



REPUBLIKA HRVATSKA  
AGENCIJA ZA UPRAVLJANJE  
DRŽAVNOM IMOVINOM

KLASA: 372-01/12-02/7  
URBROJ: 360-5221/01-2013-0023

Zagreb, 18. siječnja 2013.

## ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI DIJELA NEKRETNOSTI u Zagrebu, Savska cesta 66

Sastavljen dana 18. siječnja 2013. godine u 12:00 sati, na adresi Savska cesta 66, Zagreb između:

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

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

**KORISNIKA**  
Ministarstvo socijalne politike i mladih, Zagreb, Trg hrvatskih velikana 6.

1. Nekretnina u naravi predstavlja  
Zgradu i dvorište u Zagrebu, Savska cesta 66, površine 763 m<sup>2</sup>, označena kao zkč.br.4490/56, upisanoj u z.k.ul.3030 k.o. Grad Zagreb.

Predmet primopredaje su dijelovi poslovne zgrade koja se sastoje od ukupno XV katova, u naravi prostori od 8 do 15 kata.

2. Utvrđuje se sljedeće

Temeljem Sporazuma o podmirenju potraživanja od 30. srpnja 2012. godine, Općinski građanskog suda u Zagrebu, dana 20. kolovoza 2012. godine donio je Djelomično rješenje (Posl.br. Z-39236/12), te dana 08. studenog 2012.godine Rješenje (Posl.br. Z-39236/12), kojim se Republika Hrvatska upisuje kao vlasnik na nekretninama, u naravi zgradi i dvorištu u Zagrebu, Savska cesta 66, površine 763 m<sup>2</sup>, označena kao zkč.br.4490/56, upisanoj u z.k.ul.3030 k.o. Grad Zagreb.

5741100

S obzirom da su dijelovi zgrade koje se preuzimaju od strane dužnika dovedeni u stanje funkcionalnosti dostatne za preuzimanje u posjed Republike Hrvatske, te se sukladno Članku 8. Sporazuma prostori od 8 do 15 kata predaju u posjed Ministarstvu socijalne politike i mladih.

### **3. Podmirenje obaveza za korištenje nekretnine**

Industrogradnja grupa d.d. obvezuje se podmiriti sve režijske troškove po ispostavljenim računima nastale po osnovi dosadašnjeg korištenja nekretnine do dana primopredaje dijela nekretnine od 8. do 15. kata u posjed Republici Hrvatskoj tj. Ministarstvu socijalne politike i mladih.

Raspodjela režijskih troškova do primopredaje prostora od 1 do 7 kata, nekretnina Ministarstvu branitelja Republike Hrvatske, a koje će navedeno ministarstvo koristiti sukladno članku 8. navedenog Sporazuma o podmirenju potraživanja, biti će predmet posebnog pismenog sporazuma.

### **4. Stanje pokazatelja energetske brojila**

stanje kontrolnih brojila potrošnje električne energije po katovima

8. kat	31405 kW
9. kat	48922 kW
10.kat	76610 kW
11.kat	94646 kW
12.kat	61221 kW
13.kat	15122 kW
14.kat	60304 kW
15.kat	kuhinja 88556 kW

Stanje glavnog brojila prema priloženom izvodu u prilogu zapisnika

stanje brojila potrošne vode: 01699

### **5. PRIMOPREDAJA KLJUČEVA PROSTORA**

Od strane INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. korisnik preuzima ključeve ulaznih vrata u zgradu (dva ključa), te ključeve ulaznih vrata u hodnike po etažama.

Za svaku etažu preuzimaju se po tri kompleta ključeva po katu, odnosno od 8-15 kata ukupno 24 kompleta ključeva po 3 ključa.

## 6. PREGLED PRILOŽENE TEHNIČKE I DRUGE DOKUMENTACIJE, TE PREGLED STANJA RADOVA RADI UTRĐIVANJA STATUSA PROSTORA 8 -15 KATA U SMISLU PRIHVATLJIVOSTI POSTIGNUTE FUNKCIONALNOSTI PROSTORA

### DOKUMENTACIJA

Izvoditelj radova dostavio je na uvid slijedeću dokumentaciju:

- Prijedlog obračunske situacije od 27.12.2012. godine te dopunu istog 17-18.01.2013. godine
- tlocrte etaža
- građevinsku knjigu građevinskih radova
- specifikaciju radova elektroinstalacija, izrađenu od strane podizvoditelja za radove elektroinstalacija, dok građevinsku knjigu elektro radova nije dostavio ovjerenu i izrađenu sukladno uobičajenim pravilima struke
- rješenje o imenovanju voditelja radova na objektu
- rješenje o imenovanju voditelja elektroradova
- rješenje o imenovanju nadzornog inženjera samo za radove građevinsko obrtničkih radova
- građevinski dnevnički  
knjiga 1 od 16.07.2012. do 20.09.2012.  
knjiga 2 od 21.09.2012. do 28.11.2012.  
knjiga 3 od 29.11.2012. do 18.01.2013

Izjave o izvedenim radovima

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

Ostala dokumentacija ispitivanja ispravnosti izvedenih radova

- Tehnički nalaz i mišljenje utvrđivanja funkcionalnosti i ispravnosti toplinske stanice od siječnja 2013. godine
- Atest za protupožarna vrata
- tlocrti objekta – elektroinstalacija
- popis rasvjetnih tijela
- mjerenja računalne mreže
- zapisnik o ispitivanju gromobranske instalacije izbješće o ispitivanju otpora izolacije od 8. Do 15. Kata
- zapisnik o ispitivanju otpora uzemljenja za cijeli objekt i razvod po katovima

Popis Izvoditelja radova i Nadzor na uređenju prostora:

1. Glavni izvoditelj radova je Industrogradnja d.o.o., Donja Lomnica, Industrijska cesta bb
2. Ostali izvoditelji
  - elektroinstalacije: ELTOP d.o.o., Zagrebačka 45, Krapinske Toplice
  - namještaj: Tapo dizajn d.o.o., Petrovaradinska 1/3, Zagreb
  - protupožarna vrata: VNS d.o.o., Kostelić selo 4a, Ogulin
3. Stručni nadzor nad izvođenjem građevinsko obrtničkih radova vršio je Brosig projekt d.o.o., Josipa Marohnića 10, Zagreb, nadzorni inženjer Trsek Brosig
4. Stručni nadzor za radove elektroinstalacija i računalne mreže nije imenovan

Nakon pregleda predočene dokumentacije i pregleda svih katova od 8. do 15. utvrđuje se slijedeće:

#### ELEKTROKORADOVI

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

U zapisniku broj I-L2-1301006 firme VIK-HR d.o.o. (25 stranica) konstatira se da je izvršeno završno ispitivanje el. instalacija u skladu s projektom (kojeg nema), te da ZADOVOLJAVA projektirane zahtjeve. U istom zapisniku (stranica 4) konstatira se da zadovoljava označavanje strujnih krugova, osigurača, prekidača i stezaljki, te opremljenost natpisnim pločicama i shemama, što nije točno. U tablici rezultata mjerenja za 44 strujna kruga razdjelnice RO1 na 8. katu vrijeme isklopa i struja isklopa nije primjenjiva (NP). U više razdjelnica (9, 11, 12, 13, 14, 15 kat i RO1 na 10 katu nije mjereno vrijeme isklopa, struja isklopa niti dodirni napon.

Rezultati rasvjetljenosti nisu korektni, nije dana srednja rasvjetljenost kao ni referentna rasvjetljenost za pojedini prostor (prema namjeni prostora), nije naveden datum i vrijeme mjerenja, instrument s kojim je mjereno, te osoba koja je izvršila mjerenje.

Nije priložen zapisnik o ispitivanju mjerenju protupanične rasvjete (rasvjetljenost na izlazima, autonomija rasvjetnih izvora)

Priloženi su samo rezultati ispitivanja LAN mreže za 9 linkova koji nisu zadovoljavali prilikom prvog ispitivanja, za ostale linkove nisu priloženi rezultati, samo je konstatirano da zadovoljavaju.

Kompletna komunikacijska mreža izvedena je kabelom UTP kategorije 5e što nije prema zahtjevu krajnjeg korisnika (FTP kategorija 6). Mreža je većim dijelom stara više godina, a niti komunikacijski ormari nisu prema ugovornom troškovniku (manjih su dimenzija).

Na navedeni nalaz INDUSTRIGRADNJA GRUPA d.d. dostaviti će očitovanje u roku od tri radna dana.

Priloženo ispitivanje elektroinstalacija i instalacija računalne mreže, pretpostavlja da se iste mogu koristiti.

Uz obračunsku situaciju nije priložena građevinska knjiga ovjerena od strane Nadzora, a INDUSTRIGRADNJA GRUPA obvezuje dostaviti novi detaljni pregled izvedenih u roku 8 dana.

Izvedeni radovi elektroinstalacija i računalne mreže nisu u cijelosti izvedeni prema specifikaciji Sporazuma.

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

Stvarna konačna vrijednost utvrditi će se okončanim obračunom.

Korisnik smatra da odstupanja izvedenih radova u odnosu na Sporazum ne priječe korištenje prostora.

#### GRADEVINSKO OBRRTNIČKI RADOVI

Pregledom izvedenih radova od strane sudkog vještaka utvrđuje se da isti podržavaju funkcionalnost, ali da je dio radova izveden manjkave estetske kvalitete, a što se odnosi na soboslikarske radove zidova od gipskartonskih ploča, te obradu unutarnje i vanjske stolarije.

Nadalje se utvrđuje da oprema kuhinje nije isporučena u traženoj kvaliteti, osim kuhinje XI i X kata.

Korisnik prostora potvrđuje da preuzima isporučene kuhinje 14, 13, 12, 9, 8. kata.

Konačna vrijednost iste utvrditi će se okončanim obračunom.

Pregledom radova 16.01.2013. godine utvrđene su manjkavosti i utvrđeni manji popravci koje se Izvoditelj obvezuje izvršiti najkasnije u roku 8 dana, a popis nedostataka biti će u prilogu ovog zapisnika.

Izvedeni građevinsko obrtnički radovi nisu u cijelosti izvedeni prema specifikaciji Sporazuma. Nadalje se utvrđuje da su predloženom obračunskom situacijom obračunati radovi koji su sadržani u Specifikaciji radova Sporazuma, te više i manje radnje kao i vanstroškovnički radovi i radovi dodatno naručeni od strane korisnika.

Konačni prijedlog obračunske situacije predložen je, te će se po istome izvršiti detaljnu analizu manje i više izvedenih radova, te vanstroškovničkih radova.

Stvarna vrijednost radova utvrditi će se okončanim obračunom.

Utvrđuje se da uočene manjkavosti koje se odnose na kvalitetu izvedenih građevinsko obrtničkih radova ne priječe korištenje prostora.

Sudski vještak smatra nužnim napomenuti da troškovnikom Sporazuma nisu obuhvaćeni radovi uređenja pročelja objekta koje je u vrlo lošem stanju te je evidentno kontinuirano odvajanje i padanje mozaik obloge, a na etaži 9 kata vidljivo je veće oštećenje betonskih konzola, te postoji opasnost od pada dijelova betona, te potencijalne štete stvari i osoba.

#### DIZALA

Za dizala nije dostavljena dokumentacija koja bi potvrđivala ispravnost i sigurnost istih.

Vizuelnim pregledom utvrđuje se da su 3 (teretni i dva osobna dizala) od 4 dizala u funkciji.

INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. obvezuje se traženu dokumentaciju dostaviti do 25.01.2013. godine

#### HIDRANTSKA MREŽA

Od strane INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. nije predložen dokaz o ispravnosti hidrantske mreže, a isti će se dostaviti najkasnije do kompletnog preuzimanja objekta.

#### NAMJEŠTAJ

Namještaj će INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. preuzeti od dobavljača TAPO DIZAJN d.o.o 18.01.2013. po usklađenoj specifikaciji namještaja po sobama, te isti predati korisniku 21.01.2013. godine.

### 7. DOKUMENTACIJA

Danom primopredaje objekta preuzeti će se slijedeća dokumentacija:

- Izjave o izvedenim radovima
- Izjava glavnog izvoditelja
- Izjava izvoditelja elektroradova
- Izvješće nadzornog inženjera Brosig projekt d.o.o., Josipa Marohnića 10, Zagreb, nadzorni inženjer Trsek Brosig
- rješenje o imenovanju voditelja radova na objektu
- rješenje o imenovanju voditelja elektroradova
- rješenje o imenovanju nadzornog inženjera samo za radove građevinsko obrtničkih radova
- nacrti objekta – elektroinstalacija
- popis rasvjetnih tijela
- mjerenja računalne mreže
- zapisnik o ispitivanju gromobranske instalacije izvješće o ispitivanju otpora izolacije od 8. Do 15. Kata
- zapisnik o ispitivanju otpora uzemljenja za cijeli objekt i razvod po katovima
- atestna dokumentacija za protupožarna vrata
- tehnički nalaz i mišljenje o ispravnosti toplinske stanice
- Preostala dokumentacija uključivo građevinske dnevnik i građevinsku knjigu i projektnu dokumentaciju, izvoditelj radova će predati po dovršenju radova cijelog objekta.

## 8. OSTALE NAPOMENE

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


Ugovorne stranke Sporazuma, sukladno članku 4 istog, sačiniti će nakon primopredaje cijele nekretnine, eventualno izmjene i dopune Sporazuma, a koje se odnose na visinu ulaganja radi dovođenja u punu funkcionalnosti poslovne zgrade.

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

Za Industrogradnju d.d.

Radmila Zirić 

Đurđa Brzović 

Ana Najjar 

Vladimir Mikan 

Za Agenciju za upravljanje državnom imovinom:

Javor Marović 

Ines Vukobratović 

Dragica Dražana Šišić 

Snježana Huzanić 

Ministarstvo socijalne politike i mladih

Hrvoje Sadarić 

U Zagrebu; 18.03.2013.