



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav**

**Direkcija stambeni poslovi**

KLASA: 370-01/10-03/1

URBROJ: 2170/01-02-20-10-1

Rijeka, 05. 11. 2010.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA  
za donošenje

PREDMET: informacija o provođenju otvorenog postupka javne nabave za izbor  
upravitelja nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke

Pripremili:

Gordana Tomljanović, dipl.iur.

Marin Čaušević, dipl.ing.građ.

Maja Malnar, dipl.iur

Ravnateljica:

Denis Šulina, dipl.iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



## Uvodno obrazloženje:

Grad Rijeka i TD "Rumat" d.o.o. Rijeka sklopili su dana 23. prosinca 1997. godine na neodređeno vrijeme Ugovor (u daljnjem tekstu: osnovni ugovor) kojim su utvrđena međusobna prava i obveze u pogledu:

- 1- obavljanja poslova upravljanja stambenim i stambeno - poslovnim zgradama u potpunom vlasništvu Grada Rijeke,
- 2- obavljanja poslova upravljanja stambenim i stambeno - poslovnim zgradama u kojima suvlasnički dijelovi Grada čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade,
- 3- obavljanja poslova prinudnog upravitelja u slučajevima kada suvlasnici stambenih zgrada i stambeno - poslovnih zgrada nisu izabrali upravitelja
- 4- izvođenju hitnih popravaka na zgradama ako suvlasnici ne izaberu upravitelja.

Poglavarstvo Grada Rijeke je 16. prosinca 1997. godine donijelo Zaključak kojim je prihvaćen tekst Ugovora u svezi obavljanja poslova upravljanja u stambenim i stambeno - poslovnim zgradama u Gradu Rijeci i to: Međuvlasničkog ugovora, Ugovora o upravljanju zgradom te gore spomenutog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama između Grada Rijeke i trgovačkog društva «Rumat» d.o.o. Rijeka. Navedeni Ugovor je sklopljen dana 23.12.1997. godine.

Grad Rijeka i TD "RUMAT" d.o.o. dana 31.12.1997. godine sklopili su Sporazum temeljem kojeg je TD "RUMAT" preuzeo 19 djelatnika Grada Rijeke te sa njima zaključio Ugovor o radu na neodređeno vrijeme.

Budući da je tijekom proteklog razdoblja došlo do određenih promjena odredbi navedenih Ugovora, temeljem Zaključaka Poglavarstva Grada Rijeke je dana 08. prosinca 2003. godine između Grada Rijeke i trgovačkog društva "Rumat" d.o.o. Rijeka, sklopljen Dodatak I Ugovora te dana 19. ožujka 2009. godine Dodatak II Ugovora.

Prema podacima iz evidencije koja se u Gradu Rijeci vodi u svrhu objedinjene naplate troškova stanovanja, na upravljanju TD "Rumat" d.o.o. Rijeka na dan 04.11.2010. na području grada Rijeke se nalazi 1.457.941,70 m<sup>2</sup> prostora, od kojih:

- površina prostora u vlasništvu Grada Rijeke iznosi :	258.787,84 m <sup>2</sup>
- površina prostora kojih je Grad Rijeka 100% vlasnik iznosi:	94.544,60 m <sup>2</sup>
- površina prostora kojih je Grad Rijeka većinski vlasnik iznosi:	73.437,97 m <sup>2</sup>
- površina prostora kojih je Grad Rijeka manjinski vlasnik iznosi:	90.805,27 m <sup>2</sup>

(Napomena:Navedeni podaci mijenjaju se praktički svakodnevno s obzirom na promjene vlasništva u nekretninama i to kako nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke tako i ostalih vlasnika. S obzirom na iznijeto, površine na dan objave javnog nadmetanja ne moraju u cjelosti odgovarati navedenim podacima.)

\*\*\*\*\*

Napominje se da je svaki vlasnik stana ili poslovnog prostora u zgradi koja se nalazi pod upravljanjem upravitelja sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u obvezi mjesečno podmirivati troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno uplaćivati sredstva zajedničke pričuve na račun koji se u tu svrhu otvara.

Iz sredstava uplaćenih na ime zajedničke pričuve podmiruju se naknada za rad upravitelja i naknada za osiguranje nekretnine dok se preostali dio iznosa pričuve prikuplja na žiro-računu pričuve nekretnine i služi za podmirenje troškova vezanih uz održavanje zajedničkih dijelova nekretnine.

Visinu pričuve određuju sami suvlasnici nekretnine, s time da ista minimalno mora iznositi 1,53 kn / m<sup>2</sup>.

S obzirom da navedeni iznos ne osigurava zadovoljavajuće osiguravanje financijskih sredstava potrebnih za održavanje većine nekretnina, veliki broj suvlasnika kao iznos zajedničke pričuve odredio je više iznose. Prema našim podacima, za nekretnine u vlasništvu Grada Rijeke, prosječna visina pričuve je 2,65 kn / m<sup>2</sup>.

\*\*\*\*\*

Stupanjem na snagu Zakona o javnoj nabavi propisana je i obveza provođenja odgovarajućeg postupka javne nabave za robe, radove i usluge za koje su sklopljeni ugovori na neodređeno vrijeme.

S obzirom na činjenicu da se radi o usluzi upravljanja nekretninama, planiranje koje je vezano uz proračunsku godinu, predlaže se provesti postupak izbora upravitelja za nekretnine u kojima je Grad Rijeka većinski suvlasnik i za nekretnine u kojima je Grad Rijeka potpuni (100%) vlasnik.

Zbog specifičnosti usluge, predlaže se provesti postupak radi izbora tvrtke koja će upravljati navedenim nekretninama za razdoblje od slijedeće četiri godine odnosno od dana 01. 01. 2011. godine do dana 31.12.2014. godine.

Sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi za to razdoblje sklopio bi se Okvirni sporazum na razdoblje od četiri godine, a svake (od te četiri) godine sukladno uvjetima iz Okvirnog sporazuma sklapa se godišnji ugovor.

\*\*\*\*\*

Odredbama osnovnog Ugovora sklopljenog između Grada Rijeke i TD "Rumat" d.o.o. kao i Dodatka I Ugovora i Dodatka II Ugovora utvrđeno je da ugovorne strane sve moguće sporove iz ugovora rješavaju mirnim putem, a u slučaju da ne mogu postići sporazum, ugovara se nadležnost Općinskog suda u Rijeci. Također je ugovoreno da se ugovor može jednostrano raskinuti u svako doba. U slučaju raskida ugovora, otkazni rok iznosi 3 mjeseca u kojem su razdoblju ugovorne strane dužne izvršavati svoje obveze.

Ugovor može prestati i sporazumom stranaka, u tom slučaju se trajanje otkaznog roka utvrđuje sporazumno.

Stoga je, prije kretanja u provođenje postupka nabave u svrhu odabira najpovoljnijeg ponuditelja, potrebno sklopiti Dodatak III osnovnom Ugovoru o upravljanju sklopljenom između Grada Rijeke i TD RUMAT d.o.o., kojim će se utvrditi:

- da Grad Rijeka i TD RUMAT d.o.o. sporazumno raskidaju osnovni Ugovor te Dodatak I Ugovora i Dodatak II Ugovora sa danom 31. 12. 2010. godine;

- da TD "RUMAT" d.o.o. i nadalje obavlja poslove prinudnog upravitelja za nekretnine kojih vlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od dvanaest mjeseci od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a sve sukladno odredbi članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.;

- za slučaj da se postupak javne nabave okonča nakon 31. 12. 2010. godine da se ugovor raskida sa danom okončanja postupka radi odabira subjekta koji će pružati usluge upravljanja nekretninama u većinskom i potpunom vlasništvu Grada,

- raskidom osnovnog Ugovora te Dodataka I Ugovora i Dodatka II Ugovora raskinuti će se pod istim uvjetima i u istim rokovima i svi na temelju njih sklopljeni pojedinačni ugovori o upravljanju za nekretnine u većinskom i potpunom vlasništvu Grada;

- za svaku nekretninu na koju će se odnositi odredbe Dodatka III Ugovora sačiniti će se primopredajni zapisnik u roku od 30 dana od raskida osnovnog Ugovora te Dodataka I Ugovora i Dodatka II Ugovora, u kojem će se posebno utvrditi stanje nekretnine, stanje na žiro-računu nekretnine i stanje sudskih postupaka.

\*\*\*\*\*

Vežano za obavljanje poslova prinudnog upravitelja ističemo da je sukladno članku 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima TD "Rumat" d.o.o. postavljen za prinudnog upravitelja zgrada kojih suvlasnici nisu odabrali upravitelja zgrade u roku utvrđenom člankom 384. istoga Zakona tj. u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu tog Zakona, dakle do 01. 01. 1998. godine. (prijelazno razdoblje). Prema odredbi članka 93. Zakona, izvan navedenog roka upravitelj zgrade može biti postavljen ili od suvlasnika zgrade ili od suda, odnosno izvan prijelaznog razdoblja nije predviđen institut prinudnog upravitelja. Međutim, kako bi na navedeni način zgrade ostale neosigurane potrebno je da obavljanje poslova prinudnog upravitelja i nadalje ostaje pod upravom Rumat-a.

Pričuva za navedene nekretnine utvrđena je u visini od 1,53 kn/m<sup>2</sup>, a naknada za rad upravitelja u visini od 0,353 kn/m<sup>2</sup> (sa uključenim PDV-om).

Trenutno se prema podacima iz evidencija Grada Rijeke pod prinudnim upravljanjem TD RUMAT d.o.o. na području grada Rijeke nalazi ukupno 86.522,32 m<sup>2</sup> stambenih i stambeno poslovnih zgrada, od čega se 14.938,36 m<sup>2</sup> odnosi na vlasništvo Grada Rijeke.

\*\*\*\*\*

Slijedom svega navedenog, predlažemo provođenje otvorenog postupka javne nabave za izbor gospodarskog subjekta kojem bi se povjerilo upravljanje imovine Grada Rijeke i to za zgrade kojih je Grad Rijeka većinski suvlasnik te za zgrade kojih je Grad Rijeka potpuni vlasnik što predstavlja ukupnu površinu od oko 170.000,00 m<sup>2</sup>.

Postupak javne nabave radi izbora gospodarskog subjekta kojem bi se povjerilo upravljanje navedene imovine Grada Rijeke proveo bi se pod sljedećim bitnim uvjetima:

- kriterij odabira je najniža ukupna cijena, a koju čine visina naknade za rad upravitelja /m<sup>2</sup> i cijena osiguranja /m<sup>2</sup>,
- obveza je ponuditelja da primjereno osigura nekretnine prema uvjetima iz Dokumentacije za nadmetanje,
- obveza je ponuditelja da prikupljanje sredstava pričuve za nekretnine iz ove nabave organizira putem sustava objedinjene naplate troškova stanovanja Grada Rijeke,
- obveza je ponuditelja da pod istim uvjetima iz ponude, upravlja i ostalim zajedničkim i posebnim dijelovima nekretnina koji su u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba, a nalaze se u nekretninama koje su predmet ove nabave.

Slijedom svega navedenog, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi predlaže donošenje slijedećeg

## ZAKLJUČKA

1. Grad Rijeka i TD "Rumat" d.o.o. Rijeka sklopiti će Dodatak III Ugovora sklopljenog 23. 12. 1997. godine. sukladno tekstu u privitku ovoga materijala.

2. Utvrđuje se da TD "Rumat" d.o.o. i nadalje obavlja poslove prinudnog upravitelja za nekretnine kojih vlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od dvanaest mjeseci od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a sve sukladno odredbi članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Pričuva za navedene nekretnine utvrđena je u visini od 1,53 kn/m<sup>2</sup>, a naknada za rad upravitelja u visini od 0,353 kn/m<sup>2</sup> (sa uključenim PDV-om);

3. Grad Rijeka provest će otvoreni postupak javne nabave za izbor upravitelja nekretnina (stambenih, poslovnih i stambeno - poslovnih zgrada) kojih je Grad Rijeka većinski vlasnik, a za koje je sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima potrebno osigurati upravljanje nekretninom kao i nekretnina kojih je Grad Rijeka potpuni (100%) vlasnik.

4. Postupak javne nabave provesti će se s namjerom sklapanja Okvirnog sporazuma sa jednim gospodarskim subjektom za pružanje usluge upravljanja nekretninama za razdoblje od četiri godine pod sljedećim bitnim uvjetima:

- kriterij odabira je najniža ukupna cijena, a koju čine naknada upravitelja za upravljanje /m<sup>2</sup> i cijena osiguranja/m<sup>2</sup>,
- obveza je ponuditelja da primjereno osigura nekretnine prema uvjetima iz Dokumentacije za nadmetanje,
- obveza je ponuditelja da prikupljanje sredstava pričuve za nekretnine iz ove nabave organizira putem sustava objedinjene naplate troškova stanovanja Grada Rijeke,
- obveza je ponuditelja da pod istim uvjetima iz ponude upravlja i ostalim zajedničkim i posebnim dijelovima nekretnina koji su u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba, a nalaze se u nekretninama koje su predmet ove nabave.

5. Za članove Povjerenstva koje će provesti postupak javne nabave iz točke 3. i 4. ovoga Zaključka imenuju se :

1. **Denis Šulina**, Ravnateljica Direkcije stambeni poslovi, za predsjednika Povjerenstva
2. **Marin Čaušević**, Voditelj Službe održavanja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, za člana Povjerenstva
3. **Gordana Tomljanović**, Savjetnik 2 za pravne poslove u Direkciji stambeni poslovi, za člana Povjerenstva
4. **Maja Malnar**, Savjetnik 2 za pravne poslove u Direkciji za komunalno redarstvo, za člana Povjerenstva
5. **Loreta Sošić**, Savjetnik 2 za pravne poslove u Direkciji poslovni objekti, za člana Povjerenstva

**GRAD RIJEKA**, Rijeka, Korzo 16 (OIB:54382731928) zastupan po Gradonačelniku Mr. sc Vojku Obersnelu (u daljnjem tekstu: Grad)

i

**T.D."RUMAT" d.o.o.**, Rijeka, Žrtava fašizma 1 (OIB:79513253561) zastupan po Direktoru Marinu Legcu

dana \_\_\_\_\_ 2010. sklopili su ovaj

### **DODATAK III UGOVORA OD 23. 12. 1997.**

#### **Članak 1.**

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da su dana 23. 12. 1997. godine sklopile Ugovor kojim su regulirale prava i obveze u pogledu obavljanja poslova upravljanja zgradama koje su u većinskom ili potpunom vlasništvu Grada Rijeke, prinudnog upravljanja zgradama kojih suvlasnici nisu izabrali upravitelja te obavljanja hitnih popravaka na zgradama ako suvlasnici ne izaberu upravitelja (u daljnjem tekstu: osnovni Ugovor), dana 08. 12. 2003. godine Dodatak I Ugovora od dana 23. 12. 1997. godine (u daljnjem tekstu: Dodatak I Ugovora) te dana 19. 03. 2009. godine Dodatak II Ugovora od 23. 12. 1997. godine (u daljnjem tekstu: Dodatak II Ugovora).

#### **Članak 2.**

Grad Rijeka je sukladno odredbama Zakona o javnoj nabavi obavezan provesti postupak javne nabave radi odabira subjekta koji će pružati uslugu upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Rijeke (stambene, poslovne i stambeno - poslovne zgrade) na području grada Rijeke (u daljnjem tekstu: nekretninama u vlasništvu Grada).

#### **Članak 3.**

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da se slijedom obveze iz članka 2. ovoga Dodatka III Ugovora, osnovni Ugovor, kao i Dodatak I Ugovora i Dodatak II Ugovora sporazumno raskidaju sa danom 31. 12. 2010. godine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovorne stranke suglasne su da raskid, u smislu stavka 1. ovoga članka, nastupa danom okončanja postupka javne nabave radi odabira subjekta koji će pružati usluge upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada, za slučaj da se taj postupak okonča nakon dana 31. 12. 2010. godine.

U slučaju raskida iz st.2. ovog članka Grad se obvezuje do 31.12.2010. o točnom datumu raskida obavijestiti T.D. RUMAT jer će se u suprotnom smatrati da je ugovor raskinut 31.12.2010. s kojim danom prestaju sva prava i obveze iz Osnovnog ugovora, Dodatka I Ugovora i Dodatka II Ugovora, osim obveza prinudnog upravitelja.

#### **Članak 4.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će temeljem provedenog natječaja iz 1997. godine i Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke od 11.10.1997. godine T.D."RUMAT" d.o.o. i nadalje obavljati poslove prinudnog upravitelja za nekretnine kojih suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 29/00, 14/01, 9/06, 41/06, 46/08, 8/09 i 153/09), a sve sukladno odredbi članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

#### **Članak 5.**

Raskidom osnovnog Ugovora te Dodatka I Ugovora i Dodatka II Ugovora raskinut će se pod istim uvjetima i u istim rokovima i svi na temelju tih Ugovora sklopljeni pojedinačni ugovori o upravljanju za nekretnine u vlasništvu Grada.

#### **Članak 6.**

Grad se obvezuje u roku od 15 dana od dana potpisa ovog Dodatka III ugovora podmiriti u cijelosti dospjele obveze koje do dana potpisivanja ovog Dodatka III Ugovoru ima prema TD "Rumatu".

#### **Članak 7.**

Ovaj Dodatak III Ugovora stupa na snagu danom potpisa istoga od strane ovlaštenih predstavnika ugovornih stranaka, a raskid osnovnog Ugovora te Dodatka I Ugovora i Dodatka II Ugovora nastupa sukladno odredbama članka 3. ovoga Dodatka III Ugovora.

#### **Članak 8.**

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da će za svaku nekretninu u vlasništvu Grada na koju se odnose odredbe ovoga Dodatka III Ugovora sačiniti primopredajni zapisnik u roku od 30 dana od dana raskida osnovnog Ugovora te Dodatka I Ugovora i Dodatka II Ugovora.

U primopredajnom zapisniku će se posebno utvrditi stanje nekretnine, stanje na žiro -računu nekretnine i stanje sudskih postupaka.

Nakon raskida osnovnog Ugovora te Dodatka I Ugovora i Dodatka II Ugovora Grad se obvezuje u roku od

30 dana podmiriti u cijelosti preostale obveze nastale iz Osnovnog Ugovora , Dodatka I ugovoru te

Dodatka II ugovoru koje ima prema TD Rumat.

#### **Članak 9.**

Ovaj Dodatak III Ugovora sačinjen je u 4 (četiri) primjerka koji svi imaju snagu izvornika, od kojih za svaku ugovornu stranku po 2 (dva) primjerka.

Klasa:

Urbroj:

Za T.D. "RUMAT" d.o.o.:

Za Grad Rijeku:

---

---

