

## MOJ VJEŠTAK SAVJETNIK

Poštovani,

Zadovoljstvo nam je izvjestiti Vas da je osmišljen inovativan projekt na našem tržištu pod naslovom **MOJ VJEŠTAK SAVJETNIK**. Radi se naime o vještačkom savjetovanju putem e-mail-a kao i putem usmenih (osobnih i telefonskih) savjetovanja.

Dosadašnje iskustvo je pokazalo da je takav oblik vještačkog stručnog savjetovanja neophodan i nadasve koristan kada ste u jednoj od slijedećih situacija, a potrebna Vam je stručna savjetodavna pomoć:

- Kada se nalazite u nekom postupku sa tijelima državne uprave ili se pripremate za njega, a povezani su sa graditeljstvom i/ili nekretninama općenito,
- Kada se pripremate ili se nalazite u energetske obnovi Vaše nekretnine (obiteljske kuće, stambene zgrade, vikendice i sl.),
- Kada Vam je potrebno razumjevanje, iz bilo kojih drugih razloga, svih vrsta zakonske i stručne graditeljske regulative,
- Kada se pripremate ili se nalazite u gradnji, adaptaciji i rekonstrukciji Vaše nekretnine, a zanima Vas primjena svih vrsta graditeljskih materijala i proizvoda,
- Kada se pripremate ili se nalazite u fazi prodaje ili kupnje neke od nekretnina (obiteljske kuće, stanovi, zemljišta),
- Kada se nalazite u problematici svih vrsta stambenih i suvlasničkih odnosa,
- Kada Vam je potreban nešto kao osobni bankar (samo se ovdje radi o graditeljstvu) na kojeg se uvijek možete osloniti pitanjem i dobiti odgovor,
- Kada su Vam potrebni brzi, stručni i učinkoviti odgovori na sva ostala pitanja iz graditeljske stručne problematike.

Kada se nalazite u jednoj od gore navedenih situacija postoje određene prednosti, koje uzimanjem usluge **MOJ VJEŠTAK SAVJETNIK**, se sastoje od slijedećeg:

- Sigurnost: U svako doba može postaviti pitanje i na njega dobiti stručan i ispravan odgovor,
- Štednja vremena: Kada nemate slobodnog vremena za razna istraživanja,
- Stručno znanje: Kada nemate dovoljno stručnog znanja za traženje odgovora,
- Hitnost: Kada Vam je odgovor hitno potreban jer time skraćujete vrijeme saznavanja odgovora

E-mail i usmeno savjetovanje bi se provodilo prema slijedećem tabelarnom prikazu:

Rb	Naziv usluge	Trajanje usluge	Br. pitanja	Trajanje usluge	Cijena usluge bez PDV-a
1.	MAIL 1 (*)	U periodu od 12 mjeseci možete postavljati neograničeni broj e-mail pitanja	Nema ogranič.	12 mj.	2.000,00 Kn
2.	MAIL 2 (*)	U periodu od 6 mjeseci možete postavljati neograničeni broj e-mail pitanja	Nema ogranič.	6 mj.	1.500,00 Kn
3.	MAIL 3 (*) (**)	U periodu od 12 mjeseci možete postavljati 40 e-mail pitanja	40	12 mj.	1.000,00 Kn
4.	MAIL 4 (*) (**)	U periodu od 6 mjeseci možete postavljati 20 e-mail pitanja	20	6 mj.	500,00 Kn
5.	USMENO	1 x osobno po dogovoru u trajanju savjetovanja od cca 1 h u uredu vještaka (Zagreb). Potrebno je sva pitanja prikupiti i u jednom tehničkom usmenom razgovoru i savjetovanju svu problematiku razjasniti	Nema ogranič.	1x	400,00 Kn
6.	TELEFONSKI	1 x telefonski po dogovoru u trajanju savjetovanja od cca 1/2 h. Potrebno je sva pitanja prikupiti i u jednom tehničkom telefonskom razgovoru i savjetovanju svu problematiku razjasniti	Nema ogranič.	1x	200,00 Kn

(\*) u privitku e-maila može se dostaviti i neki od dokumenata (zk. izvadak, nacrt i sl.)

(\*\*) navedeno traje ili do ispunjenja broja pitanja ili do ispunjenja vremenskog roka trajanja usluge

(\*\*\*) u prilogu ovog prospekta nalazi se primjer oblika e-mail pitanja i odgovora na navedeno

Ovdje treba napomenuti da uslugom **MOJ VJEŠTAK SAVJETNIK** nisu obuhvaćene možebitne procjene, troškovnici i ostala savjetovanja koja se nalaze u sklopu ostalih usluga vještaka. Ukoliko ste zainteresirani za neku od navedenih usluga molimo da se obratite na donju adresu radi dobivanja podataka o plaćanju ili ako imate neka od dodatnih pitanja. Pri tome ne zaboravite onu kinesku poslovicu koja najbolje oslikava situaciju u kojoj se možete naći, a ona glasi:

**„Ako ne znaš kamo ideš svaki put je dobar“**

Sa šovanjem Vaš

**mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.grad. (GSM 091 201 1283)**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**

**Županijskog i Trgovačkog suda u Zagrebu i Varaždinu**

**Tina Ujevića 5, HR-10000 Zagreb, Tel: 38 37 497**

**E-mail: info@graditeljski-vjestak.com**

**Web: www.graditeljski-vjestak.com**

## PRIMJER E-MAIL UPITA SA KARAKTERISTIČNIM ODGOVORIMA ODABRANIM IZ VJEŠTAČKE BAZE ODGOVORA

### Opis upita

"Suvlasnik sam manje obiteljske kuće (suvlasništvo za 1/2), koja je prošla legalizaciju i u skladu s dobivenom građevinskom dozvolom naknadno nadograđena (investitori: oba suvlasnika). Sada kuća ima 4 etaže: suteren, prizemlje, kat i visoko potkrovlje. Jedan suvlasnik koristi suteren i prizemlje, a drugi kat i potkrovlje. Tijekom izvođenja radova (dogradnja kata), jedan od suvlasnika oštetio je dio kuće koji koristi drugi suvlasnik i odbio nadoknaditi štetu, te odbijao plaćati zajedničke troškove struje i vode više godina. To je dovelo do vrlo narušenih odnosa između dvojice suvlasnika.

### Pitanja i odgovori

#### **1) Jedan od suvlasnika želi provesti etažiranje kuće a drugi ne - da li je to moguće napraviti i kako?**

U principu se etažiranje provodi dobrovoljnom voljom suvlasnika. U sklopu etažiranja se potpisuje tzv. Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice. Taj ugovor kao i svaki ugovor mora biti potpisan od strane svih strana znači svih suvlasnika i ovjeren kod bilježnika. Ukoliko jedan od suvlasnika ne želi etažiranje onda samo tužba na sudu rješava tu situaciju. Sud će riješiti svakako pozitivno u vašu korist, jer je etažiranje zakonska obaveza prema Zakonu o vlasništvu, samo treba dočekati presudu.

#### **2) Kuća ima veliku okućnicu (građevinska parcela >1000m<sup>2</sup>) - Da li se postupkom etažiranja može podijeliti samo kuća ili se mora uključiti i podjelu okućnice?**

Okućnica se ne dijeli u postupku etažiranja. U postupku etažiranja se stanovi upisuju u idealnom dijelu tj. stanu pripada onoliko zemljišta u postotku suvlasništva. Međutim ne označuje se gdje se nalazi taj dio zemljišta. Zato se i zove u „idealnom dijelu“. Okućnica se dijeli ili geodetskom parcelacijom (kompliciraniji postupak jer svaki dio dobiva svoju novu kč oznaku) ili internom podjelom (jednostavniji način) koja se nacrtava na jedan nacrt (koji napravi vještak ili geodeta). Takva podjela okućnice se onda ovjeri kod bilježnika i sastavni dio je Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice, a može se i ta podjela upisati u jedan od članaka ugovora pa je onda pravovaljana bez upisa u gruntovnicu jer je sastavni dio ugovora koji se obostrano potpisuje.

#### **3) Ako se na parceli nalazi nelegalno sagrađen objekt, da li taj objekt (koji nije uz kuću) predstavlja prepreku provođenju etažiranja ili diobe nekretnine?**

Nije jasno dali je taj objekat za gospodarske ili druge potrebe. Ako je za gospodarske potrebe onda uz legalnu kuću se dozvoljava gospodarski objekt od 20 m<sup>2</sup> uz kuću. Ako je objekt nelegalan i uz to veći od 20 m<sup>2</sup> ili druge namjene onda se njega neće niti uzimati u obzir kod etažiranja (kao da ga nema).

#### **4) Iz zida kuće je otuđen električni ormar i prekinut je strujni kabel, pa je cijela kuća bez struje - jedan od suvlasnika je zabranio djelatnicima HEP-a dolazak i obavljanje popravka - da li suvlasnik ima pravo na to?**

Struja je zajednička instalacija i pripada zajedničkim dijelovima kuće. Za zajedničke dijelove se brinu svi suvlasnici u svom postotku suvlasništva. Ako je neki suvlasnik u manjinskom dijelu njega

se jednakopravno pita bez obzira što je on ima manji suvlasnički udio. Uglavnom suvlasnik nema pravo sprečavati HEP (niti neke druge javne distributere) jer šteti čitavoj zgradi u kojoj on nije jedini vlasnik.

**5) Jedan od suvlasnika je u ljutnji ozbiljno narušio izgled 1/2 okućnice samovoljnom sječom više stabala - ima li drugi suvlasnik pravo na naknadu štete i kako se može procijeniti ovako nastala šteta?"**

Stabla se nalaze na dijelu zemljišta koje se zove kako je gore spomenuto „idealni dio“. To znači da se ne zna (i niti se ne određuje) dali su stabla na njegovom dijelu ili na vašem dijelu ili na nekom dijelu drugog suvlasnika. Vi (i ostali suvlasnici ako ih ima) imate pravo na naknadu štete jer je uništena zajednička okućnica. Procjenu štete provodi poljoprivredni vještak koji procjeni vrijednost stabala. Šteta se isto dokazuje u redovnom postupku na građanskom sudu. Isto kao gore je siguran pozitivan ishod samo treba dočekati presudu.

**Savjet**

Nadam se da ste zadovoljni odgovorima. Moj savjet je da se sve fotografira i eventualno pozovu svjedoci da se sve kontinuirano prati. To je iz razloga da ako dođe do suda ta dokumentacija će biti dokaz.

**mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.grad. (GSM 091 201 1283)**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**

**Županijskog i Trgovačkog suda u Zagrebu i Varaždinu**

**Tina Ujevića 5, HR-10000 Zagreb, Tel: 38 37 497**

**E-mail: [info@graditeljski-vjestak.com](mailto:info@graditeljski-vjestak.com)**

**Web: [www.graditeljski-vjestak.com](http://www.graditeljski-vjestak.com)**