela se nalazi u VIII seizmičkoj zoni. Potrebno je izraditi statički račun u skladu s važećim propisima za tu zonu.

II Suglasnosti, uvjeti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela državne uprave, odnosno pravnih osoba:

1. Sanitarno-tehnički i higijenski uvjeti, KL: 540-02/06-03/422, Ur.br.: 251-11-12/352-06-3 od 16.02.2006., koje je izdao Gradski ured za zdravstvo, rad, socijalnu zaštitu i branitelje;

2. Posebni uvjeti, br.: 511-19-25/1-3681/1-2006. od 22.02.2006., koje je izdao Inspektorat unutarnjih poslova, MUP R.H., P.U. Zagrebačka;

3. Posebni uvjeti, oznake: L612a-220/2005-7823 ing. BP/BP od 17.02.2006., koje je izdao Odjel razvoja Odvodnje, projektiranja i suglasnosti – poduzeća Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.;

4. Posebni uvjeti, oznake: 611-DS/127-7831/06 od 09.03.2006., koju je izdao Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti – Vodoopskrba, poduzeća Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.;

5. Prethodna elektroenergetska suglasnost, br.: 4/01-7377/06-993 MV, 400101-060643-0011 od 28.03.2006., koju je izdala D.P. "Elektra-Zagreb" Hrvatske elektroprivrede, Služba za tehničke poslove;

6. Posebni uvjeti, KL: 350-05/06-01/1172, Ur.br.: 376-02-06-02 ŽO/ZK od 20.02.2006., koje je utvrdila Hrvatska agencija za telekomunikacije RH;

7. Suglasnost, oznake: G0-3263/2006. AF/NP od 01.03.2006., koje je utvrdio HEP Toplinarstvo d.o.o.;

8. Posebni uvjeti, KL: 340-03/06-04/272, Ur.br.: 251-13-41/4-101-2006-2 od 16.03.2006., koje je izdao Odjel za promet ovog Ureda.

čine sastavni dio ove lokacijske dozvole.

III IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA:

Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Sl. gl. Grada Zagreba br. 14/03 i 08/06), prema kojoj se parcela prema prikazu Korištenje i namjena prostora nalazi unutar površina poslovne namjene - K1, prema prikazu Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila - 4a, unutar površina za koje se primjenjuje urbano pravilo Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.).

IV Idejno rješenje s detaljnim pokazateljima građevine i opisom namjeravanog zahvata u prostoru BP 05-122 izrađeno po Studio 3LHD d.o.o. iz Zagreba, N. Božidarevića 13/4., u srpnju 2006., čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

V Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevnu dozvolu.

VI Prije ishodenja građevne dozvole potrebno je izvršiti parcelaciju i od dijela k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš, oblikovati građevnu česticu poslovne građevine u skladu s ovom lokacijskom dozvolom.

VII Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od njene pravomoćnosti, te se važenje iste može produžiti za još dvije godine ukoliko se ne promijene dokumenti prostornog uređenja.

O b r a z l o ž e n j e

Predlagatelj, HYPO ALPE ADRIA CONSULTANTS d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4., zastupan po Studio 3LHD d.o.o., Zagreb, N. Božidarevića 13/4., podnio je dne. 11.07.2006., zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju poslovne građevine na uglu Ljubljanske av. i ul. Hrvatskog sokola na dijelu k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš, prema idejnom rješenju za izdavanje lokacijske dozvole izrađenom po Studio 3LHD d.o.o. iz Zagreba, N. Božidarevića 13/4., u srpnju 2006.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku, utvrđeno je:

1. Da je zahtjev podnesen od ovlaštene osobe:

- Predlagatelj svoj pravni interes na k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš dokazuje upisom u posjedovni list br. 5661 k.o Rudeš i izvatkom iz zemljišne knjige, z.k.ul.br.: 10516 k.o. Vrapče.
- Spisu prileži specijalna punomoć predlagatelja Studiu 3LHD d.o.o. za ishodenje lokacijske dozvole.

2. Postojeće stanje lokacije: Na k.č.br. 3646/1 k.o. Rudeš započeta je izgradnja poslovne građevine temeljem građevinske dozvole, KL: UP/I-361-03/89-01/295, Ur.br.: 2207-05-01-90-5 od 05.02.1990. izdana po Komitetu za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove općine Trešnjevka. Građevinskom dozvolom odobrena je gradnja poslovne zgrade u dvije dilatacije, visine podrum, prizemlje, mezzanin i 5 katova (i instalaciona etaža), odnosno podrum i prizemlje. Zgrada je izvedena sa svim radovima armirano-betonske konstrukcije i djelomično izvedenim fasaderskim radovima.

Za predmetni zahvat u prostoru izdana je po ovom Uredu lokacijska dozvola br. 413/06, KL: UP/I-350-05/05-01/1693 dne. 14.04.2006. U odnosu na prethodnu lokacijsku dozvolu, predmetnom se utvrđuju prostorne mogućnosti rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje poslovne građevine na nešto manjoj građevnoj parceli (radi omogućivanja spoja Našičke ulice i Ljublj. av. preko k.č.br. 3745/1 k.o. Rudeš i izdvajanja parcele za TS), iste namjene i istih tlocrtnih gabarita, dok se visinski gabarit nižeg dijela građevine povećava za 25 cm, a višeg dijela za 18, odnosno 60 cm (izlaz na ravni krov). Unutar odobrenih gabarita planira se preraspodjela prostora - dodano je pomoćno stubište na nižem dijelu građevine. Razlika u isakaznom BRP-u proizlazi iz drugačijeg načina obračuna istog, a vezano uz čl. 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba (Sl.gl. 08/06).

3. Da je predmetna parcela unutar obuhvata dokumenata prostornog uređenja navedenih u točki III dispozitiva ovog rješenja.

U tijeku prethodno vođenog postupka ishodi su posebni uvjeti navedeni pod rednim br. 1 - 8 točke II dispozitiva ove lokacijske dozvole, , te obzirom da su prema procjeni ovog tijela odnosi i na predmet ove upravne stvari, navedeni su u točki II dispozitiva ove lokacijske dozvole kao sastavni dio iste, kao i mišljenje, KL: 350-05/05-01/1167 od 19.12.2005. koje je izdao Gradski zavod za prostorno uređenje.

Neposredni susjed na k.č.br. 3649/3 k.o. Rudeš je Grad Zagreb, te je u prethodno provedenom postupku zatraženo očitovanje Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, koji se očitovanjem KL: 940-01/06-03/171, Ur.br.: 251-14-23/08-06-2 od 07.04.2006. suglasio s predmetnim zahvatom u prostoru, te se u svrhu racionalizacije i ekonomičnosti postupka koristi i u ovom postupku.

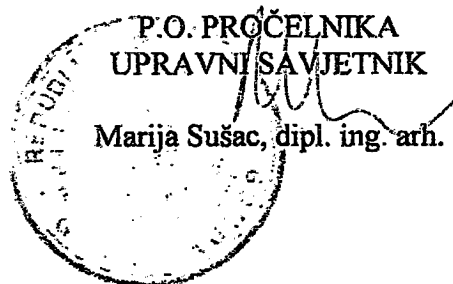
Slijedom ovako provedenog postupka, navedenog činjeničnog stanja i utvrđenja da je predmetni zahvat u prostoru u skladu s odnosnim dokumentima uređenja prostora navedenim pod točkom III dispozitiva ovog rješenja, posebnim zakonima i propisima, primjenom članka 39. Zakona o prostornom uređenju, odlučeno je kao u dispozitivu.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu prema čl. 23. Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 50,00 kn.

Pristojba na ovo rješenje prema Tbr. 1. i 62. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/00 i 110/04), plaćena je u upravnim biljezima, nalijepljenim na zahtjevu u iznosu od 70,00 kn, te u iznosu od 680,0 kn uplaćena je na račun broj: 2360000-1813300007 - poziv na broj 21;5703-matični broj, uplatom u korist Grada Zagreba.



DOSTAVITI:

1. Studio 3LHD d.o.o., Zagreb, N. Božidarevića 13/4.
(za predlagatelja)
2. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, ovdje
3. Gradski zavod za prostorno uređenje, Zagreb, Republike Austrije 18. (po konačnosti)
4. Građ. insp., ovdje (po konačnosti)
5. Dokumentacija prostora, ovdje
6. Evidencija, ovdje
7. Pismohrana, ovdje



original



Ovo rješenje je postalo
pravomoćno - konačno
dana 7. 3. 2007.
Zagreb, 15. 3. 2007.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE
i PROMET

Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: UP/I-361-03/06-01/1561

Urbroj: 251-13-22/106-07-20

Zagreb, 16. veljače 2007.

Maja Manžoni-Skelac
Maja Manžoni-Skelac
Dipl. ing. arh.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, nadležan na temelju članka 85. Zakona o gradnji (Narodne novine br: 175/03 i 100/04), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva „Hypo Alpe Adria Consultants“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4, zastupanog po trgovačkom društvu „STUDIO 3LHD“ d.o.o. iz Zagreba, Šenova 9, radi izdavanja izmjene i dopune građevinske dozvole, i z d a j e

IZMJENU I DOPUNU GRAĐEVINSKE DOZVOLE

I. Građevinska dozvola klasa: UP/I-361-03/89-01/295, urbroj: 2207-05-01-90-5 od 5.02.1990. godine sa zaključkom o ispravci greške klasa: UP/I-361-03/02-01/99, urbroj: 251-05-36/613-02-2 od 12.08.2002. godine i rješenje o dopuni građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/91-01/153, urbroj: 251-05-19-91-2 od 29.10.1991. godine, kojom je Tovarni automobila „CIMOS“ iz Kopriva, Cesta Marežganskega 2, kao investitoru, odobrena izgradnja servisa „CIMOS“ sa skloništem osnovne zaštite, ukupne građevinske (btto) površine 12,223,54 m², na k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš u Zagrebu, mijenja se na način da se odobrava izgradnja poslovne građevine sa podzemnom garažom i dvoetažnim parkiralištem uz povećanje tlocrtnog i visinskog gabarita, prenamjene namjene i redizajna pročelja.

II. Građevinskom dozvolom iz točke I. odobreni su radovi, kao investitoru Tovarni automobila „CIMOS“ iz Kopriva, Cesta Marežganskega 2.
Odobrava se promjena imena investitora u „Hypo Alpe Adria Consultants“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4.

III. Odobrava se trgovačkom društvu „Hypo Alpe Adria Consultants“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4, kao investitoru gradnja poslovne građevine sa garažom u podrumu, trgovačko ugostiteljskim sadržajima u prizemlju te otvorenim parkiralištem u dva nivoa na nižem dijelu građevine te poslovnim prostorima na katovima (bez namjene do određenog stupnja dovršenosti), visine: podrum, prizemlje sa dvoetažnim otvorenim parkiralištem (Po+Pr+2e-park) odnosno podrum, prizemlje, instalacijska etaža i osam nadzemnih etaža (Po+Pr+Ie+8), ukupne građevinske (btto) površine 23.072,16 m² te se određuje uklanjanje jednosmjernih rampi za ulaz u garažu u podrumu, istaka na pročelju, strojarnice na

krovu nižeg dijela građevine i čeličnog požarnog stubišta, na k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš u Zagrebu, Zagrebačka avenija - ulica Hrvatskog sokola.

IV. Navedene izmjene i dopune pod točkom I. i III. izreke ovog rješenja sadržane su u glavnom projektu ZOP: 0510, koji ovjeren po ovom tijelu čini sastavni dio ove izmjene i dopune građevinske dozvole, a sastoji od trinaest mapa i to:

1. knjiga I/1: Arhitektonski projekt - tekstualni dio TD 05-122, izrađen po „STUDIO 3LHD“ d.o.o. iz Zagreba, N. Božidarevića 13/4 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu arhitekt Tatjana Grozdanić Begović, dipl.ing.arh.;
2. knjiga I/2: Arhitektonski projekt - grafički dio TD 05-122, izrađen po „STUDIO 3LHD“ d.o.o. iz Zagreba, N. Božidarevića 13/4 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu arhitekt Tatjana Grozdanić Begović, dipl.ing.arh.;
3. knjiga II: Građevinski projekt - projekt konstrukcije TD 56/2006, izrađen po „PALIJAN“ d.o.o. iz Zagreba, Diljska 1 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Ivan Palijan, dipl.ing.građ.;
4. knjiga III: Projekt instalacije vodovoda i odvodnje TD 06009, izrađen po „PROJEKTI BIRU - GRIJANJE“ d.o.o. iz Zagreba, Božidara Magovca 15 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Srđan Grujić, dipl.ing.stroj.;
5. knjiga IV/1: Projekt električne instalacije jake i slabe struje i gromobranske instalacije - tekstualni dio TD 06/048, izrađen po „IPZ-ELEKTROINŽENJERING-22“ d.o.o. iz Zagreba, Ozaljska 93 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Branko Čorko, ing.el.;
6. knjiga IV/2: Projekt električne instalacije jake i slabe struje i gromobranske instalacije - grafički dio TD 06/048, izrađen po „IPZ-ELEKTROINŽENJERING-22“ d.o.o. iz Zagreba, Ozaljska 93 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Branko Čorko, ing.el.;
7. knjiga V/1: Strojarski projekt termotehničkih postrojenja i instalacija - tekstualni dio TD 05765, izrađen po „TERMOINŽENJERING-PROJEKTIRANJE“ d.o.o. iz Zagreba, Hvarska 1c u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Mario Lukenda, dipl.ing.stroj.;
8. knjiga V/2: Strojarski projekt termotehničkih postrojenja i instalacija - grafički dio TD 05765, izrađen po „TERMOINŽENJERING-PROJEKTIRANJE“ d.o.o. iz Zagreba, Hvarska 1c u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Mario Lukenda, dipl.ing.stroj.;
9. knjiga VI: Projekt sprinkler sustava TD 219-05, izrađen po „PASTOR“ d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 90a u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Branimir Cindori, dipl.ing.stroj. i ovlaštenu inženjer Đuro Mak, dipl.ing.el.;
10. knjiga VII: Projekt dizala TD G5NE1140K-1141K; G5NE1142K-1143K; G5NE1144K-1145K G5NE1146K-1147K izrađen po „OTIS DIZALA“ d.o.o. iz Zagreba, Prilaz V. Brajkovića 15 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Vladimir Barać, dipl.ing.stroj.;
11. knjiga VIII: Prikaz mjera zaštite od požara TD 067610, izrađen po Projektnom uredu Kanceljak Marelić d.o.o. iz Zagreba, Lješnjakovec 1 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Melita Kanceljak Marelić, dipl.ing.arh.;
12. knjiga IX: Elaborat zaštite na radu TD 067610, izrađen po Projektnom uredu Kanceljak Marelić d.o.o. iz Zagreba, Lješnjakovec 1 u listopadu 2006. godine, ovlaštenu inženjer Melita Kanceljak Marelić, dipl.ing.arh.;
13. knjiga X: Projekt dubokog temeljenja s detaljima izvedbe TD 2426-3/06 GS, izrađen po „Geotehnički studio“ d.o.o. iz Zagreba, Nikole Pavića u studenom 2006. godine, ovlaštenu inženjer Bojan Vukadinović, dipl.ing.građ.;

V. Glavnim projektom navedenim u točki IV. izreke ovog rješenja pod rednim brojem 1 do 13, mijenja se tehnička dokumentacija koja je navedena u obrazloženju građevne dozvole klasa: UP/I-361-03/89-01/295, urbroj: 2207-05-01-90-5 od 05.02.1990. godine te tehnička dokumentacija navedena u izreci rješenja o dopuni građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/91-01/153, urbroj: 251-05-19-91-2 od 29.10.1991. godine.

VI. Investitor može pristupiti gradnji na temelju pravomoćne izmjene i dopune građevinske dozvole.

Investitor na vlastitu odgovornost i rizik može pristupiti građenju na temelju konačne izmjene i dopune građevinske dozvole.

VII. Ova izmjena i dopuna građevinske dozvole prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je izmjena i dopuna građevinske dozvole izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti izmjena i dopuna građevinske dozvole.

Važenje izmjene i dopune građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu mijenjali uvjeti sukladno kojima je izdana.

VIII. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

IX. Izvođač je dužan graditi u skladu s izmjenom i dopunom građevinske dozvole, projektom određenim Zakonom i pri tome radove izvoditi tako da se ispune bitni zahtjevi i drugi uvjeti za građevinu i lokacijski uvjeti. Radove izvoditi prema pravilima struke, hrvatskim normativima, standardima i pozitivnim propisima koji reguliraju izvođenje tih radova, te sastaviti pisanu izjavu o izvedenim radovima i o uvjetima održavanja građevine.

X. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba registrirana za obavljanje te djelatnosti.

XI. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja građevine.

XII. Ako se tijekom građenja građevine promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano obavjestiti tijelo graditeljstva u roku od petnaest dana od nastale promjene.

XIII. Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

XIV. Prije izdavanja uporabne dozvole građevina mora biti priključena na javno prometnu površinu i uređaje komunalne infrastrukture prema lokacijskim uvjetima određenim lokacijskom dozvolom klasa: UP/I-350-05/03-01/865, ur.broj: 251-05-30/034-03-9.

XV. Dovođenje poslovnih prostora, izvedenih do određenog stupnja dovršenosti, moguće je na temelju dopune glavnog projekta, koje je potvrdilo ovo tijelo graditeljstva, sukladno članku 107. stavak (2) Zakona o gradnji.

XVI. Za privođenje konačnoj namjeni poslovnih prostora bez namjene, potrebno je ishoditi posebnu lokacijsku i građevinsku dozvolu.

XVII. Za građevinu za koju je izdana građevinska dozvola, sa prostorima do određenog stupnja dovršenosti, može se izdati uporabna dozvola ako je izgrađena do stupnja dovršenosti određenog građevinskom dozvolom.

XVIII. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za nju može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu nakon što tijelo graditeljstva izda dozvolu za njenu uporabu.

Obrazloženje

Predlagatelj društvo „Hypo Alpe Adria Consultants“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4, po punomoćniku trgovačkom društvu „STUDIO 3LHD“ d.o.o. iz Zagreba, Šenova 9, podnjelo je dana 07. studenoga 2006. godine zahtjev za izdavanje izmjene i dopune građevinske dozvole kako je navedeno u točki I. II.

Spisu prileže slijedeća dokumentacija:

1. Glavni projekt kao što je navedeno u točki I. izreke u 3 (tri) primjerka;
2. Punomoć društva „Hypo Alpe Adria Consultants“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4 od 11.07.2006. godine trgovačkom društvu „STUDIO 3LHD“ d.o.o. iz Zagreba, N. Božidarevića 13/4 da ishodi predmetnu izmjenu i dopunu građevinske dozvole.
3. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede:
 - glede mehaničke otpornosti i stabilnosti postojeće konstrukcije broj izvješća: 130-320/2006 od 27. studenog 2006. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu dr.sc. Androić Borisu, dipl.ing.građ. sa Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu;
 - glede mehaničke otpornosti i stabilnosti broj izvješća: 180S-339/06 od 19. studenog 2006. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu prof.dr.sc. Anđelić Milutinu, dipl.ing.građ. sa Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu;
 - zaštite od buke Reg.br: 123/11-06 od 17.11.2006. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Veršić Zoranu, dipl.ing.arh. iz Zavoda za zgradarstvo Arhitektonskog fakulteta iz Zagreba;
 - uštede energije i toplinske zaštite Reg.br: 123A/11-06 od 17.11.2006. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Veršić Zoranu, dipl.ing.arh. iz Zavoda za zgradarstvo Arhitektonskog fakulteta iz Zagreba;
4. Lokacijska dozvola klasa: UP/I-350-05/06-01/1674, ur.broj: 251-13-21/105-06-2 od 21.07.2006. godine, izdana po Središnjem odsjeku za prostorno uređenje ovog Ureda s posebnim uvjetima iz područja: vodoopkrbe, odvodnje, elektroopskrbe, plinoopskrbe, telekomunikacija, vodoprivrede, sanitarne inspekcije, zaštite od požara, civilne zaštite, zaštite i očuvanja kulturnih dobara, prometa, zbrinjavanja kućnog otpada i šumarstva;
5. Izvod iz katastarskog plana klasa: 935-06/2006-01/7712, urbroj: 251-15-02/1-06-2 od 21.06.2006. izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina,
6. Izvadak iz posjedovnog lista 5724 k.o. Rudeš klasa: 935-07/2006-01/6250, ur.br: 251-15-02/1-2006-2 od 21.06.2006. godine, u kojem je k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš upisana kao dvorište sa poslovnom zgradom u posjedu društva „Hypo Alpe Adria

Consultants" d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4, izdano po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek I (Zagreb).

7. Diobni nacrt RN br: 1364/2006 od 02.08.2006. godine, izrađen po „Pro-heni“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4,
8. Potvrda Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: 932-06/06-01/2564, urbroj: 251-15-02/1-06-2 od 23.10.2006. godine,
9. Potvrda ovog tijela klasa: 350-05/06-05/463, urbroj: 251-13-21/116-06-2 od 16.11.2006. godine;
10. Građevinska dozvola za izgradnju poslovne građevine klasa: UP/I-361-03/89-01/295, urbroj: 2207-05-01-90-5 od 5.02.1990. godine sa zaključkom o ispravci greške klasa: UP/I-361-03/02-01/99, urbroj: 251-05-36/613-02-2 od 12.08.2002. godine i dopuna građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/91-01/153, urbroj: 251-05-19-91-2 od 29.10.1991. godine, izdana po ovom Uredu.
11. Dokaz da investitor ima pravo graditi na predmetnoj nekretnini:
 - izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. broj: 10516 k.o. Vrapče od 24. travnja 2006. izdan po Zemljišnom-knjižnom odjelu Općinskog suda u kojem je kao vlasnik nekretnine izgrađene na z.k.č.br: 1485/1 upisano društvo „Hypo Alpe Adria Consultants“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4;
12. Dokazi o ispunjenim lokacijskim uvjetima, prema članku 82. st. 1. Zakona o gradnji:
 - konačna suglasnost "GKG" d.o.o., Podružnice Vodoopskrba i odvodnja, Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti - Vodoopskrba, broj: 611-ing. DB-br: 697-59 242/2006. od 22.11.2006. godine;
 - suglasnost "GKG" d.o.o., Podružnice Vodoopskrba i odvodnja, Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti - Odvodnja, broj: 89/604-b/2 od 30.10.2006. godine;
 - prethodna elektroenergetska suglasnost HEP - Operator distributivnog sustava d.o.o. Elektra-Zagreb, broj 4/01-51411/06-10127 od 29.11.2006. godine;
 - energetska suglasnost za isporuku toplinske energije broj 1673/06 od 29.12.2006. godine, izdana po "HEP-TOPLINARSTVO" d.o.o. Pogon toplinske mreže, Odjel za tehničke poslove;
 - potvrda o usklađenosti Hrvatske agencije za telekomunikacije klasa: 350-05/06-01/8235, urbroj: 376-10/PC-06-02 od 10. studenoga 2006. godine;
 - potvrda o usklađenosti klasa: 540-02/06-03/3869, urbroj: 251-11-12/352-06-03 od 22.11.2006. godine Sanitarne inspekcije, Gradskog ureda za zdravstvo, rad, socijalnu zaštitu i branitelje;
 - prometna suglasnost klasa: 340-03/06-05/1073, urbroj: 251-13-41/4-101-2006-03 od 28.11.2006. godine Odjela za promet ovog Ureda;
 - suglasnost društva "GKG" d.o.o. Podružnica Čistoća broj: 30/1-30185 od 02. studenoga 2006. godine;
13. Potvrda o usklađenosti, sukladno članku 82. stavak (2.) Zakona o gradnji, glavnog projekta s posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju zakona kojima se uređuje područje:
 - zaštite od požara, broj: 511-19-25/1-27018/1-2006 od 06.02.2007. godine, izdana po Ministarstvu unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Inspektorat unutarnjih poslova;
 - zaštite na radu, klasa: 115-03/06-03/650, urbroj: 556-16-02-02/07-06-03 od 18. prosinca 2006. godine, izdana po Odsjeku za nadzor u području zaštite na radu u Zagrebu, Državnog inspektorata RH;
14. Zapisnik sa očevida od 9.11.2006. godine;

15. Poziv vlasnicima i nositeljima drugih stvarnih prava na k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš i na nekretninama koje neposredno graniče s građevinskom česticom k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš radi uvida i izjašnjenja na glavni projekt;
16. Potvrda klasa: UP/I-363-02/06-08/2443, ur.br: 251-13-31/200-07-5-AP od 15. veljače 2007. godine, izdana po Odjelu za komunalne poslove i zelenilo ovog Ureda kojom se potvrđuje da je investitor izvršio uplatu komunalnog doprinosa u iznosu od 2.107.671,84 kn (obveza uplaćena u cijelosti) utvrđenog rješenjem klasa: UP/I-363-02/06-08/2443, urbroj: 251-13-31-07-4 od 19. siječnja 2007. godine sukladno odredbi članka 32. stavak 4. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04 i 110/04).
17. Potvrda klasa: UP/I^o-325-08/06-01/2099, urbroj: 374-25-5-07-3 od 08.02.2007. godine, izdana po Vodnogospodarskom odjelu za slivno područje grada Zagreba Hrvatskih voda, kojom se potvrđuje da je investitor izvršio uplatu vodnog doprinosa u iznosu od 1.637.315,40 kn, utvrđenog rješenjem klasa: UP/I^o-325-08/06-01/2099, urbroj: 374-25-5-07-2 od 19.01.2007. godine, sukladno odredbi članka 29a. stavak 2. Zakona o izmjeni i dopuni zakona o financiranju vodnoga doprinosa (NN 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05).

Poziv, radi uvida i izjašnjenja na glavni projekt, vlasnicima i nositeljima drugih stvarnih prava k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš, na nekretninama koje neposredno graniče s građevinskom česticom k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš i Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, izložen je na građevinskoj čestici i oglasnoj ploči ovog Ureda, čime se dostava smatra izvršenom, sukladno članku 97. stavak (1) Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04). O izlaganju poziva za očitovanje sastavljena je službena bilješka.

Na poziv se nisu odazvali vlasnici i nositelji stvarnih prava na k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš i na nekretninama koje neposredno graniče s građevinskom česticom k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš kao ni Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu Grada. Njihovo neodazivanje ne priječi izdavanje građevinske dozvole sukladno članku 96. stavak (1) Zakona.

Ovo tijelo graditeljstva dužno je provesti očevid na građevnoj čestici prije izdavanja građevinske dozvole, sukladno članku 90. st. (2) Zakona o gradnji, u svrhu utvrđivanja činjeničnog stanja. Očevidom dana 9.11.2006. godine utvrđeno je da je investitor je započeo sa izgradnjom temeljem pravomoćne građevinske dozvole za koju traži izmjenju i dopunu. Stanje na terenu odgovara prikazu na izvatku iz katastarskog plana i izvedenog stanja u glavnom projektu. Pristup do građevinske čestice omogućen je preko javno prometne površine - ulice Hrvatskog sokola.

Temeljem članka 93. stavak (1) ovom dozvolom određuje se, radi rekonstrukcije - preinake građevine, uklanjanje izvedenih dijelova građevine, izgrađene na k.č.br: 3646/1 k.o. Rudeš.

Utvrđenje iz točke X. izreke ove građevinske dozvole, temelji se na odredbi članka 135. stavak (2) podstavak 7. Zakona o gradnji.

Pregledom glavnog projekta iz točke I. izreke i svih dokumenata koji priležu spisu, svih isprava priloženih uz zahtjev, te provedenog očevida na građevnoj čestici, utvrđuje se da su glavnim projektom na propisani način provedeni dokazi o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu, da je glavni projekt izrađen u skladu sa svim drugim uvjetima propisanim Zakonom o gradnji (NN RH 175/03 i 100/04), lokacijskom dozvolom klasa: UP/I-350-05/06-01/1674, urbroj: 251-13-21/105-06-2 od 21.07.2006. godine, drugim uvjetima propisanim posebnim zakonima, da su ispunjeni lokacijski uvjeti koji moraju biti ispunjeni

prije izdavanja građevinske dozvole, te da su uz zahtjev priloženi svi dokumenti propisani člankom 88. stavak (2) i 82. Zakona o gradnji, da je do građevne čestice osiguran pristup s javno-prometne površine, te da je izvršena uplata komunalnog i vodnog doprinosa prema posebnim zakonima, te da investitor nije započeo sa radovima odobrenim ovom građevinskom dozvolom.

Slijedom navedenog, a temeljem odredbe članka 101. stavak (1) 107. i 108. Zakona o gradnji, valjalo je donijeti odluku kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevinske dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave građevinske dozvole (za stranke koje su se odazvale na očitovanje), a za stranke koje se nisu odazvale na očitovanje, 15 dana od dana izlaganja dozvole na oglasnoj ploči ovog Ureda, (na kojoj se dozvola izlaže 8 dana).

Pismena se žalba predaje neposredno i šalje poštom putem ovog ureda, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu od 50,00 kn upravnih biljega, a prema Tar.br: 3. temeljem članku 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br: 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05 i 129/06).

Upravna pristojba na ovu građevinsku dozvolu po tar.br: 1., 2. i 63., obvezna temeljem članku 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 70,00 kn nalijepljena je i propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 13.500,00 kn (0,25 promila od investicijske vrijednosti za BRP preko 5000 m²) uplaćena na račun broj: 2360000-1813300007 - gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu (uplatnica prileže spisu).

P. O. PROČELNIKA

upravni savjetnik za graditeljstvo

Maja Manzoni Skelac, dipl. ing. arh.

dostaviti:

1. društvo „STUDIO 3LHD“ d.o.o. Zagreb, N. Božidarevića 13/4
uz dva primjerka glavnog projekta (26 mapa),
2. Evidencija-ovdje;
3. Pismohrana - ovdje
uz jedan primjerak glavnog projekta (13 mapa).

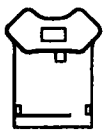
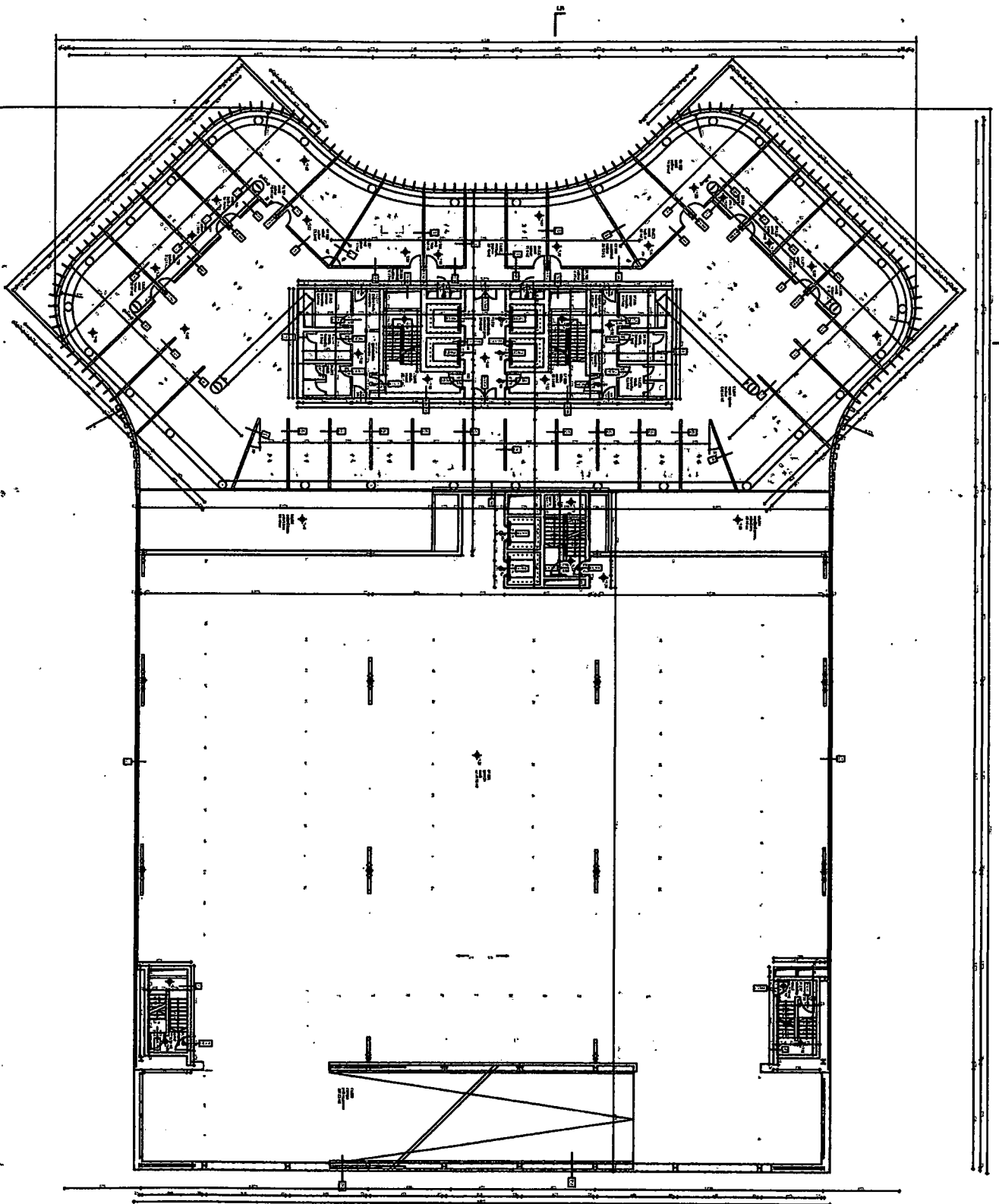
izložiti:

4. oglasna ploča ovog Ureda.

na znanje:

5. Dokumentacija prostora - ovdje;
6. Četvrti područni odsjek za graditeljstvo ovog Odjela
Zagreb, Sigetje 2,
7. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Zagreb, Vinogradska 25 - po pravomoćnosti,

8. Državni inspektorat, Područna jedinica Zagreb,
Odsjek za nadzor u području zaštite na radu
Zagreb, Prilaz Ivana Visine 2-4.



Section 1
 Section 2
 Section 3
 Section 4
 Section 5
 Section 6
 Section 7
 Section 8
 Section 9
 Section 10
 Section 11
 Section 12
 Section 13
 Section 14
 Section 15
 Section 16
 Section 17
 Section 18
 Section 19
 Section 20
 Section 21
 Section 22
 Section 23
 Section 24
 Section 25
 Section 26
 Section 27
 Section 28
 Section 29
 Section 30
 Section 31
 Section 32
 Section 33
 Section 34
 Section 35
 Section 36
 Section 37
 Section 38
 Section 39
 Section 40
 Section 41
 Section 42
 Section 43
 Section 44
 Section 45
 Section 46
 Section 47
 Section 48
 Section 49
 Section 50
 Section 51
 Section 52
 Section 53
 Section 54
 Section 55
 Section 56
 Section 57
 Section 58
 Section 59
 Section 60
 Section 61
 Section 62
 Section 63
 Section 64
 Section 65
 Section 66
 Section 67
 Section 68
 Section 69
 Section 70
 Section 71
 Section 72
 Section 73
 Section 74
 Section 75
 Section 76
 Section 77
 Section 78
 Section 79
 Section 80
 Section 81
 Section 82
 Section 83
 Section 84
 Section 85
 Section 86
 Section 87
 Section 88
 Section 89
 Section 90
 Section 91
 Section 92
 Section 93
 Section 94
 Section 95
 Section 96
 Section 97
 Section 98
 Section 99
 Section 100



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/14-009/726
URBROJ: 251-14-03/006-14-3
Zagreb, 17. prosinca 2014

ANDREJ BABIĆ
Zapoljska 22
10000 Zagreb

Predmet: k.č. 3646/1 k.o. Rudeš

- Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dostavlja se

Poštovani!

Sukladno članku 39. stavak 2. podstavak 1., podstavak 3. i podstavak 5. i članku 40. stavak 1. i stavak 3. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 74/14) i članku 127. stavak 2. Odluke o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/2013 i 16/2014) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta usporediva s nekretninom označenom kao k.č. 3646/1 k.o. Rudeš, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska – Zagrebačka.

Na ovome mjestu potrebno je još jednom pripomenuti da će se registar pomoćnih podataka u potpunosti uspostaviti u roku od 4 godine od dana stupanja na snagu Odluke o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Sl. glasnik Grada Zagreba 22/2013 i 16/2014), te da ovaj privremeni izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konačno, podnositelj zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastra, ISPU-a ili EOP-a) i identificirane isprave pribaviti iz zbirke isprava Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a sve sukladno članku 39. stavak 2. podstavak 3. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina.

Zahtjev za izdavanje izvotka i privremeni izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

S poštovanjem,

PROČELNICA

Jasminka Lukač, dipl.iur.



PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10.	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK O.	K.Č.	K.O.						VRAPČE	VRAPČE		
1.	ZAGREBAČKA AVENIJA	5294/1	VRAPČE NOVO	5284/1	VRAPČE	ZE	4200	445	407 €	15.6.2012	K1	2.9.	1.	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
2.	ULICA GUSTAVA KRKLJECA	5290/1	VRAPČE NOVO	5290/1	VRAPČE	ZE	1245	478	407 €	15.6.2012	K1	2.9.	1.	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
3.	JABLANSKA ULICA	1519/3	VRAPČE	3901/3	RUDEŠ	ZE	7954	4660	530 €	15.6.2012	M1	1.6.	1.	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
4.	JABLANSKA ULICA	1511/1	VRAPČE	3898	RUDEŠ	ZE	434	434	530 €	15.6.2012	M1	1.6.	1.	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
5.	JABLANSKA ULICA	1519/3	VRAPČE	3901/3	RUDEŠ	ZE	11747	11747	530 €	17.10.2013	M1	1.6.	1.	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
6.	JABLANSKA ULICA	1511/1	VRAPČE	3898	RUDEŠ	ZE	434	434	530 €	17.10.2013	M1	1.6.	1.	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA

Sukladno članku 39. stavak 2. podstavak 1., podstavak 3. i podstavak 5. i članku 40. stavak 1. i stavak 3. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 74/14) i članku 127. stavak 2. Odluke o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/2013 i 16/2014) dostavlja se, privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljište usporedivo sa nekretninom označenom kao k.č. 3646/1 k.o. Rudeš koja se prema mdnj inžinjeri Piana približnih vrijednosti nalazi u cjelovnom bloku Ljubljanska - Zagrebačka. Zahtjev za izdavanje privremenog izvadka i privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u stvarnim bilježnicama prena Tar. br. 1. i 4. Tanje upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

Pripominje se da će se registar pomoćnih podataka u potpunosti uspostaviti u roku od 4 godine od dana stupanja na snagu Odluke o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Sl. glasnik Grada Zagreba 22/2013 i 16/2014), te da ovaj privremeni izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konkretno, podnostavak zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice knastar, ISPU-a ili EOP-a) i identifikirane isprave pribaviti iz zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a sve sukladno članku 39. stavak 2. podstavak 3. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina.

KLASA: 940-01/14-009/726
URBROJ: 251-14-03/006-14-2
Zagreb, 17. prosinca 2014.

Izradila: Maja Polić, mag. ing. geod. i geoinf.

Odobrio: Branimir Majtica, mag. zemljišnog menadžmenta



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
ZA KUP PP

R.BB.	VRSTA UCIOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRIBLIŽNA CIJENA IZGRADNJE	KAT PP	NAMJENA	ORIJENTACIJA	POVRŠINA PP IZ	PRIPADCI I DRUGI POSEBNI DIOLOVI	POVRŠINA PRIPADAKA I DRUGIH POSEBNIH DIOLOVA	UCIOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	UCIOVORENA IZPISNA ZAKUPNINA	PDV URAČUNAT U UCIOVORENU IZPISNU ZAKUPNINU	DATUM SKLAPANJA UCIOVORA	CIJENOVNI BLOK
				K.O.	K.Č.												
1	ZAKUP	PETROVARĐIJSKA 10	ST	VRBAČE	5732/1	2006	NEPOZIVATO			71,12	VPM LOKALA	11,50 NEPOZIVATO	-	400,00 €	HE	9/11/2014	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
2	ZAKUP	PETROVARĐIJSKA 1	PP	VRBAČE	5732/4	2006	URED			43,00			-	1.150,00 €	DA	12/18/2014	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
3	ZAKUP	PETROVARĐIJSKA 1	PP	VRBAČE	5732/1	2006	NEPOZIVATO			218,30			-	2.805,30 €	DA	1/9/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
4	ZAKUP	ZAGREBAČKA AVENIJA 92 (CENTAR ZAGREBAČKA)	PP	VRBAČE	5760/2	2007	UREDSKA			214,3			-	663,63 €	DA	1/15/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
5	ZAKUP	ZAGREBAČKA AVENIJA 1060	ST	VRBAČE	5290/2	2007	UREDSKI PROSTOR (POLOVNO SAVJETOVANJE)			66,00	GARUĐA	NEPOZIVATO	-	60,00 €	HE	2/2/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
6	ZAKUP	ZAGREBAČKA AVENIJA 1000	ST	VRBAČE	5290/2	2007	URED			96,00			-	800,00 €	DA	4/2/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
7	ZAKUP	PETROVARĐIJSKA 1	PP	VRBAČE	5732/1	2006	URED			32,00			-	85,00 €	DA	4/22/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
8	ZAKUP	PETROVARĐIJSKA 1	PP	VRBAČE	5732/1	2006	URED			16,70			-	463,25 €	DA	4/22/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
9	ZAKUP		PP	VRBAČE	5732/1					69,40			-	799,30 €	DA	4/29/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
10	ZAKUP		PP	VRBAČE	5732/1					218,30			-	1.855,55 €	DA	4/29/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
11	ZAKUP		PP	VRBAČE	5732/1					189,80			-	1.613,30 €	DA	4/29/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
12	ZAKUP		PP	VRBAČE	5732/1					272,27			-	2.356,00 €	DA	4/29/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
13	ZAKUP		PP	VRBAČE	5732/1					189,80			-	1.988,00 €	DA	4/29/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
14	ZAKUP	ZAGREBAČKA AVENIJA 104 (NOVA GALERIJA)	PP	VRBAČE	5290/2	2008	URED			121,25	GPM - 3 EOM	12,82 12,50	DVA DVOGOSIBNA STANA I DVA GPM IMA ETAB - 3	242,50 €	DA	9/26/2015	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvatak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup poslovnih prostora na području usporedivom s nekretninom na adresi Našička ulica 146, k.č. 3646/1, 3646/4, 3646/5, 3646/6 i 3646/7, sve k.o. Rudeš, koja se sukladno radnji inatice Plana približnih vrijednosti nalazi u cjelovinom bloku Ljubljanska - Zagrebačke. Zahijev za izdavanje Izvataka i Izvada iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim bilježnicama prema Tur. br. 1. 14. Turfe upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

Pripominje se da još uvijek nisu pruzeni podaci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podaci iz baze podataka o kupoprodajama cijena i ugovorenim cijinama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a. Stoga ovaj izvatak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem značaju. Komada, podnošitelj zahijeva može sun identifikirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastr. ISP-U-a ili EOP-a) i identifikacije isprave pribaviti iz Zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog ožjele Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Općinskog suda u Sasvetima i evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, a sve sukladno članku 71. stavak 1. ZPVN-a.

KLASA: 940-01/15-009/1912
URBROJ: 251-14-03/06-15-2
Zagreb, 20. studenoga 2015.

Izdobit: Jasminka Fabek, baec.ing.trafit.

Odobrio: Branimir Majlica, mag. zemljišnog menadžmenta

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Željki Bregeš u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene članova društva, članova uprave i izmjena odredbi Izjave u Društveni ugovor po prijedlogu predlagatelja JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge, Zagreb, Zapoljska 22, 30.10.2015. godine

r i j e š i o j e

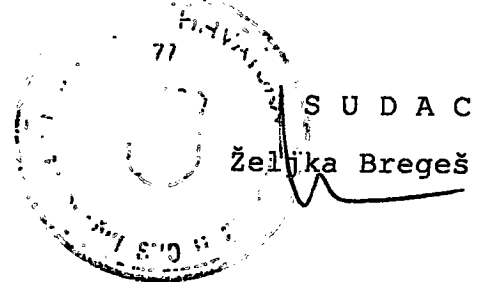
u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena članova društva, članova uprave i izmjena odredbi Izjave u Društveni ugovor, u društvu s ograničenom, odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Zapoljska 22, u registarski uložak s MBS 080510494, OIB 91870105507, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 30. listopada 2015. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 4 za tvrtku JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i
usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3# LJILJANA BABIĆ, OIB: 40592651981
Zagreb, KOLAROVA ULICA 7
Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 2# - jedini član d.o.o.
- član društva

Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
- član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- # LJILJANA (KOLAČKO) BABIĆ, OIB: 40592651981
Zagreb, KOLAROVA ULICA 7
- # - direktor
- # - prestala biti direktor dana 27.10.2015. godine

Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
- direktor
- zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine

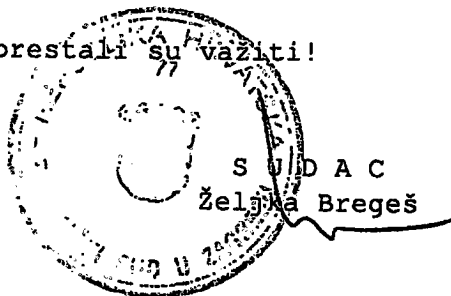
PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015.
godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti
izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila
je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se
prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Zagrebu, 03. studenoga 2015.





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-368/13
Zagreb, 22. veljače 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Andrej Babić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Primorska 7a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA:

Ivan Turudić

O tome obavijest:

1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

AR

R



18212073 9 11R

Mesto: 1. / 104
100 W/400 /

Zagreb	32.10
30.11.18	
17:16:04	
10122	
HP Hrvatska	

Filipovićeva
Bijeljina
ZAGREB