



VRSTA ZAPISA:	IZVJEŠĆE	
NAZIV ZAPISA:	Izvešće o vizualnom pregledu zgrade	
BR. DOKUMENTA:		
INTERNI BROJ ZAPISA:		
DATUM PREGLEDA:		
LOKACIJA:		
PREGLED IZVRŠIO:	Ivan Jurković dipl. ing. građ. broj ovlaštenja 4035 EVORA d.o.o. ulica Ciglarska 4 iz Hrvatskog Leskovca, OIB 86169505618	
KONTAKT PODACI:	mob. 098-209-044 e-mail: info@evora.hr	
SVRHA PREGLEDA:	Vizualni pregled zgrade ima za cilj dokumentirati postojeće stanje građevine u trenutku pregleda. Pregledom su obuhvaćeni vanjski i unutarnji dijelovi zgrade, s fokusom na ključne elemente. Izvešće služi kao informativni dokument koji klijentima pruža jasan i precizan uvid u stanje predmetne nekretnine na osnovu činjenica zabilježenih tijekom pregleda.	
METODOLOGIJA:	Vizualni pregled zgrade uključuje sustavan pregled svih dostupnih vanjskih i unutarnjih dijelova građevine. Pregled se provodi bez uporabe specijalizirane opreme, oslanjajući se na opažanja ključnih elemenata zgrade. Tijekom pregleda bilježe se zapažanja o eventualnim oštećenjima, pukotinama, deformacijama ili drugim nedostacima, uzimajući u obzir trenutačno stanje materijala i građevinskih elemenata. Svi zapaženi nedostaci i nepravilnosti dokumentiraju se kako bi se dobio cjeloviti uvid u stanje zgrade.	
PRISUTNI:	TIP ZGRADE:	STAROST ZGRADE:
VLASNIK: IZVRŠITELJ: Ivan Jurković dipl.ing.građ.	Obiteljska kuća i gospodarski objekti	Godina izgradnje: 1970
OPIS STANA I POVRŠINA:	TEMPERATURA:	VREMENSKI UVJETI:
	12 °C	Suho bez kiše

KONTROLNA LISTA - BAZNI RIZICI

(Z – zadovoljava / DZ - djelomično zadovoljava / N - ne zadovoljava)

ELEMENTI		Z	DZ	N	ZAPISI
1	RIZIK OD BESPRAVNE GRADNJE - DOKAZ LEGALNOSTI	☐	☐	☒	Potrebno je dokazati legalnost nekretnine i izvršiti upis istoga u Zemljišne knjige.
2	RIZIK - IMOVINSKO PRAVNI ODNOSI	☐	☒	☐	Potrebno je provjeriti da nema skrivenih tereta na nekretnini.
3	ENERGETSKI CERTIFIKAT	☐	☐	☒	Nije izrađen.
4	RIZIK OD POPLAVE	☐	☒	☐	1,68 km uzvodno hidroelektrana + umjetno jezero.
5	RIZIK OD KLIZIŠTA	☒	☐	☐	Nije uočen rizik od klizišta.
6	RIZIK OD POTRESA	☒	☐	☐	Prema otvorenim međunarodnim katalozima (USGS/EMSC). Slabe do umjerene trešnje (uglavnom $M \leq 3-3.5$)
7	RIZIK OD ZAGAĐENJA BUKOM	☒	☐	☐	Nije uočen značajniji izvor buke
8	RIZIK OD ZAGAĐENJA ELEKTROMAGNETSKIM ZRAČENJEM	☒	☐	☐	Nije uočen značajniji izvor elektromagnetskog zračenja
9	RIZIK OD POŽARA	☒	☐	☐	DVD Strmec Podravski
10	RIZIK OD ZRAČENJA /RADON/	☐	☒	☐	Prema klasifikaciji DZRNS-aspada u radonsku kategoriju 2 od 3 – srednji potencijal radona (vrijednosti 100–300 Bq/m ³).
11	RIZIK - MEĐUSUSJEDSKI ODNOSI	☐	☐	☐	Nema podatka

KONTROLNA LISTA - KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

(Z – zadovoljava / DZ - djelomično zadovoljava / N - ne zadovoljava)

ELEMENTI		Z	DZ	N	ZAPISI
1	AUTOBUSNA STANICA	☒	☐	☐	200 m
2	TRAMVAJSKA STANICA	☐	☐	☐	
3	ŽELJEZNIČKA STANICA	☐	☐	☐	Nema
4	PRIKLJUČAK ZA VODOOPSKRBU	☐	☒	☐	Ima – u dvorištu šaht treba provjeriti funkcionalnost
5	KANALIZACIJSKI PRIKLJUČAK	☐	☒	☐	Ima – u dvorištu šaht – provjeriti spoj na kuću
6	PRIKLJUČAK NA EL. MREŽU	☐	☒	☐	Ima – potrebno je ispitati instalaciju
7	PRIKLJUČAK PLINA	☐	☒	☐	Plin je sproveden u ulici
8	VRTIĆ	☐	☒	☐	3,2 km (u Petrijanecu)
9	ŠKOLA	☒	☐	☐	500 m
10	POŠTA	☐	☒	☐	3,2 km (u Petrijanecu)
11	AMBULANTA	☐	☒	☐	3,2 km (u Petrijanecu)
12	TRGOVINA	☒	☐	☐	500 m
13	KINO / KAZALIŠTE / DRUŠ. DOM	☒	☐	☐	500 m (D.D. Strmec Podravski), kino, kazalište (Varaždin)
14	SPORT / DJEČIJE IGRALIŠTE	☒	☐	☐	500 m (NK Drava Strmec i dječje igralište kod kluba)
15	OSTALO	☐	☐	☐	

KONTROLNA LISTA - VANJSKI PREGLED

(Z – zadovoljava / DZ - djelomično zadovoljava / N - ne zadovoljava)

ELEMENTI		Z	DZ	N	ZAPISI
1.1	NOSIVI ZIDOV STRANA - JUŽNA	☐	☒	☐	Postojeća završna žbuka bez toplinske izolacije – nije moguće utvrditi jesu li izvedeni vertikalni i horizontalni serklaži*.
1.2	NOSIVI ZIDOV STRANA - ZAPADNA	☐	☒	☐	*Isti opis kao u točki 1.1 + pukotine.
1.3	NOSIVI ZIDOV STRANA - SJEVER	☐	☒	☐	* Isti opis kao u točki 1.1 + pukotine.
1.4	NOSIVI ZIDOV STRANA - ISTOK	☐	☒	☐	* Isti opis kao u točki 1.1
2	TOPLINSKA IZOLACIJA - FASADA	☐	☐	☒	Nije izvedena.
3	VANJSKO STUBIŠTE	☐	☒	☐	Pukotine
4	VRATA - VANJSKI IZGLED	☐	☒	☐	U lošem su stanju
5	PROZORI - VANJSKI IZGLED	☐	☐	☒	U lošem su stanju
6	PROZORSKE KLUPČICE	☐	☐	☒	Nisu izvedene na adekvatan način
7	BALKONSKE OGRADE	☐	☒	☐	
8	SPOJEVI BALKONA/TERASE I FASADE	☐	☐	☒	
9	PRILAZ U DVORIŠTE	☐	☐	☒	
10	ULAZNE KAPIJE	☐	☐	☒	
11	OGRADA OKO OBJEKTA	☐	☐	☒	U lošem su stanju
12	DVORIŠNA PODNA OBLOGA	☐	☐	☒	Nije izvedena.
13	ZELENILO OKO ZGRADE	☐	☒	☐	
14	GARAŽA	☒	☐	☐	Nije izvedena.
15	GOSPODARSKA ZGRADA -	☐	☐	☒	Konstrukcija gospodarske zgrade ne zadovoljava zahtjeve mehaničke otpornosti i stabilnosti.
16	KROVIŠTE - VANJSKI PREGLED	☐	☐	☒	Krovnna obloga izvedena od salonitnih ploča koje sadrže azbest – materijal koji se danas smatra štetnim i nije dopušten za novu ugradnju.
17	LIMARIJA - VJETAR LAJSNA	☐	☐	☒	Nije izvedena.
18	LIMARIJA - ŽLJEB	☒	☐	☐	
19	LIMARIJA - ODVODNE VERTIKALE	☐	☐	☒	Odvodnja krovne vode nije adekvatno sprovedena što uzrokuje ispiranje sitnih čestica i moguće sleganje temelja.
20	DIMNJAK	☐	☐	☒	Nije predloženo izvješće ovlaštenoga dimnjačara.
21	KLIMA UREĐAJ	☒	☐	☐	Nije izveden.
22	SIGURNOSNI SUSTAV	☒	☐	☐	Nije izveden.
23	OSTALO	☐	☐	☐	



FOTODOKUMENTACIJA I TEHNIČKA ZAPAZANJA

U ovom poglavlju prikazane su fotografije karakterističnih dijelova zgrade uz pripadajuća tehnička zapažanja i ocjene stanja elemenata prema sljedećim oznakama:

R (Rizik): ➡ Element predstavlja određeni stupanj rizika; preporučuje se definiranje sanacije s ovlaštenim izvođačem.

PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Element ne funkcionira kako je predviđeno; potrebno ga je popraviti ili zamijeniti.

NP (Nije pregledano): ✖ Element, komponenta ili uređaj nije pregledan; ne daje se izjava o funkcionalnosti.

VANJSKI PREGLED

OBITELJSKA KUĆA

V1.0



R (Rizik): ➡ **Krovnna obloga izvedena od salonitnih ploča koje sadrže azbest.**
Dimnjak na istočnoj strani izveden od salonitne cijevi koje sadrže azbest.
Nije izvedena vjetar lajsna

PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ **Balkonsku ogradu je potrebno zamijeniti. Potrebno je postaviti adekvatne prozorske klupčice**

OBITELJSKA KUĆA



V2.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Ogradu je potrebno zamijeniti. Toplinska izolacija fasade nije izvedena

OBITELJSKA KUĆA

V3.0



R (Rizik): ➡ Uzdužna pukotina na zapadnom pročelju.



OBITELJSKA KUĆA

V4.0



R (Rizik): ➡ Odvodnja krovne vode nije adekvatno sprovedena što uzrokuje ispiranje sitnih čestica i moguće sleganje temelja.

OBITELJSKA KUĆA

V5.0



R (Rizik): ➡ Odvodnja krovne vode nije adekvatno sprovedena što uzrokuje ispiranje sitnih čestica i moguće sleganje temelja.



OBITELJSKA KUĆA

V6.0



R (Rizik): ➡ Uzdužne pukotine na sjevernom pročelju.

OBITELJSKA KUĆA

V7.0



R (Rizik): ➡ Pukotine na ulaznom stubištu.



OBITELJSKA KUĆA

V8.0



R (Rizik):  Promjena boje betona i oštećenja ukazuju na curenje ulazne nadstrešnice.

GOSPODARSKI OBJEKT

V9.0

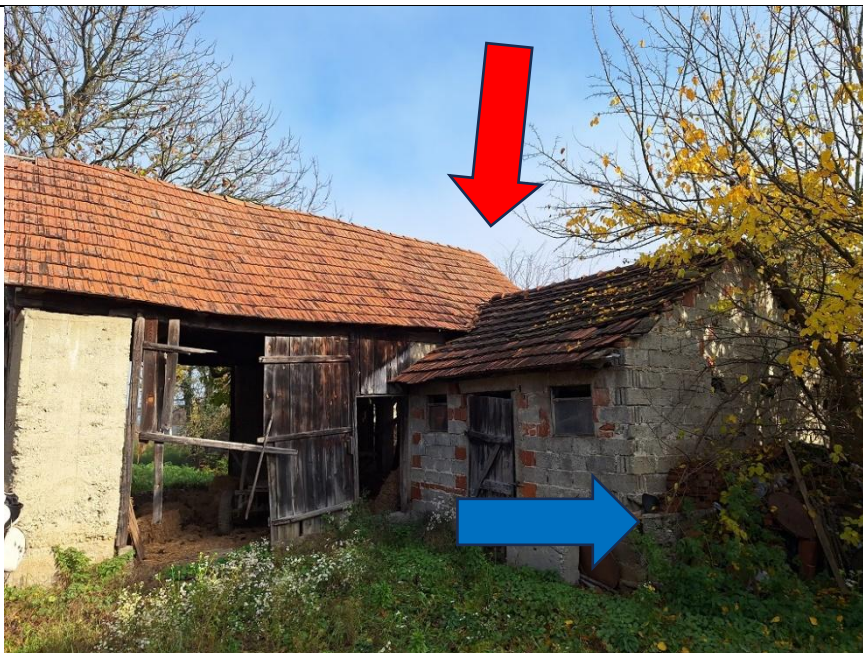


R (Rizik):  Ne zadovoljava zahtjeve mehaničke otpornosti i stabilnosti – ZA RUŠENJE.



GOSPODARSKI OBJEKT

V10.0



R (Rizik):  Ne zadovoljava zahtjeve mehaničke otpornosti i stabilnosti – ZA RUŠENJE.

PZ (Popraviti ili zamijeniti):  Uočena veća količina otpadnog materijala.

GOSPODARSKI OBJEKT

V11.0



R (Rizik):  Ne zadovoljava zahtjeve mehaničke otpornosti i stabilnosti – ZA RUŠENJE.



UNUTARNJI PREGLED

PROSTORIJA: PODRUM _ ELEMENT: INSTALACIJE VIO

U1.0



R (Rizik): ➡ Potrebno je izvršiti kontrolu instalacija vodovoda i odvodnje od ovlaštenoga instalatera.

PROSTORIJA: PODRUM _ ELEMENT: PROZOR / ZAVRŠNA OBRADA ZIDA I STROPA

U2.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Prozore je potrebno zamijeniti u lošem je stanju. Gletanje zidova i stropova s ličenjem.



PROSTORIJA: PODRUM _ ELEMENT: POD

U3.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Nema završne podne obloge.

PROSTORIJA: ULAZNI PREDPROSTOR _ ELEMENT: ZIDOVI / PODOVI

U4.0



R (Rizik): ➡ Pukotine po zidovima.

PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Podna obloga loše kvalitete ima oštećenja – linoleum.



PROSTORIJA: HODNIK _ ELEMENT: EL. ORMARIĆ / POD

U5.0



R (Rizik): ➡ Potrebno je izvršiti kontrolu instalacija u el. ormariću od ovlaštenoga instalatera.

PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Podna obloga loše kvalitete ima oštećenja – keramika.

PROSTORIJA: SANITARNI ČVOR _ ELEMENT: INSTALACIJE GRIJALICA / BOJLER

U6.0



R (Rizik): ➡ Potrebno je izvršiti kontrolu instalacija grijalice i bojlera od ovlaštenoga instalatera.



PROSTORIJA: SMOČNICA _ ELEMENT: SPOJ ZIDA I STROPA

U7.0



R (Rizik):  Uočene mrlje – moguće je da krovšte na toj poziciji propušta.

PZ (Popraviti ili zamijeniti):  Gletanje zidova i stropova s ličenjem.

PROSTORIJA: SMOČNICA _ ELEMENT: POD

U8.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti):  Podna obloga loše kvalitete ima oštećenja – linoleum.



PROSTORIJA: SOBA 1 _ ELEMENT: SPOJ ZIDA I STROPA – SUSJEDNA SOBA OD SMOČNICE

U9.0



R (Rizik):  Uočene mrlje – moguće je da krovšte na toj poziciji propušta.

PZ (Popraviti ili zamijeniti):  Gletanje zidova i stropova s ličenjem.

PROSTORIJA: SOBA 1 _ ELEMENT: POD

U10.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti):  Podna obloga loše kvalitete ima oštećenja – parket.



PROSTORIJA: SOBA 1 _ ELEMENT: PROZOR

U11.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Prozore je potrebno zamijeniti u lošem je stanju.

PROSTORIJA: SOBA 2 _ ELEMENT: POD

U12.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Podna obloga loše kvalitete ima oštećenja – parket.



PROSTORIJA: SOBA 2 _ ELEMENT: PROZOR

U13.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Prozore je potrebno zamijeniti u lošem je stanju.

PROSTORIJA: KUHINJA _ ELEMENT: DOVOD VODE I ODVOD VODE

U14.0



PZ (Popraviti ili zamijeniti): ➡ Nije postavljen dovod i odvod vode – priprema postoji, ali nije u funkciji.



PROSTORIJA: SANITARNI ČVOR _ ELEMENT: PRILAZ PODKROVLJU

U15.0



R (Rizik):  Uočene mrlje – moguće je da krovište na toj poziciji propušta.

PROSTORIJA: PODKROVLJE _ ELEMENT: ZABATNI ZIDOVİ

U16.0



R (Rizik):  Zabatni zid izveden je kao zidani element bez vertikalnih i kosih armiranobetonskih serklaža. Zid nije konstruktivno povezan s nosivim sustavom objekta, što smanjuje otpornost na djelovanje vjetra i potresa te povećava rizik od pojave pukotina i lokalnih nestabilnosti.



PROSTORIJA: PODKROVLJE _ ELEMENT: POKROV

U17.0



R (Rizik): ➡ Krovna konstrukcija izvedena je s pokrovom od salonitnih ploča položenih izravno na štafle i drvene grede, bez daščane oplata, vodonepropusno-paropropusne folije i toplinske izolacije. Takvo rješenje ne osigurava zadovoljavajuću toplinsku i hidroizolacijsku zaštitu te povećava rizik od prodora vode, kondenzacije i gubitaka topline, kao i potencijalno izlaganje azbestnim vlaknima kod starijih salonitnih ploča.

PROSTORIJA: PODKROVLJE _ ELEMENT: KROVNA KONSTRUKCIJA

U18.0



R (Rizik): ➡ Različita boja drvenih elemenata upućuje na moguća oštećenja i neujednačeno stanje konstrukcije – preporučuje se detaljna provjera i moguća zamjena krovišta.



PROSTORIJA: PODRUM 2 _ ELEMENT: PRISTUP NIJE OMOGUĆEN

U19.0



NP (Nije pregledano):  Ispod glavnog objekta nalazi se još jedna podrumaska prostorija (Podrum 2) do koje tijekom pregleda nije bilo moguće pristupiti, jer predstavnik vlasnika nije posjedovao ključ.



DODATNE INFORMACIJE:

- * grijanje prostora samo u dvije prostorije – soba 2 i kuhinja u oba slučaja s peći na drva
- * tekuća voda samo u sanitarnom čvoru i grijanje tople vode preko bojlera samo u sanitarnom čvoru
- * sve podne obloge su u lošem stanju (linoleum, keramičke pločice i parket)
- * izvršena je priprema za dovod i odvod vode u kuhinji, ali nisu stavljeni u funkciju treba ispitati jesu li ti vodovi funkcionalni.
- * u dvorištu je izveden priključni šaht za vodu s vodomjerom
- * u dvorištu je izveden priključni šaht za kanalizaciju

DODATNE PREPORUKE:

- * preporuka je da se izvrši pregled dimnjaka od strane dimnjačara
- * preporuka je da se izvrši analiza vode
- * preporuka je da se izvrši ispitivanje el. instalacija
- FUNKCIONALNO ISPITIVANJE
- OSNOVNA ZAŠTITA (DIREKTNI DODIR)
- ZAŠTITA U SLUČAJU KVARA (INDIREKTNI DODIR)

Izvršitelj nije odgovoran za:

- tehničko savjetovanje i konzultiranje naručitelja, pronalaženje tehničkih rješenja, te izradu potrebnih izvedbenih nacrtu popravaka ili zamjene
- pronalaženje metoda rada, materijala, uzoraka i definiranje troškova popravaka ili zamjene
- organizaciju i vođenje poslova popravaka ili zamjene uočenih nedostataka
- izdavanje potvrda, nalaza, ispitivanja, dozvola i sličnih dokumenata
- podmirenje troškova dodatnih ispitivanja
- komunikaciju s osobama koje nisu sudjelovale u pregledu
- za razna vještačenja i sve ostale postupke koji su vezani za to
- davanje preporuka za kupnju nekretnine ili ne
- davanje procjena o vijeku trajanja bilo kojeg dijela zgrade, elemenata ili sustava
- davanja jamstva ili garancije bilo koje vrste
- predviđanje budućeg stanja

Dodatni angažman:

U slučaju da Naručitelj zahtjeva dodatni angažman Izvršitelja, isti se može definirati kroz dodatnu ponudu.

Naknada za angažman se može definirati kroz tržišnu vrijednost te usluge ili kroz Zakonske propise koji definiraju cijenu te usluge.

U slučaju dodatnih troškova koji bi mogli nastati takvim angažmanom (putni troškovi, troškova izrade, umnožavanja i distribucije dokumentacije, troškova dokazivanja, ispitivanja u laboratorijima, izrade raznih elaborata, studija, dodatnih projekata ili sudskog vještačenja i sl.). Naručitelj ih je dužan podmiriti na osnovu priloženog računa uvećanog za manipulativne troškove od 10%.

PREGLED IZVRŠIO:

Ivan Jurković dipl.ing.građ.

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Ivan Jurković
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 4035