



Hrvatski poslovni centar
stambeno poslovno gospodarstvo d.o.o.

**GODIŠNJI PROGRAM
UPRAVLJANJA I
ODRŽAVANJA ZGRADE**

SPG

HR-10000 Zagreb, Srebrnjak 55
POSLOVNICA VLAŠKA 125
tel: (385 1) 24 30 303 (385 1) 24 30 306
info@hpc-spg.hr www.hpc-spg.hr

GODIŠNJI PROGRAM UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA ZGRADE

I. OPĆE ODREDBE

TOČKA 1.

Stambenom zgradom se Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12) smatra građevinska cjelina koja se u većinskom dijelu u odnosu na ukupnu površinu objekta koristi za stanovanje, obilježena je kućnim brojem, a ima dva ili više stanova u vlasništvu više osoba.

TOČKA 2.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se oni dijelovi i uređaji zgrade koji su izvedeni kao funkcionalni dijelovi cijele ili dijela zgrade.

Zajednički prostori i uređaji više stambenih zgrada određuju se posebnim Međuvlasničkim ugovorom suvlasnika tih zgrada.

TOČKA 3.

Temeljem članka 381. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12) udio vlasnika posebnog dijela nekretnine u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara udjelu korisne površine stana ili na druge samostalne prostorije koja je u njegovu vlasništvu, prema zbroju korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u nekretnini.

II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE

TOČKA 4.

Temeljem članka 3. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97) propisano je da se zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade Međuvlasničkim ugovorom nisu odlučili drugačije, smatraju:

- nosiva konstrukcija zgrade,
- pokrov prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- pročelja zgrade uključujući prozore i vrata,
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima,
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima,
- dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima,
- zajednička stubišta uključujući i ogradu,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključujući revizionu okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u stanu,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,

- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan,
- nužna i panik (protu-požarna) rasvjeta,
- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskih ventila odnosno ventila trošila u stanu,
- radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan,
- zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima do mjesta razdvajanja u stan,
- instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana, odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan,
- zajednička kotlovnica i toplinska podstanica,
- zajednička hidroforska postrojenja, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i sl.,
- gromobranske instalacije,
- kanali za smeće,
- septičke jame.

III. POSLOVI KOJI SE IZVRŠAVAJU NA TERET ZAJEDNIČKE PRIČUVE

1. OBVEZNI RADOVI

Propisani su zakonom, odlukama ili pravilnicima, a pod istima se podrazumijevaju radovi kojima se osigurava održavanje zgrada u funkcionalnom stanju koje ne ugrožava stabilnost građevine, život i zdravlje ljudi, a ponavljaju se u određenim vremenskim razdobljima.

1.1. Redovito održavanje i pregled dizala

1.1.1. Mjesečni servis dizala – redovito održavanje dizala

Prema članku 29. st. 1. Pravilnika o sigurnosti dizala (NN br. 97/09), redovito održavanje dizala mora se obaviti najmanje jedanput mjesečno.

Svako dizalo mora biti opskrbljeno uputom proizvođača o rukovanju dizalom i o njegovom održavanju.

1.1.2. Godišnja kontrola dizala – redovni godišnji pregled dizala

Prema članku 26. st. 4. Pravilnika o sigurnosti dizala (NN br. 97/09) redovni pregled dizala mora se obaviti najmanje jedanput godišnje.

1.2. Redoviti servis protupožarne instalacije i vatrogasnih aparata

1.2.1. Redoviti servis protupožarne instalacije

Pod redovitim servisom podrazumijeva se vizualni pregled stabilne hidrantske mreže i hidrantske armature (ormarić, cijev - trevira cijev, mlaznica), te utvrđivanje nedostataka.

Vizualni pregled obavlja isključivo predstavnik suvlasnika zgrade ili domar, nadstojnik ili kućepazitelj.

Ateste sigurnosti, odnosno ispravnosti mreže izdaje ovlaštena pravna osoba za poslove kontrole ispravnosti hidrantske mreže, odnosno protupožarnih instalacija.

1.2.2. Redoviti servis vatrogasnih aparata

Zakonom o zaštiti od požara (NN 92/10) određena je dužnost vlasnika, odnosno korisnika građevina, građevinskih dijelova i prostora, da mora posjedovati uređaje, opremu i sredstva za gašenje požara.

Članak 10. Zakona o zaštiti od požara

(1) Vlasnici, odnosno korisnici građevina i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni su:

- osigurati provedbu mjera propisanih ovim Zakonom, propisima donesenim na temelju ovoga Zakona te drugim propisima, planovima, aktima i odlukama iz zaštite od požara na njihovom području i/ili vlasništvu,
- poduzimati mjere za smanjenje opasnosti od nastanka i širenja požara, kao i mjera za unapređenje stanja zaštite od požara na svom vlasništvu uzimajući u obzir ugroženost i stanje zaštite od požara,
- posjedovati vozila, uređaje, opremu, alat i sredstva za dojavu, gašenje i sprječavanje širenja požara na svom vlasništvu, odnosno na svom području u količinama, vrsti i na mjestima kako je utvrđeno posebnim propisima te procjenama i planovima zaštite od požara.

Pravilnikom o vatrogasnim aparatima (NN 101/2011) člankom 6. određeno je da redovni pregled vatrogasnih aparata obavlja vlasnik odnosno korisnik prema uputi proizvođača, najmanje jednom u tri mjeseca.

Redovnim pregledom utvrđuje se:

- označenost, uočljivost i dostupnost vatrogasnog aparata,
- opće stanje vatrogasnog aparata,
- kompletnost vatrogasnog aparata,
- stanje plombe zatvarača, odnosno ventila vatrogasnog aparata,
- i druge radnje propisane u uputi proizvođača.

Vatrogasni aparati se postavljaju neovisno o ugrađenim stabilnim sustavima za gašenje požara, hidrantskoj mreži i drugim mjerama zaštite od požara.

1.3. Dimnjačarske usluge (čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala)

U članku 1. Zakona o zaštiti od požara određeno je između ostalog:

U cilju zaštite od požara poduzimaju se organizacijske, tehničke i druge mjere i radnje za:

- otklanjanje opasnosti od nastanka požara,
- rano otkrivanje, obavješćivanje te sprječavanje širenja i učinkovito gašenje požara,
- sigurno spašavanje ljudi i životinja ugroženih požarom,
- sprječavanje i smanjenje štetnih posljedica požara,
- utvrđivanje uzroka nastanka požara te otklanjanje njegovih posljedica.

Zaštitu od požara organiziraju i osiguravaju njezino povodenje vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i prostora na način određen, ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju njega.

Člankom 38. istog Zakona određeno je:

(1) Vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni su posjedovati uređaje, opremu i sredstva za gašenje požara.

(2) Vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni su sukladno propisima, tehničkim normativima, normama i uputama proizvođača održavati u ispravnom stanju postrojenja, uređaje i instalacije električne, plinske, ventilacijske i druge namjene,

dimnjake i ložišta, kao i druge uređaje i instalacije, koji mogu prouzročiti nastajanje i širenje požara te o održavanju moraju posjedovati dokumentaciju.

Dimnjačarska služba izvršava se na temelju koncesije koju dodjeljuje Grad Zagreb za određena gradska područja (popis ovlaštenih područnih dimnjačara nalazi se na stranici www.zagreb.hr). O eventualnom nesavjesnom obavljanju dimnjačarske službe (ako se radi, u pravilu, o dimnjačarima koji su određeni za čišćenje po posebnim propisima), pismeno se izvješćuje i nadležna služba zaštite od požara.

1.4. Dezinfekcija i deratizacija

Na temelju čl. 23. Zakona o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti (NN 79/07, 113/08, 43/09), te Pravilnika o načinu provedbe obvezatne dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije (NN 35/07), mjere sanitarne zaštite, mjere dezinfekcije, opće su mjere za sprječavanje i suzbijanje zaraznih bolesti i materijalnih šteta koje mogu nastati djelovanjem štetočina.

OBJEKTI PROVEDBE - Obvezne DDD (dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije) mjere zaštite pučanstva od zaraznih bolesti provode se u **građevinama, postrojenjima, prostorima, prostorijama, na uređajima i opremi osoba koje obavljaju gospodarske djelatnosti** i u djelatnostima na području zdravstva, odgoja, obrazovanja, socijalne skrbi, ugostiteljstva, turizma, obrta i usluga, športa i rekreacije, objektima za javnu vodoopskrbu i uklanjanje otpadnih voda te deponijima za odlaganje komunalnog otpada, u djelatnosti javnog prometa, **u i oko stambenih objekata**, na javnim površinama i javnim objektima u gradovima i naseljima te drugim objektima od javnozdravstvene i komunalne važnosti.

OBVEZNICI PROVEDBE - Provođenje obveznih DDD mjera obvezna su osigurati trgovačka društva, ustanove i druge pravne te fizičke osobe koje obavljaju djelatnost osobnim radom i **pojedinci vlasnici, posjednici ili nositelji upravljanja objektima** sukladno odredbama Zakona o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti i Pravilnika o načinu provedbe obveznih DDD mjera.

OVLAŠTENI IZVODITELJI - Obvezne DDD mjere u navedenim objektima provode **zdravstvene ustanove i druge pravne osobe ako za obavljanje te djelatnosti imaju odobrenje ministra zdravstva i socijalne skrbi** sukladno Pravilniku o uvjetima kojima moraju udovoljavati pravne i fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti obvezatne dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije kao mjere za sprječavanje i suzbijanje zaraznih bolesti pučanstva.

INSPEKCIJSKI NADZOR nad provedbom obvezne DDD kao posebne mjere koja se provodi radi sprječavanja pojave zaraznih bolesti provodi **nadležna sanitarna inspekcija**, a stručni nadzor provodi nadležni zavod za javno zdravstvo županije ili Grada Zagreba.

Osim stvarne potrebe za provođenjem navedenih mjera, njihovo provođenje je i zakonska obveza regulirana Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti (79/07, 113/08, 43/09).

Deratizaciju provode zdravstvene ustanove i druge pravne osobe koje udovoljavaju propisanim uvjetima, a kojima je to povjereno, odnosno koji su sa Gradom Zagrebom sklopile ugovor o koncesiji, odnosno ovlašteni izvršitelji deratizacije.

1.5. Ispitivanje gromobranske instalacije

Mjerenje i ispitivanje gromobranske instalacije stambenih i poslovnih zgrada, temeljem Tehničkog propisa za sustave zaštite od djelovanja munje na građevinama (NN 87/08) obvezatno je izvršiti jednom u šest (6) godina, te vizualni pregled svakih 2,3,5 i 6 godina.

1.6.1 Izrada i dobava kućnog reda

Kućni red je usklađen sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12), te drugim važećim Odlukama za područje Grada Zagreba.

Predlažemo da se po odredbama ovog Kućnog reda postupa do usklađenja određenih gradskih Odluka sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nakon čega bi se Kućni red izmijenio, odnosno dopunio, suglasno novim, odnosno izmijenjenim Odlukama uzimajući u obzir konkretne primjedbe, prijedloge i želje samih suvlasnika pojedine zgrade.

HPC-SPG d.o.o. daje prijedlog kućnog reda suvlasnicima zgrada kojima upravlja.

2. MALI POPRAVCI, OSTALI REDOVITI SERVISI, REDOVITI SERVISI - REDOVITO ODRŽAVANJE

Podrazumijevaju se radovi kojima se sprječavaju, odnosno uklanjaju razna oštećenja zajedničkih dijelova zgrade, obvezni redoviti servisi kojima se osigurava korištenje stambene ili poslovne zgrade u stanju koje ne ugrožava stabilnost građevine, odnosno život i zdravlje ljudi i koji se ponavljaju u određenim vremenskim razdobljima, ostali redoviti servisi koji nisu obvezni propisima, i redovito održavanje za koje se suvlasnici zgrade odluču.

2.1. Redoviti pregledi, servisi i održavanje

2.1.1. Redoviti servis na uređajima za grijanje i pripremu tople vode

2.1.1.1. Redoviti servis kotlovnice

Servis kotlovnice je pregled i čišćenje uređaja sa provjerom njihove funkcionalnosti uz zamjenu nekih potrošnih dijelova u ciklusu između dva servisa.

2.1.1.2. Redoviti servis toplinske podstanice

2.1.2. Redoviti servis agregata za nužnu rasvjetu

2.1.3. Redoviti servis hidroforskih postrojenja

2.1.4. Redoviti servis prepumpnih stanica za otpadnu vodu

2.1.5. Redoviti servis pumpnih stanica za vodu

2.1.6. Redoviti servis antenskih uređaja, uređaja za prijem TV programa, uređaja za kablensku i SAT TV

2.1.7. Redoviti pregled i servis instalacija

Pod redovitim pregledima i servisima instalacija na zajedničkim dijelovima stambene zgrade podrazumijevaju se petogodišnji sustavni pregledi instalacija, te izdavanje atesta, odnosno nalaza istih.

Pod ovim radovima ne podrazumijevaju se popravci ili sanacije instalacija, nego se iste poduzima nakon izvršenog pregleda i nakon izdanog atesta, odnosno nalaza u kojem su popisani nedostaci pojedinog instalacijskog sklopa.

3. HITNI POPRAVCI

Prema čl. 5. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97) podrazumijevaju se radovi koji se javljaju nenadano i neplanirano, te se stoga predviđa paušalni iznos koji se podmiruje zajedničkom pričuvom (samo i isključivo za

intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade pobrojanim pod točkom 4. (popravci instalacija, kvarovi dizala, znatnija oštećenja krova i dimnjaka,...).

Cijenu hitnih popravaka nije moguće predvidjeti, pa se određuju paušalno, i to s obzirom na učestalost oštećenja, odnosno popravaka, te starost zgrade.

4. NUŽNI POPRAVCI

Člankom 383. Zakona i člankom 6. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97), na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 90/11) smatraju se radovi koji se poduzimaju na nalog građevinskog inspektora kada postoji opasnost za život i zdravlje ljudi zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (razne sanacije konstruktivnih elemenata zgrade, sanacije klizišta, zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, popravci pročelja, popravci izolacije,...).

Iznos nužnih popravaka utvrđuje se na temelju pregleda i snimanja postojećeg stanja, prijedloga sanacije, izrade, eventualno, potrebne tehničke dokumentacije s troškovnikom za potrebne radove.

5. ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE KOJE KORISTE I DRUGE ZGRADE

Člankom 377. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da ako se u jednoj nekretnini nalaze zajednički dijelovi i uređaji koji koriste i drugim nekretninama (krov, oluci, fasada, kotlovnica, zajednička garaža, antenski sustavi...), odnosno nadstojnički stan koji pripada i drugim nekretninama, suvlasnici tih nekretnina dužni su sklopiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, odnosno nadstojničkog stana.

6. NAKNADA UPRAVITELJU

Ugovorna naknada za rad upravitelja utvrđena je Ugovorom o upravljanju stambenom zgradom sklopljenim između upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika stambene zgrade, a može biti ugovorena u postotku od obračunate zajedničke pričuve ili u fiksnom iznosu (po m² ili mjesečno).

Iz svoje naknade upravitelj izvršava sljedeće poslove utvrđene Zakonom:

1. pružanje pravne pomoći pri sklapanju Međuvlasničkog ugovora, te Ugovora o upravljanju,
2. izvršavanje komisijske primopredaje zgrade radi izrade prijedloga programa održavanja - jedan izlazak godišnje,
3. utvrđivanje, predlaganje zajedničkih dijelova stambene zgrade,
4. obračunavanje zajedničke pričuve prema Ugovoru o upravljanju stambenom zgradom, štampanje i dostava uplatnica (ili faktura) za podmirenje zajedničke pričuve,
5. vođenje knjigovodstva zgrade na žiro-računu,
6. izrada prijedloga, te realizacijskog Godišnjeg programa upravljanja i održavanja zgrade,
7. izrada godišnjeg računa o poslovanju zgrade za prethodnu godinu,
8. organizacija stalnog dežurstva službe hitnih intervencija,
9. ugovaranje primjerenog i eventualno dodatnog osiguranja za zgradu s osiguravateljem,
10. ugovaranje poslova redovnog i izvanrednog održavanja sa stalnim poslovnim suradnicima.

7. VELIKI POPRAVCI, INVESTICIJSKI ZAHVATI, POBOLJŠICE I IZVANREDNI POSLOVI

Predviđaju se periodički i planiraju se unaprijed, može i na više godina, te ulaze u višegodišnji program koji se regulira aneksom Ugovoru o upravljanju stambenom zgradom radi produživanja njegova važenja (dogradnje, nadogradnje, preuređenja...).

Veliki popravci, investicijski zahvati i poboljšice smatraju se izvanrednim poslovima i za njihovo poduzimanje sukladno članku 41. Zakona, potrebna je suglasnost svih suvlasnika nekretnine.

Troškovi energetske certifikacije zgrada i energetska učinkovitost

Troškovi ugradnje razdjelnika toplinske energije

8. OSIGURANJE ZGRADE

Na temelju članka 86. i 88. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, upravitelj je dužan primjereno osigurati zajedničke dijelove stambene zgrade od požara i drugih opasnosti, te od odgovornosti suvlasnika i upravitelja prema trećim osobama.

8.1. Primjereno osiguranje

8.1.1. Osnovno osiguranje zgrade od požara i nekih drugih opasnosti

Osnovno osiguranje zgrade od požara i nekih drugih opasnosti predviđa osiguranje vezano za:

- požar,
- udar groma,
- eksplozija (osim nuklearne eksplozije),
- oluja,
- tuča, grad,
- pad letjelice i njezinih tereta.

8.1.2. Osiguranje od odgovornosti iz posjedovanja objekta i zemljišta prema trećim osobama

Pod osiguranjem od odgovornosti suvlasnika i upravitelja prema trećim osobama podrazumijeva se:

- odgovornost vlasnika i upravitelja za štete koje bi mogle nastati ili biti nanesene životima, zdravlju i imovini trećih osoba, a proizlaze iz posjedovanja, upravljanja, korištenja i održavanja zgrade, zemljišta i dizala.

Trećim osobama ne smatraju se (etažni) suvlasnici zgrada, vlasnici poslovnih prostora i garaža bez obzira na njihov status, te stanari, podstanari i sl.

8.1.3. Osiguranje od izlivanja vode iz instalacija

8.1.3.1. Izljev vode iz instalacija - osnovno pokriće

8.1.3.2 Izljev vode iz instalacija - puna zaštita (klauzula IV 18)

Suvlasnicima i korisnicima zgrada koje za upravitelja imaju Hrvatski poslovni centar- stambeno poslovno gospodarstvo d.o.o. odobrava se popust od 10 % na ta osiguranja.

Suvlasnicima u osiguranim zgradama odobrava se 10% popusta ukoliko ugovaraju privatna imovinska osiguranja ili osiguranje od posljedica nezgode.

8.2. Dopunsko osiguranje zgrade i uređaja zgrade

8.2. 1. Osiguranje strojeva od loma i nekih drugih opasnosti

8.2.1.1. Dizala

8.2.1.2. Kotlovnica

8.2.2. Osiguranje stakla od loma na zajedničkim dijelovima zgrade

9. USLUGE

Pod uslugama se podrazumijevaju poslovi koji se slobodno dogovaraju.

9.1. Domar (stalni ili povremeni angažman)

Predlažemo organiziranje domarske službe za sve zgrade kojima upravlja HPC-SPG d.o.o. Time bi svaka zgrada imala svog domara. Postoji mogućnost ugovaranja usluga "kvartovskog domara" - poslovi domara obavljaju se prema potrebama zgrade s obzirom na njenu veličinu i konkretne zahtjeve. Tako jedan domar obavlja poslove za više zgrada. Učinkovitost obavljanja takvih poslova povećava se ukoliko se oni obavljaju za zgrade koje su u neposrednoj blizini - u kvartu. Opseg i redosljed obavljanja domarskih poslova kreće se u prosjeku od najmanje 2 do 15 sati tjedno po zgradi, a prema konkretnom zahtjevu i potrebama zgrade moguće je organizirati i stalnu dnevnu domarsku službu.

9.2. Kotlovnica (rukovanje - vođenje kotlovnice)

Kotlovnicom (plinskom) može rukovati stručno osposobljena osoba koja ima položen stručni ispit za rukovatelja centralnog grijanja ili ložača centralnog grijanja.

U obavljanju poslova kotlovnica je dužan provoditi propisane mjere zaštite na radu i druge propise koji reguliraju područje.

9.4. Naknada predstavniku suvlasnika

Predstavnik suvlasnika je, suglasno čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, suvlasnik zgrade ovlašten za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama.

Poslovi predstavnika suvlasnika i njegova ovlaštenja utvrđeni su Međuvlasničkim ugovorom. Odluku o visini naknade koju predstavnik suvlasnika može primati za svoj rad, donose suvlasnici većinom suvlasničkih dijelova, a pravo na naknadu može biti regulirano Međuvlasničkim ugovorom.

9.5. Čišćenje zajedničkih prostora

Poslovi održavanja čistoće zajedničkih prostorija - prijedlog:

a) redovito metenje i pranje stubišta,

b) brisanje prašine sa rukohvata, ulaznih vrata, poštanskih sandučića, sandučića hidranata i sl.,

c) strojno pranje podnih površina (kamenih - keramičkih pločica ili drvenih površina koje bi se obavljalo jednom godišnje (dolazi specijalna ekipa sa strojevima i priborom). Strojno pranje tvrdih površina potrebno je jer se jedino jačinom stroja (veliki pritisak i broj okretaja), te djelovanjem kemikalija mogu djelotvorno očistiti tvrde podne površine.

9.6. Pogonski (režijski) troškovi

9.6.1. Troškovi električne energije za zajedničke prostorije i uređaje - Uplatnica za učinjene troškove može dolaziti direktno na upravitelja zgrade HPC-SPG d.o.o.

9.6.2. Lož-ulje

9.6.3. Plin

9.6.4. Voda

9.6.5. Odvodnja

9.6.6. Čistoća

9.6.7. Drugi komunalni troškovi

9.7. Ostale usluge

9.7.1. Blagajničko poslovanje

9.7.2. Sandučići za prijedloge i primjedbe

9.7.3. Štambilj predstavnika suvlasnika

Predlažemo da Vaš predstavnik zgrade ima štambilj za ovjeravanje interne dokumentacije koja se odnosi na komunikaciju unutar zgrade, prema upravitelju, ovjeravanje izvješća o izvršenim radovima, zapisnika i drugih pismena kojima se identificiraju, odnosno predstavljaju suvlasnici zgrade putem svog izabranog predstavnika.

RAČUN ZA IZVEDENE RADOVE NA VAŠOJ ZGRADI NE PLAĆAMO UKOLIKO GA POTPISOM I ŽIGOM ZGRADE NE OVJERI PREDSTAVNIK SUVLASNIKA!

10. OTPLATA ZAJMA

Program sanacije oštećenih i dotrajalih dijelova zgrade uz povoljno kreditiranje - suvlasnicima zgrade zajedno s našom poslovnom bankom omogućujemo financiranje - kreditiranje troškova održavanja i poboljšavanja zgrade pod vrlo povoljnim uvjetima i, što je najvažnije, bez puno administriranja. To je prvi takav program kreditiranja stambenih zgrada kroz zajedničku pričuvu u nas.

11. OSTALI TROŠKOVI

11.1. Pravna zastupanja

U ovršnom postupku (radi naplate dugovanja za zajedničku pričuvu zgrade) i drugim postupcima pred Sudom za koje je upravitelj ovlašten sukladno Ugovoru o upravljanju i održavanju zgrade.

11.2. Sudske pristojbe

Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, te naknada upravitelju terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

11.3. Troškovi etažiranja i povezivanja KPU sa ZK

U zemljišne knjige nisu unesene brojne promjene na zemljištima nastale parcelacijama, formiranjem građevinskih parcela, izgradnjom objekata, prostornim planiranjem, novom katastarskom izmjerom.

Etažiranjem se uspostavlja vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, a to može biti stan ili druga samostalna prostorija (poslovne prostorije, samostalne garaže i dr.).

Suvlasništvo nad dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički utvrđuje se iz omjera vlasništva određenog posebnog dijela nekretnine prema vlasništvima svih posebnih dijelova nekretnine u zgradi.

Zakonom o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12), rok od tri godine u kojem je upravitelj bio dužan pokrenuti sve postupke pred sudovima i nadležnim tijelima državne uprave, radi upisa zgrade i svih posebnih dijelova u zemljišne knjige, produžen je do 31.12.2015.g.

Novim Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (NN 121/13) koji je stupio na snagu 08.10.2013. omogućeno je djelomično povezivanje za samo jednu od više zgrada izgrađenih na istoj katastarskoj čestici (određenu zgradu ili za kućne

brojeve određene zgrade) što olakšava upis zgrada koje su na istoj katastarskoj čestici, a skupile su posebne međuvlasničke ugovore, te svaka zgrada ima drugog upravitelja.

11.4. Troškovi ostalih postupaka

11.4.1. Troškovi legalizacije – ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12), po odlukama suvlasnika

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Upravitelj je Ugovorom o upravljanju stambenom zgradom temeljenom na Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima obvezan pridržavati se navedenih tehničkih uvjeta održavanja prema pravilima struke u skladu s ovim prijedlogom programa koji će usvojiti suvlasnici većinom suvlasničkih dijelova, te sredstvima zajedničke pričuve kojima raspolaže za račun i na nalog suvlasnika stambene zgrade.

