



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/16-31

URBROJ: 2170-1-02-00-26-19

Rijeka, 3. 2. 2026.

Gradonačelnica je 3. veljače 2026. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se Informacija o požaru u stambeno-poslovnoj zgradi u Rijeci, Zanonova 1.

2.1. Sukladno članku 26. Zakona o upravljanju zgradama („Narodne novine“ broj 152/24) Grad Rijeka će kao jedinica lokalne samouprave poduzeti nužne popravke u svrhu sanacije opečarenog krovišta na zgradi iz točke 1. ovog zaključka, financirati izvođenje navedenih radova iz sredstava Proračuna a sredstva će refundirati nakon okončanja radova iz sredstva zajedničke pričuve zgrade.

2.2. U slučaju nedostatnosti sredstava zajedničke pričuve troškovi će se refundirati od svakog pojedinog suvlasnika zgrade razmjerno veličini njegovog suvlasničkog dijela.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu za provedbu ovog zaključka.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Gordane Tomljanović,
Alena Žunića
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/26-08/19

URBROJ: 2170-1-08-00-26-1

Rijeka, 03.02.2026. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

PREDMET: Informacija o požaru u stambeno-poslovnoj zgradi u Rijeci, Zanonova 1

MATERIJAL IZRADILI:

Gordana Tomljanović
Alen Žunić



Pročelnica:

Denis Šulina

Uvodno obrazloženje:

A.)

Stambeno-poslovna zgrada u Rijeci, Zanonova 1 nalazi se pod upravljanjem tvrtke Rumat d.o.o. Rijeka temeljem Ugovora o upravljanju zgradom od dana 8.3.2023. godine. Za istaknuti je da je Grad Rijeka tijekom 2023. godine proveo otvoreni postupak javne nabave za pružanje usluga upravljanja nekretninama kojih je Grad Rijeka vlasnik ili većinski suvlasnik s namjerom sklapanja Okvirnog sporazuma za razdoblje od tri godine te je u tom postupku sukladno objavljenim kriterijima, uvjetima i zahtjevima iz dokumentacije o nabavi odabrao ponudu tvrtke Rumat d.o.o. Rijeka sa kojom je dana 08.03.2023. godine sklopljen Okvirni sporazum a temeljem istog pojedinačni Ugovori o upravljanju za sve gore spomenute zgrade. S obzirom da Okvirni sporazum ističe dana 8.03.2026. godine u tijeku su pripremne radnje provođenja postupka javne nabave radi odabira novog pružatelja usluga.

U stambeno-poslovnoj zgradi u Rijeci, Zanonova 1 ukupne površine od 2.919,71 m² Grad Rijeka je većinski suvlasnik i to u 54.73% idealnog dijela zgrade - 1.597,96 m² (17 poslovnih prostora) dok je 45.27% idealnog dijela zgrade u suvlasništvu fizičkih i pravnih osoba (1.321,75 m²). Temeljem zaključka Gradonačelnika od dana 24.06.2024. godine pod Klasom: 024-02/24-01/78-82 funkciju ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade bez naknade obavlja Gordana Tomljanović, Voditeljica Odsjeka za upravljanje objektima stambene namjene, te kao njezini zamjenici: Rosanda Ljubičić, dipl.ing.građ – djelatnica Odsjeka za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene i Renata Forempoher Dražul, djelatnica Odsjeka za upravljanje objektima stambene namjene. Sve operativne poslove obavljaju službenici Odsjeka za upravljanje objektima stambene namjene i Odsjeka za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene. Za istaknuti je da navedene osobe temeljem spomenutog Zaključka obavljaju rečene poslove u svim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama u kojima je Grad Rijeka samovlasnik (kojih je 52) ili većinski suvlasnik (kojih je 107) temeljem vlasništva stanova ili poslovnih prostora u zgradi.

B.) POŽAR

U noći sa **28.11.** na **29.11.2025.** u zgradi u Rijeci, na adresi Zanonova 1 u potkrovlju izbio je veliki požar u kojem su smrtno stradale dvije osobe te je potpuno oštećen dio krova na sjeverno-istočnom dijelu – teško oštećena kompletna nosiva drvena građa krovišta (rogovi, grede, daske) u površini između 550,00 m² – 600,00 m² koje čini otprilike polovicu ukupne površine krova zgrade te su znatno oštećeni stanovi u vlasništvu fizičkih osoba i pravnih osoba na potkrovlju i III katu a niže etaže i zajednički hodnici i stubište zgrade su oštećene prodorom vode od gašenja požara.

Prema očitovanju PU Rijeka od dana 15.12.2025. godine do požara je došlo iz stana na 4. katu/potkrovlje te je navedeno da je uzrok požara tehnički kvar na elektro- instalacijama uljnog radijatora.

Do požara je došlo iz stana na 4 katu do kojeg se nije moglo doći jer je bio u potpunosti opožaren, također se je vatra proširila i na druge stanove i poslovne prostore.

Izvršenim očevidom utvrđeno je da je požar izbio u potkrovlju navedene stambeno poslovne zgrade u prostoriji dimenzija 240x320 cm. Sam prostor zgarišta pregledan je od strane djelatnika protupožarne zaštite koji je utvrdio da je požar

nastao u prostoru potkrovlja te da je uzrok požara tehnički kvar na elektroinstalacijama uljnih radijatora.

Zgrada je putem upravitelja osigurana kod Triglav osiguranja te će se dio štete sanirati po polici osiguranja zgrade, dio po sredstvima zajedničke pričuve zgrade a ostatak do ukupnih troškova sanacije snositi će svi suvlasnici zgrade razmjerno udjelu svojeg vlasništva u zgradi. Osiguravajuće društvo je do sada na ime avansa na žiro račun zajedničke pričuve zgrade uplatio iznos od 49.000.00EUR-a i ista sredstva se mogu koristiti za plaćanje izvedenih radova. Trenutno stanje sredstava zajedničke pričuve zgrade iznosi: 66.191,70 eur.

Odmah nakon požara u prostorije Crvenog križa putem Odjela za zdravstvo, socijalnu zaštitu i unapređenje kvalitete života smješteno je 8 osoba odnosno dvije obitelji koje su zatražile privremeni smještaj i iste tamo mogu biti za svo vrijeme koje je prema važećim građevinskim normativima potrebno da se njihovi prostori dovedu u stanje prije štete ali najduže 45 dana kako bi se rečeni troškovi mogli platiti po polici osiguranja zgrade. Prema polici osiguranja zgrade osiguravatelj se obvezuje nadoknaditi troškove hotelskog smještaja za svakog člana kućanstva do iznosa najniže tržišne cijene hotelskog smještaja na području grada Rijeke za vrijeme boravka u hotelu a po iznajmljivanju drugog smještaja (stana) prema najnižim tržišnim cijenama na području grada Rijeke po danu.

C) RADOVI

Sukladno odredbama članka 25. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/2024) upravitelj zgrade je dužan u ime i za račun svih suvlasnika zgrade poduzeti u najkraćem mogućem roku hitne popravke u cilju što bržeg otklanjanja nastalih oštećenja, odnosno dovesti uzrok opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku. Iz navedenog razloga je upravitelj odabrao tvrtku Lind-Grad d.o.o. kao izvođača radova za postavu skele kao i za raščišćavanje opožarenog dijela i započeo sa navedenim radovima prema Ponudama kako slijedi:

- 1.Ponuda 138-12/25 – organizacija gradilišta, skela, podupiranje krovnog vijenca sa rokom od dva mjeseca nakon čega se posebno obračunava najam skele, ponuda od 03.12.2025., vrijednost 29.433,00 eura sa PDV-om,
- 2.Ponuda 139-12/25 – fasadna skela-toranj za transport materijala sa čišćenjem požarišta (bez dijelova krovne konstrukcije-samo namještaj, pregradni zidovi, slojevi poda), ponuda od 03.12.2025., vrijednost 58.000,00 eura sa PDV-om.

Nadalje upravitelj je bez izrade projekta sanacije, prikupio jednu ponudu za izvođenje radova na sanaciji opožarenog krovništa zgrade i to od tvrtke Lind-grad te su od istog izvođača dostavili ponudu dana 02.12.2025.g. Triglav osiguranju i Gradu Rijeci na znanje broj: 135-12/25 za sanaciju krovništa na iznos od 269.164,10 eura bez PDV-odnosno 336.455,13 eura sa PDV-om.

Upravitelj je odmah započeo sa izradom zaštitne skele oko opožarenog dijela objekta sa podupiranjem vijenca u cilju sprječavanja pada opožarenih elemenata krovništa na javnu površnu, sa ograđivanjem dijela nogostupa/pločnika kako bi se dodatno osigurale površine koje se nalaze neposredno uz javnu površinu, ishodomanjem zauzeća javne površine, izvođenjem radova na elektroinstalacijama (odspajanjem glavnog voda te prespajanjem elektroinstalacija za dio potkrovlja koji nije ispod opožarenog dijela krova) i radovima na vodoinstalacijama (popravak dovodne instalacije zgrade u cilju normalizacije opskrbe isporuke vode sa blindiranjem vodoinstalacija na potkrovlju-opožareni dio krova), popravkom ulaznih vrata u zgradu,

pregledom krovne konstrukcije od strane ovlaštenog statičara, izvršen je pregled oštećenja procjenitelja od strane Triglav osiguranja, iz arhiva zatražio dokumentaciju o zgradi (tlocrte) za izradu projekta te je zatražio ponudu za kompletno čišćenje požarišta.

S obzirom da je upravitelj dostavio više ponuda koje su obuhvaćale iste stavke na sastanku koji je održan u prostorijama Grada Rijeke dana 09.12.2025.godine sa predstavnikom upravitelja dogovoreno je da se ponude objedine u zajednički troškovnik, što nije učinjeno.

Izvođač radova (Lind-grad d.o.o.) je nakon postave zaštitne skele i naknadno tornja za spuštanje građevinske šute započeo sa raščišćavanjem požarišta i nanadno sa demontažom dijelova krovne konstrukcije koja prijeti padom te u jednom trenutku prekinuo izvođenje svih radova a sve iz razloga što miu nisu plaćeni do tada izvedeni radovi.

Upravitelj je na na svojoj web stranici za sanaciju krovništa objavio natječaj koji je bio otvoren od 08.12.2025. – 15.12.2025. Uz raspisani poziv/natječaj upravitelj nije naveo bitne elemente izvođenja radova kao što je to rok izvođenja radova i način plaćanja niti je izrađen projekt na temelju kojeg je izrađen troškovnik potrebnih radova. Za istaknuti je da u istima nije predviđena stavka skele pa tako navedeni troškovnici ne uključuju taj trošak, uz napomenu da je postava skele obavezna. U ostavljenom roku kako su naveli pristigle su dvije ponude kako slijedi:

1. Semi gradnja, ponuda broj 27/2025 od 11.12.2025. godine na iznos od 413.530,00 eur sa PDV-om (traži se avansno plaćanje)
2. Lind-grad, ponuda broj 143-12/25 od 09.12.2025. godine na iznos od 396.191,00 eur sa PDV-om, računska greška, pa je ukupni iznos ponude 395.022,25 eur sa PDV-om.

Nadalje je upravitelj zatražio da ovlaštenu predstavnik suvlasnika zgrade potpiše Ugovor o izvođenju radova sa tvrtkom Lind-grad na iznos od 396.191,00 eur sa PDV-om (unatoč računskoj grešci pa je ponuda na 395.022,25 eur sa PDV-om) iako bi to trebao u ime i za račun suvlasnika zgrade učiniti upravitelj zgrade uz odobrenje ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade.

Člankom 52. st. 1. t. 2. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da upravitelj ima obvezu osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima. Sklapanje ugovora o izvođenju radova s izvođačem radova nužnih popravaka sastavni je dio aktivnosti iz citirane odredbe. Sukladno članku 26. st. 7. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, upravitelj koji je poduzeo nužan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu toga troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova. Dakle, i iz ove odredbe Zakona proizlazi obveza upravitelja da zaključi ugovor o izvođenju radova.

Nadalje, Ugovorom o upravljanju zgradom upravitelj se obvezuje da će u slučaju potrebe za hitnim popravkom na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade po zaprimljenoj prijavi sanirati nastalu štetu odnosno spriječiti nastanak daljnje štete. Takvim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade naročito u slučaju znatnijih oštećenja dimnjaka te prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora i znatnijeg oštećenja krova. Radovi koji se poduzimaju u prethodno navedenim slučajevima, u konkretnom

slučaju, utvrđeni su ugovorom o izvođenju radova, a slijedom čega da bi ispunio svoju obvezu saniranja štete i sprječavanja nastanka daljnje štete, upravitelj mora sklopiti ugovor o izvođenju radova.

Osim toga, člankom 52. st. 1. t. 16. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da upravitelj ima pravo i obvezu sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika, a sukladno t. 18. sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekata iz te točke. Analognom primjenom citiranih odredbi, daje se zaključiti da upravitelj sklapa ugovor o izvođenju radova, a kao sastavni dio aktivnosti radi nužnih popravaka.

Iz svega navedenog, razvidno je da upravitelj sklapa ugovor o izvođenju radova, u ime i za račun suvlasnika zgrade. Kako je za nužne popravke upravitelju potrebna suglasnost 1/3 suvlasnika, a zgrada je u većinskom vlasništvu Grada, to je upravitelju za sklapanje ugovora o izvođenju radova dovoljna suglasnost Grada.

Prijedlog ugovora o izvođenju radova sa tvrtkom Lind-grad d.o.o. upravitelj je dostavio tek 15.12.2025. godine na koji je ovlašten prestavnik suvlasnika zgrade imao primjedbe i tražio da se isti ugovor izmijeni prema dostavljenim primjedbama 19.12.2025. godine. Upravitelj navedeno nije učinio već je na svojoj web stranici za sanaciju krovništa objavio još jedan natječaj koji je bio otvoren od 29.12.2025.-09.01.2026. godine.

Uz raspisani poziv/natječaj upravitelj ponovo ne navodi bitne elemente izvođenja radova kao što je to rok izvođenja radova i način plaćanja niti je izrađen projekt na temelju kojeg je izrađen troškovnik potrebnih radova te u istom nije predviđena stavka skele pa tako navedeni troškovnikne uključuje taj trošak, uz napomenu da je postava skele obavezna.

U ostavljenom roku su kako su naveli pristigle četiri ponude kako slijedi:

1. Vortica d.o.o. Kastav, broj ponude 01/2026 u ukupnom iznosu 375.412,50 eur sa PDV-om
2. Anker industry j.d.o.o., Zagreb, broj ponude 1/26, u ukupnom iznosu 248.590,00 eur sa PDV-om - neke stavke troškovnika nisu nuđene te imaju računsku grešku – pa je ukupni iznos ponude 252.397,50 eur sa PDV-om
3. Modello d.o.o. Ičići, broj ponude 01/2026, u ukupnom iznosu 418.322,50 eur sa PDV-om
4. Tehno blok d.o.o., Brnaze, bez broja ponude, u ukupnom iznosu 354.645,00 eur sa PDV-om (traži se avansno plaćanje).

Za istaknuti je da u navedenom postupku tvrtka Lind-grad nije dostavila ponudu.

Unatoč gore navedenom upravitelj dana 08.01.2026. godine dostavlja novi prijedlog Ugovora o izvođenju radova sa djelomično prihvaćenim primjedbama od strane ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade tražeći da se isti potpiše sa tvrtkom Lind-grad na iznos od 396.191,00 eur sa PDV-om (umjesto 395.022,25 eur sa PDV-om zbog računске greške) unatoč činjenici što su proveli novi postupak odbira izvođača radova koji još nije bio okončan i što su kako je gore navedeno pristigle nove ponude koje su bile i niže od predložene ponude od strane upravitelja zgrade. Kada je od istih zatraženo očitovanje o navedenom isti su se dana 12.01.2026. godine očitovali kako slijedi:

„S obzirom smo u posjedu neslužbene informacije da je Grad Rijeka zaključio ugovor o izradi glavnog projekta (sa troškovnikom) o čemu nismo bili obavješteni,

predlažemo da se pričekava izrada glavnog projekta koji će po dostupnim informacijama biti isporučen do kraja siječnja 2026.godine, kako bi se ponovno objavio natječaj za dostavu ponuda. Svakako bi predložili da se za budući natječaj koordinirano između upravitelja i većinskog vlasnika izradi i tender dokumentacija koja bi definirala i dodatne uvjete za zaključenje ugovora o izvođenju radova npr. obvezu dostave jamstva za ozbiljnost ponude (bankarska garancija),reference izvođača, isključene mogućnosti avansnog plaćanja i dr.

Ovim putem skrećemo pozornost da su računi izvođača u hitnoći i nadalje nepodmireni te apeliramo da se isti, barem u nespornom dijelu - podmire.

Što se tiče dostavljenog prijedloga ugovora o izvođenju radova, isti je dostavljen sukladno usmenom dogovoru na posljednjem sastanku održanom u Gradu Rijeci (kada je uputa bila da se isti što hitnije dostavi), u trenutku kada dodatne ponude još nisu bile dostavljene. Slijedom navedenog, ukoliko u ovom trenutku ne postoji izričita odluka da se predloženi ugovor zaključi, isti slobodno zanemarite.“

D.) ISPOSTAVLJENI RAČUNI OD STRANE UPRAVITELJA ZGRADE

Umjesto da se poduzimaju radnje kako bi se šteta sanirala u najkraćem roku izvođač je zastao sa izvođenjem radova tražeći putem upravitelja da mu se plate svi do sada po njemu obavljani radovi.

Računi izvođača su u Grad Rijeku putem upravitelja dostavljani bez (inače obavezne) ovjere upravitelja da su navedeni radovi izvedeni, odnosno da su izvedeni u količinama koje se navode i obračunavaju uz iznimku pojedinih računa manjih iznosa za manje opsežne radove. Također računi su dostavljeni bez ikakvih dokaza da su radovi u tom opsegu doista i stvarno izvedeni, a pogotovo nije vidljivo i u kojoj mjeri i opsegu, bez dokaznica mjera te bez dokaza o točnim količinama građevinskog materijala i smeća koji je odvezen i zbrinut na deponij.

A.) Tako je upravitelj do sada fizički ispostavio račune kako slijedi i koji su mu vraćeni neodobreni od strane ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade:

1. Račun broj 2991-PJ1-1 (skela) od tvrtke Lind-grad d.o.o. na iznos od 29.433,00 eur sa PDV-om (vraćen 08.01.2026.)
2. Račun broj 020010863-25 (odvoz i zbrinjavanje otpada) od KD Čistoća d.o.o. na iznos od 394,98 eur sa PDV-om (vraćen 08.01.2026.)
3. Račun broj 49/POSL1/1 (radovi na međukatnoj konstrukciji)od tvrtke ŽARE-GRADNJA na iznos od 887,50eur sa PDV-om (vraćen 21.01.2026.)
4. Račun broj 341-PJ2-1 (krovopokrivački radovi) od tvrtke Lind-grad na iznos 38.726,25 eur sa PDV-om (vraćen 21.01.2026.)

Računi navedeni pod točkama od 1.do 3. nisu ovjereni od strane predstavnika upravitelja niti su od istog potvrđene količine izvedenih radova, istima nisu priloženi Zapisnici o izvedenim radovima potpisani od izvođača i predstavnika upravitelja, za pojedine stavke nisu dostavljene dokaznice mjera (kao primjerice za odvoz građevinskog materijala, smeća i sl.), dok za račun naveden pod brojem 4. nije dostavljena građevinska knjiga, niti po stavci 48 dokaznica o odvozu materijala na deponij, te stoga nema osnove da se iz sredstava zajedničke pričuve zgrade plate rečeni računi, odnosno isti će se (tj. njihov neosporan dio) moći platiti kada se vezano za isto dostavi tražena dokumentacija.

B.) Od strane upravitelja su putem maila dostavljeni računi, kako nastavno slijedi:

1. Račun broj 3145-PJ2-1 (radovi na postavi skele-tornja za raščišćavanje za čišćenje požarišta (oštećene stvari, namještaj, slojevi poda, pregrada) od tvrtke Lind-grad na iznos od 32.625,00 eur sa PDV-om (vraćen 08.01.2026.)
2. Račun broj 3144-PJ2-1 (krovopokrivački radovi) od tvrtke Lind-grad na iznos od 40.751,25 eur sa PDV-om (vraćen 08.01.2026.)
3. Račun broj 1152-1-1 (privremeno postavljanje glavnog dovoda za stanove u potkrovlju) od PIN TIM d.o.o. na iznos od 1.383,66 eur sa PDV-om (vraćen 08.01.2026.)
4. Račun broj 1642-02-1 (privremeni smještaj obitelji) od Crvenog križa na iznos od 6.960,00 eur sa PDV-om (vraćen 08.01.2026.)

Računi navedeni pod točkama 1. i 2. nisu ovjereni od strane predstavnika upravitelja niti su od istog potvrđene količine izvedenih radova, istima nisu priloženi nalozi za plaćanje, Zapisnici o izvedenim radovima nisu potpisani od izvođača i predstavnika upravitelja, za pojedine stavke nisu dostavljene dokaznice mjera (kao primjerice za odvoz građevinskog materijala, smeća i sl.), iz kojeg razloga nema osnove da se iz sredstava zajedničke pričuve zgrade plate rečeni računi odnosno isti će se tj. njihov nesporan dio moći platiti kada se dostave izvornici računa zajedno sa traženom dokumentacijom. Računi pod brojevima 3. i 4. moći će se platiti iz sredstava zajedničke pričuve zgrade kada se dostavi izvornik računa i Zapisnici o izvedenim radovima, uz uvjet da isti budu ovjereni od strane predstavnika upravitelja i izvođača – pružatelja usluge.

Svi računi su vaćeni uz traženje da se dopune potrebnom dokumentacijom da bi se iste imalo osnove platiti iz sredstava zajedničke pričuve zgrade.

C.) Dana 07.01.2026. godine, odnosno dana 21.01.2026. godine od strane ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade ovjereni/odobreni su i dostavljeni upravitelju nalozi za plaćanje iz sredstava zajedničke pričuve zgrade računi koji su dostavljeni sa svom pripadajućom dokumentacijom, i to kako nastavno slijedi:

1. Račun broj 1100-1-1 (odvajanje glavnog odvoda – struja) od tvrtke PIN TIM d.o.o. na iznos od 147,75 eur sa PDV-om (odobren 07.01.2026.)
2. Račun broj 1113-1-1 (odvajanje glavnog odvoda – struja) od tvrtke PIN TIM d.o.o. na iznos od 147,10 eur sa PDV-om (odobren 07.01.2026.)
3. Račun broj 75/P1/1 (popravak vrata) od tvrtke Stolarska radiona „GEA“ na iznos od 250,00 eur sa PDV-om (odobren 21.01.2026.)
4. Račun broj 1216/01/251 (generalno čišćenje stubišta) od tvrtke RI-POM j.d.o.o. na iznos od 812,50 eur sa PDV-om (odobren 21.01.2026.)

E). PODUZIMANJE RADNJI OD GRADA RIJEKE KAO JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE

Unatoč striktnoj zakonskoj obvezi koja tereti isključivo upravitelja zgrade, u ovom slučaju tvrtku Rumat d.o.o. da nakon požara poduzme hitne i nužne mjere sprječavanja daljnje štete i osiguravanja sigurnosti zgrade, trenutačno su obustavljeni

radovi i ne odvijaju se prema predviđenim rokovima, unatoč svim naporima ovlaštenog predstavnika suvlasnika i Grada Rijeke i poduzetim radnjama kako bi se otklonili razlozi odlaganja radova koje nužno treba poduzeti. Zgrada je u dijelu na kojem je izgorjeli dio krovišta i nadalje nezaštićena (osim što je upravitelj na tom dijelu postavio ceradu koja je nedostatna zaštita) i svaka nova kiša kao i vjetrovi uzrokuju daljnje štete.

Sukladno članku 26. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine broj 152/2024) ako upravitelj zgrade ne poduzme nužne popravke u primjerenom roku ne dužem od 90 dana takve nužne popravke može poduzeti jedinica lokalne samouprave na temelju nalaza koji je izradila stručna osoba jedinice lokalne samouprave i uz odluku suvlasnika zgrade koji imaju više od 1/3 suvlasničkih dijelova zgrade. U tom slučaju jedinica lokalne samouprave ima pravo naknaditi troškove koji su joj nastali poduzimanjem nužnih popravaka od zajednice suvlasnika odnosno svih suvlasnika zgrade razmjerno udjelu njihova vlasništva u zgradi.

Prema Zakonu nužan popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi. Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova radi: 1.popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala 2.postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade 3.sanacije klizišta.

Od požara pa do danas proteklo je skoro 60 dana a upravitelj nije poduzeo sve hitne popravke niti je započeo sa nužnim popravcima zbog, kako isti navodi ne zatvorene financijske konstrukcije i ne plaćanja do sada izvedenih radova. S ciljem sprečavanja daljnjih mogućih šteta, odnosno kako bi se zaštitila ne samo imovina u vlasništvu Grada Rijeke s obzirom da je Grad Rijeka suvlasnik u zgradi u 54% dijela iste nego sigurnost građana i imovina ostalih fizičkih i pravnih osoba koji su suvlasnic/korisnici prostora u zgradi te kako bi se suvlasnici zgrade zaštitili od prekomjernih troškova kojima ih evidentno upravitelj želi izložiti, Grad Rijeka kao jedinica lokalne samouprave u ovom trenutku poduzima pripremne radnje za daljnje tehničke i pravne mjere u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.

U navedenu svrhu je Grad Rijeka pred Općinskim sudom u Rijeci pokrenuo postupak Osiguranja dokaza kako bi se u rečenom postupku između ostalog utvrdilo da li je narušena statička stabilnost zgrade, opseg štete, te koje je sve radove potrebno izvesti radi daljnjeg sprječavanja propadanja i uništavanja zgrade kao i koji su nužni i korisni radovi koji se trebaju izvesti da bi se zgrada dovela u stanje koje je prethodilo požaru i posljedicama požara kao i procijeniti vrijednost svih potrebnih radova. Očevid je bio dana 14.01.2026. godine kada je sudski vještak – Jasminka Lilić započela sa evidentiranjem zatečenog stanja pri čemu joj je od strane Suda ostavljen rok od 60 dana od dana očevida za izradu Nalaza i mišljenje istoga u sudski spis.

Grad Rijeka je također naručio i izradu glavnog arhitektonskog i građevinskog projekta obnove krovišta, stoga je izrađen glavni arhitektonski i građevinski projekt obnove krovišta po glavnom projektantu Dr.sc.Draganu Ribarić, dipl.ing.građ., GLAVNI PROJEKT – ARHITEKTONSKI PROJEKT mapa 1/2, broj:3/1/26, izrađen od ADRIA PROJEKT d.o.o., Rijeka (projektant Arhitektonskog projekta Marino Štefan, ing.građ.) te GRAĐEVINSKI PROJEKT, mapa 2/1, broj:GP 21/26, izrađen od S.V.I.N.G.-PROJEKT d.o.o., Rijeka (projektant Dr.sc.Dragan Ribarić, dipl.ing.građ.), siječanj 2026.

Na temelju Projektantskog troškovnika zatražena je ponuda za izvođenje predmetnih radova od strane Barić – Gradnje, zadruga za građevinarstvo, gospodarskog subjekta sa kojim Grad Rijeka ima sklopljen Okvirni sporazum za 2026.godinu (u daljnjem tekstu:OKS) koja ponuda mora biti bazirana na troškovničkim stavkama OKS-a.

Za istaknuti je da budući je OKS sklopljen nakon provedenog postupka javne nabave nije potrebno provoditi takav postupak i za izvođenje nužnih popravka na krovu na zgradi Zanonova 1.

Sredstva su osigurana u Proračunu Grada Rijekem za 2026. godinu te će se račun izvođača podmiriti iz sredstava Proračuna a Grad Rijeka će ista sredstva u daljnjem postupku refundirati sa računa zajedničke pričuve zgrade. U slučaju nedostatnosti sredstava zajedničke pričuve troškovi će se refundirati od svakog pojedinog suvlasnika zgrade razmjerno veličini njegovog suvlasničkog dijela.

Također je bitno napomenuti da svim zaprimljenim ponudama iz dva postupka koje je proveo upravitelj treba pridodati troškove koji nisu obuhvaćeni u troškovniku temeljem kojeg je upravitelj prikupljao ponude - u istom nije predviđena stavka skele pa tako navedeni troškovnik ne uključuje taj trošak, uz napomenu da je postava skele obavezna.

Za istaknuti je da su sa suvlasnicima zgrade održana tri sastanka, kao i da se sa njima vodi intezivna prepiska putem mail komunikacije i razgovori putem telefona kako bi isti bili informirani o svim radnjama poduzetim u svezi sanacije zgrade. Na zadnjem sastanku koji je održan u prostorijama Upravnog odjela za gradsku imovinu dana 23.01.2026. godine isti su upoznati sa namjerom da će Grad Rijeka kao jedinica lokalne samouprave poduzeti nužne popravke pri čemu s obzirom da je Grad Rijeka u ovoj zgradi većinski suvlsnik zgrade za izvođenje radova nije potrebno ishoditi suglasnost i preostalih suvlasnika zgrade - prethodno spomenute 1/3 dijela.

Nakon sastanka sa suvlasnicima zgrade pojedini suvlasnici su dana 26.01.2026. godine, predložili dopunu projekta pojedinim stavkama te je od strane Grada Rijeke odmah zatraženo od projektanta da izvrši izmjenu projekta prema dostavljenim primjedbama/prijedlozima. Dopunom projekta treba obuhvatiti sanaciju dijela krova sa južne strane (nedostaje u arhitektonskom tlocrtu potkrovlja, sa lijeve i desne strane stepeništa, zajednički dio zgrade i dio stana) krovne prozore na kućicama, sanacija dijela zidova na zajedničkim dijelovima potkrovlja te će se dopuniti sa elaboratom sanacije dijela međukatne konstrukcije. Nakon tražene dopune projekta, isti je dostavljen sa izmjenom projektantskog troškovnika na iznos od 402.313,75 eura sa PDV-om. S obzirom da su projektantskim troškom obuhvaćeni i neki radovi koji nisu nužni za izradu obnove dijela krovišta, vrijednost nužnih radova prema projektantskom troškovniku iznosi 354.576,25 eura sa PDV-om.

Temeljem izmjenjenog projektantskog troškovnika zatražena je i izmjena ponude Barić–Gradnje, zadruga za građevinarstvo i dobivene su dvije odvojene ponude bez stavki koje ne spadaju u nužne radove. Ponuda sukladno ugovorenim troškovničkim stavkama iz Okvirnog sporazuma iznosi **227.479,21 eura sa PDV-om**, dok ponuda sa stavkama troškovnika izvan Okvirnog sporazuma iznosi **27.812,50 eura sa PDV-om** što ukupno iznosi **255.291,71 eura sa PDV-om**.

Po donošenju odluke da će Grad Rijeka kao jedinica lokalne samouprave poduzeti nužne popravke zatražiti će se od upravitelja zgrade - tvrtke Rumat d.o.o.

Rijeka da se od izvođača radova zatraži predaja gradilišta u dijelu opožarenog krovišta u roku od najkasnije 8 dana.

Ukoliko isti odbiju iz bilo kojeg razloga postupiti po traženju pokrenuti će se postupak pred Općinskim sudom radi donošenja privremene mjere u svrhu predaje gradilišta.

Za istaknuti je da je od strane Grada Rijeke kao jedinice lokalne samouprave dana 02.02.2026. godine angažiran javni bilježnik radi sastavljanja Zapisnika o utvrđenju činjenica, kojom prilikom je fotodokumentirano stanje zajedničkih dijelova zgrade na taj dan a što je bitno, s obzirom na dodatna oštećenja koja su nastala uslijed oborina 28.01.2026. godine, kod kasnijih postupaka dokazivanja odgovornosti za dodatnu štetu nastalu zbog nepoduzimanja radnji od strane upravitelja do današnjeg dana, odnosno do dana kada se formalno treba preuzeti „gradilište“ i isto predati izvođaču Barić-Gradnji, zadrugi za građevinarstvo.

Također su dana 03.02.2026. od strane izvođača Barić-Gradnje poduzete radnje kako bi se smanjio prodor vode kroz konstrukciju (postave ceradi i pumpi koje rade na agregat s obzirom da je u cijeloj zgradi isključena struja) te je od strane Grada Rijeke kao jedinice lokalne samouprave pokrenut postupak za izbor stručnog nadzora nad izvođenjem radova slanjem upita na pet (5) adresa nakon čega će se sklopiti Ugovor o stručnom nadzoru sa najpovoljnijim ponuditeljem.

Slijedom svega iznijetoga predlaže se da Gradonačelnica donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvata se Informacija o požaru u stambeno-poslovnoj zgradi u Rijeci, Zanonova 1.

2. Sukladno članku 26. Zakona o upravljanju zgradama („Narodne novine“ broj 152/24) Grad Rijeka će kao jedinica lokalne samouprave poduzeti nužne popravke u svrhu sanacije opožarenog krovišta na zgradi iz točke 1. ovoga Zaključka, financirati izvođenje navedenih radova iz sredstava Proračuna a sredstva će refundirati nakon okončanja radova iz sredstva zajedničke pričuve zgrade.

2.1. U slučaju nedostatnosti sredstava zajedničke pričuve troškovi će se refundirati od svakog pojedinog suvlasnika zgrade razmjerno veličini njegovog suvlasničkog dijela.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu za provedbu ovog Zaključka