



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnica

KLASA: 024-03/26-03/9
URBROJ: 2170-1-02-00-26-7
Rijeka, 7. kolovoza 2026.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednika, gospodina
Roberta Kurelića

Predmet: IVANA PRICA MATIJAŠ– pitanje članice Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovani gospodine Kurelić,

članica Gradskog vijeća **IVANA PRICA MATIJAŠ**, je na 11. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 23. srpnja 2026. godine, *iznijela kako se početkom ove godine svjedočilo činjenici da se na natječaj Grada Rijeke za upravljanje zgradama u većinskom gradskom vlasništvu, i to njih ukupno oko 150, nije javio niti jedan jedini upravitelj te da je takav ishod poražavajući jer jasno pokazuje nezainteresiranost poslovnih subjekata za suradnju s Gradom pod ponuđenim uvjetima. Navela je da članak 50. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada jasno propisuje korake u situacijama kada zgrada ostane bez upravitelja i da Zakon predviđa institut prinudnog upravitelja pa i mogućnost da kao zadnji korak izvršna vlast za prinudnog upravitelja imenuje trgovačko društvo u vlasništvu jedinice lokalne uprave i samouprave, što je Gradonačelnica najavila da će učiniti još u ožujku ove godine. Zatražila je odgovore na sljedeća pitanja: Zašto Grad Rijeka nije ponovio natječaj za upravljanje predmetnim zgradama nakon što je prvi pokušaj propao? Zašto nije raspisan i javni poziv za imenovanje prinudnog upravitelja? Zašto nije iskorištena zakonska mogućnost te za prinudnog upravitelja imenovano trgovačko društvo u vlasništvu Grada Rijeke? Koliko zgrada ima gdje je Grad većinski vlasnik, a da imaju imenovanog upravitelja u mandatu? Nadalje je iznijela da su joj se javili suvlasnici iz tih zgrada koji ne znaju gdje uplaćivati pričuvu, nekima niti ne stižu uplatnice za pričuvu. Stoga ju zanima hoće li to biti retroaktivno naplaćeno ili neće jer je to zakonska obveza?*

Nastavno na izneseno, u nastavku dostavljam odgovore na postavljena pitanja.

1. Zašto Grad Rijeka nije ponovio natječaj za upravljanje predmetnim zgradama nakon što je prvi pokušaj propao?

Grad Rijeka proveo je otvoreni postupak javne nabave male vrijednosti s namjerom Okvirnog sporazuma za uslugu upravljanja nekretninama u većinskom vlasništvu Grada Rijeke, budući da je dosadašnji Okvirni sporazum sklopljen dana 08.03.2023. godine sa tvrtkom Rumat d.o.o. Rijeka isticao 07.03.2026. godine. Na provedeni postupak nije pristigla niti jedna ponuda, stoga je Grad Rijeka pristupio analizi razloga izostanka interesa upravitelja te razmatranju daljnjih aktivnosti u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada. U tom razdoblju provodile su se

konzultacije i pravna analiza mogućih modela upravljanja zgradama kako bi se odabralo rješenje koje će biti zakonito, provedivo i u interesu suvlasnika.

Sukladno odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, zgrade su putem Upravnog odjela za financije i javnu nabavu, kratkoročno osigurane kod Euroherc osiguranja d.d. do 07.05.2027. godine od osnovnih rizika i to od požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama. Troškovi osiguranja plaćeni su iz Proračuna Grada Rijeke i isti će se refundirati iz sredstava zajedničke pričuve tih zgrada.

Od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada, svim suvlasnicima zgrada upućen je dopis s obavijesti o trenutačnoj situaciji. Suvlasnicima je predloženo da sami zatraže ponude tvrtki koje se bave upravljanjem stambenim zgradama za upravljanje te predlože odabranu opciju. Grad Rijeka će, kao većinski suvlasnik, prihvatiti prijedlog upravitelja kojeg podrži većina ostalih suvlasnika pojedine zgrade. Do sada su se javili suvlasnici (9) devet zgrada s prijedlozima tvrtki i predstavnika suvlasnika te su u tijeku radnje za izdavanje potrebnih suglasnosti.

Istodobno, od strane Upravnog odjela upućen je dopis/poziv i svim upraviteljima na području grada Rijeke kako bi se ispitala njihova zainteresiranost da dostave svoju ponudu za upravljanje zgradama uz napomenu kako ponuda može obuhvaćati upravljanje jednom ili više zgrada iz priloženog popisa, ovisno o njihovim interesima i kapacitetima. Od četrdeset dva upravitelja koje evidentiramo na području grada Rijeke, dvanaest upravitelja iskazalo je interes za upravljanje zgradama (jednom /više njih/ili svih) ovisno o uvjetima koje bi trebali ispuniti za navedeno. Nadalje, o visini naknade koju mogu ponuditi, mogu se očitovati nakon uvida u stanje zgrade, budući da visina naknade koju bi ponudili ovisi o više faktora kao primjerice broju prostora u zgradi, površini, stanju zgrade, tehničkoj opremljenosti, razini održavanja i drugo. Za zgrade koje su upravitelji ponudili naknadu ista je okvirno određena u iznosu od 0,063 Eura/m² sa PDV-om do 0,15 Eura/m² sa PDV-om odnosno prosječna visina iznosa naknade iznosila bi okvirno 0,084 Eura/m² sa PDV-om.

2. Zašto nije raspisan javni poziv za imenovanje prinudnog upravitelja?

Naime, institut prinudnog upravitelja predstavlja zakonski mehanizam koji se primjenjuje kada nisu ispunjeni uvjeti za redovno imenovanje upravitelja. Gradu je poznata mogućnost pokretanja postupka imenovanja prinudnog upravitelja, međutim, s obzirom na specifičnost situacije i činjenicu da se radi o većem broju zgrada koje su pretežito u vlasništvu Grada, razmatraju se mogućnosti osiguranja upravljanja koje bi omogućile cjelovito i dugoročno rješenje za sve obuhvaćene zgrade, a ne samo privremeno rješenje. Sam postupak odabira upravitelja zgrade propisan je Zakonom o vlasništvu i Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.

Također, u pripremi je Odluka o načinu i uvjetima izbora upravitelja zgrade, kao i javni poziv za odabir redovnih upravitelja, a koji će se raspisati tijekom mjeseca rujna ove godine. Odlukom koju će usvojiti ja, kao Gradonačelnica, s obzirom na to da je riječ o provedbenom aktu, sukladno Zakonu o upravljanju zgradama, a koji nije propisao obvezu donošenja općeg akta jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, po prvi puta će se u Gradu Rijeci uvesti praksa odabira upravitelja sukladno Zakonu o upravljanju zgradama.

Dosadašnji način odabira nakon provedenog otvorenog postupka javne nabave male vrijednosti s namjerom sklapanja Okvirnog sporazuma za uslugu upravljanja nekretninama u većinskom vlasništvu Grada Rijeke, nije bio ispravan način odabira upravitelja, jer se sam odabir provodio sukladno Zakonu o javnoj nabavi, a koji u ovom konkretnom slučaju nije mogao biti primjenjiv. Način definiranja grupa zgrada koje su se nudile, nije bio sukladan Zakonu o upravljanju zgradama. I upravo je to promjena koja će se definirati novom Odlukom, kao i Javnim pozivom, sve kako bi se i dalje zadržala transparentnost i javnost u postupcima odabira upravitelja zgrada.

Dodatno, napominjem kako se upravitelj imenuje na razini pojedine zgrade, a ne u okviru skupine zgrada ili popisa zgrada. U svakoj pojedinoj zgradi, iznimno u slučajevima kada je Grad isključivi

vlasnik, svi suvlasnici sudjeluju u odlučivanju. Prema tome, ne može Grad javnom nabavom isključiti ostale suvlasnike iz postupka odlučivanja.

Nedvojbeno je da svi suvlasnici imaju pravo odlučivati i dogovarati promjenu upravitelja, no, provedba javne nabave za izbor upravitelja protivna je Zakonu o vlasništvu i Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada, jer isključuje ostale suvlasnike od prava odlučivanja. Za zgrade gdje je Grad jedini vlasnik - upravitelja nije potrebno imenovati, već Grad može sam upravljati tim zgradama putem odjela na ekonomski učinkovitiji način.

3. Zašto nije iskorištena zakonska mogućnost imenovanja trgovačkog društva u vlasništvu Grada za prinudnog upravitelja?

Zakonom je propisana mogućnost da izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave, pod određenim uvjetima, za prinudnog upravitelja imenuje trgovačko društvo u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Međutim, navedena mogućnost nije automatska obveza, već zahtijeva da trgovačko društvo ispunjava sve zakonske i organizacijske uvjete za obavljanje poslova upravljanja zgradama. Prije donošenja takve odluke, Grad je dužan utvrditi sve preduvjete za zakonito i učinkovito obavljanje navedene djelatnosti. Te su radnje trenutno u tijeku, kao i postupak imenovanja upravitelja za zgrade u kojima je Grad Rijeka većinski suvlasnik.

Gradsko komunalno društvo Energo d.o.o. koje je registrirano za poslove upravljanja zgrada, trenutačno nije operativno i tehnički ekipirano za poslove upravljanja nekretninama. Zbog tog nedostatka resursa i kapaciteta, Grad ga u ovom trenutku zakonski nije mogao imenovati prinudnim upraviteljem. Imenovanje društva Energo postat će izvedivo tek kada se unutar tvrtke kompletiraju stručne službe i tehnički kapaciteti. Gradska uprava stoga razmatra strategiju prema kojoj bi se Energu prvo dalo na upravljanje zgrade u stopostotnom (100%) vlasništvu Grada Rijeke, nakon čega bi se poslovanje postepeno širilo i na zgrade u većinskom vlasništvu.

4. Koliko zgrada u kojima je Grad Rijeka većinski suvlasnik ima imenovanog upravitelja u važećem mandatu?

Grad Rijeka je većinski suvlasnik u 106 zgrada od kojih je jedna zgrada uz suglasnost Grada Rijeke kao većinskog vlasnika odabrala upravitelja dok je za devet zgrada u tijeku izdavanje suglasnosti i pribavljanje potrebne dokumentacije za isto.

5. Uplata zajedničke pričuve

Obveza plaćanja zajedničke pričuve proizlazi iz zakona te nije prestala činjenicom da pojedina zgrada trenutačno nema imenovanog upravitelja. Nakon uspostave upravljanja, suvlasnici će biti pravodobno obaviješteni o načinu izvršavanja obveze plaćanja pričuve te će se, sukladno zakonskim propisima i utvrđenom činjeničnom stanju, urediti način evidentiranja i naplate eventualno dospjelih obveza. Grad će osigurati da svi suvlasnici dobiju potrebne informacije kako bi svoje zakonske obveze mogli uredno izvršavati.

Grad Rijeka nastavlja provoditi aktivnosti radi što skorijeg uspostavljanja upravljanja predmetnim zgradama, vodeći računa o zakonitosti postupanja te zaštiti interesa svih suvlasnika.

S poštovanjem,

GRADONAČELNICA

Iva Rinčić

