



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/113-58

URBROJ: 2170-1-02-00-26-4

Rijeka, 15. 9. 2026.

Gradonačelnica je 15. rujna 2026. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Pokreće se postupak za prikupljanje prijava za izbor upravitelja za zgrade u kojima je Grad Rijeka većinski suvlasnik, objavom Javnog poziva za podnošenje prijava za izbor upravitelja zgrada na način kako je to utvrđeno u Javnom pozivu koji je sastavni dio ovog zaključka.

2. Javni poziv iz točke 1. ovoga zaključka provodi se za 95 zgrada, prema Popisu zgrada koji čini Prilog 1. Javnog poziva.

3. Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade obuhvaćene Javnim pozivom. Prijave se ocjenjuju zasebno za svaku pojedinu zgradu.

4. Kriteriji za odabir najpovoljnije prijave su financijski kriterij – iznos naknade za upravljanje, najviše 90 bodova, i kriterij starosti zgrade, najviše 10 bodova, odnosno ukupno 100 bodova.

5. Naknada za upravljanje iskazuje se u eurima po m² korisne površine zgrade mjesečno, bez PDV-a.

6. Odabrani upravitelj dužan je prije sklapanja ugovora dostaviti jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, i to bezuvjetnu bankarsku garanciju ili novčani depozit, u iznosu koji pokriva ukupnu svotu ugovorene trogodišnje naknade upravitelja za svaku pojedinu zgradu za koju je odabran, s porezom na dodanu vrijednost.

7. Ugovor o upravljanju zgradom koji je sastavni dio Javnog poziva sklapa se na određeno vrijeme, do izbora novog upravitelja za pojedinu zgradu, a najdulje na tri (3) godine.

8. Javni poziv iz točke 1. ovog Zaključka zajedno s priložima objavit će se na oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3 (prizemno) i na mrežnim stranicama Grada Rijeke.

9. Za zgrade za koje manjinski suvlasnici (većina od istih) samostalno odaberu upravitelja i predstavnika suvlasnika zgrade prije objave Javnog poziva iz točke 1. ovog zaključka Grad Rijeka, kao većinski suvlasnik, izdat će suglasnost

10. Za provedbu ovog zaključka zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada.

11. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.



GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i imovinu Grada, n/r Silvije Kocijan

Na temelju članka 47. 48 i 49. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/2024 i 47/2026 – Ispravak), članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/20 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25) te Zaključka Gradonačelnice Grada Rijeke KLASA: _____, URBROJ: _____, od _____ rujna 2026. godine, raspisuje se

JAVNI POZIV
za podnošenje prijava za izbor upravitelja zgrada u većinskom vlasništvu
Grada Rijeke

1. PREDMET JAVNOG POZIVA

Predmet ovog Javnog poziva je prikupljanje i ocjena prijava radi izbora upravitelja zgrada u kojima Grad Rijeka ima natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova, za zgrade navedene u Prilogu 1 – Popis zgrada.

Grad Rijeka ovaj postupak provodi kao većinski suvlasnik zgrada navedenih u Prilogu 1, radi pripreme i provedbe odluke o izboru upravitelja zgrade sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/2024 i 47/2026 – Ispravak) (u daljnjem tekstu: Zakon).

Za potrebe ovog Javnog poziva, zgradom u većinskom vlasništvu Grada Rijeke smatra se zgrada u kojoj Grad Rijeka ima više od 50 % suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige, odnosno više od 50 % ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi.

Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade navedene u Prilogu 1.

Za svaku zgradu za koju podnosi prijavu prijavitelj mora u Prilogu 3. označiti redni broj i adresu zgrade te navesti iznos naknade za rad upravitelja (u daljnjem tekstu: naknada za upravljanje).

2. SASTAVNI DIJELOVI JAVNOG POZIVA

Sastavni i neodvojivi dio ovog Javnog poziva čine:

- Prilog 1 – Popis zgrada;
- Prilog 2 – Kriteriji za odabir prijave i metodologija bodovanja;
- Prilog 3 – Prijavni list i prateće izjave;
- Prilog 4 – Prijedlog Ugovora o upravljanju i Međuvlasničkog ugovora;
- Prilog 5 – Opći uvjeti;
- Prilog 6 – Prava i obveze upravitelja

3. UVJETI ZA SUDJELOVANJE

Prijavitelj može biti pravna ili fizička osoba koja:

- je registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama;
- ispunjava uvjete propisane Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada;
- ima najmanje jednu godinu iskustva u upravljanju zgradama, i to najmanje u jednoj zgradi;
- raspolaže odgovarajućim tehničkim i organizacijskim sposobnostima za obavljanje poslova upravljanja, odnosno ima zaposleno odgovarajuće stručno osoblje ili uspostavljenu poslovno-tehničku suradnju s kvalificiranim osobama;
- nema dugovanja po osnovi poreza i doprinosa te drugih javnih davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava;
- ima podmirene dospelje obveze prema Gradu Rijeci;
- ima račun koji nije blokiran;
- dostavi dokaz da se protiv prijavitelja, odnosno odgovorne osobe prijavitelja, ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti.

Način dokazivanja uvjeta propisan je Prilogom 3.

4. PRAVA I OBVEZE UPRAVITELJA

Upravitelj zgrade upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika, u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, ugovorom o upravljanju zgradom i međuvlasničkim ugovorom.

Prava, obveze i poslovi upravitelja detaljno su utvrđeni u Prilogu 6. ovog Javnog poziva.

Osiguranje zgrada

Sve zgrade obuhvaćene ovim Javnim pozivom osigurane su do 7. svibnja 2027. godine od osnovnih rizika, sukladno važećim policama osiguranja, a osobito od rizika požara, oluje, udara groma, izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, kao i odgovornosti za štetu prema trećim osobama, prema uvjetima važećih polica osiguranja.

Odabrani upravitelj obvezuje se po isteku važećeg osiguranja, odnosno počevši od 8. svibnja 2027. godine, osigurati nastavak osiguranja zgrade kojom će upravljati od osnovnih rizika te ugovoriti odgovarajuće osiguranje zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s potrebama zgrade, važećim propisima, ugovorom o upravljanju zgradom i međuvlasničkim ugovorom.

Trošak premije osiguranja podmiruje se iz sredstava zajedničke pričuve, u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, ugovorom o upravljanju zgradom i međuvlasničkim ugovorom.

Uvjeti, opseg i način ugovaranja osiguranja zgrade, uključujući rizike od kojih se zgrada mora osigurati, način ugovaranja te obveze upravitelja u vezi s osiguranjem, pobliže su uređeni Prilogom 5 – Opći uvjeti, koji čini sastavni dio ovog Javnog poziva, a odabrani upravitelj obvezan je iste primjenjivati tijekom trajanja Ugovora o upravljanju.

5. KRITERIJI ZA ODABIR

Kriteriji za odabir najpovoljnije prijave su financijski kriterij i kriterij starosti zgrade, a prijave se vrednuju na temelju ukupno 100 bodova, i to:

- Financijski kriterij – iznos naknade za upravljanje: najviše 90 bodova.
- Kriterij starosti zgrade: najviše 10 bodova.

Detaljan način bodovanja prema navedenim kriterijima utvrđen je u Prilogu 2. ovog Javnog poziva, koji čini njegov sastavni dio.

6. SADRŽAJ PRIJAVE

Prijava se podnosi na obrascu Prijavnog lista koji je sastavni dio Priloga 3 ovog Javnog poziva te mora biti vlastoručno potpisan od strane prijavitelja, odnosno ovlaštene osobe prijavitelja.

Prijavitelj mora u Prijavnom listu označiti zgrade za koje podnosi prijavu te za svaku zgradu navesti iznos naknade za upravljanje.

Prijava mora sadržavati svu dokumentaciju i izjave propisane ovim Javnim pozivom i Prilogom 3.

Za potrebe usporedbe i bodovanja prijava mjerodavna je ponuđena cijena naknade za upravljanje izražena u EUR/m² mjesečno, bez PDV-a, pri čemu je za potrebe ovog postupka mjerodavna korisna površina pojedine zgrade navedena u Prilogu 1.

Dokumentacija uz prijavu (potvrde, izvadci, uvjerenja i izjave) dostavlja se u izvorniku ili ovjerenj preslici.

Sva dokumentacija koja se dostavlja uz prijavu ne smije biti starija od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva.

7. ROK I NAČIN PODNOŠENJA PRIJAVA

Prijave se podnose u zatvorenoj omotnici neposredno u pisarnicu Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada, šalter broj 1 u prizemlju zgrade – lijevo, na adresi Titov trg 3, ili putem pošte, preporučeno na adresu:

Grad Rijeka

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada

Titov trg 3

51000 Rijeka

Na omotnici mora biti naznačeno:

„Prijava za izbor upravitelja zgrada u većinskom vlasništvu Grada Rijeke – NE OTVARAJ“

Rok za dostavu prijava je _____ rujna 2026. godine do _____ sati.

Prijava se smatra pravodobnom ako je zaprimljena u Gradu Rijeci prije isteka navedenog roka. Za određivanje redoslijeda zaprimanja mjerodavan je datum i vrijeme evidentirano na prijemnom štambilju.

8. PREGLED, OCJENA I BODOVANJE PRIJAVA

Pregled i ocjenu prijava provest će Povjerenstvo koje imenuje Gradonačelnica Grada Rijeke posebnim zaključkom.

Povjerenstvo će utvrditi pravodobnost, potpunost i prihvatljivost prijava te provjeriti ispunjavanje uvjeta propisanih ovim Javnim pozivom.

Prihvatljive prijave bodovat će se zasebno za svaku zgradu prema kriterijima iz točke 5. ovog Javnog poziva i metodologiji iz Priloga 2.

Ako dva ili više prijavitelja za istu zgradu ostvare jednak ukupan broj bodova, prednost ima ranije zaprimljena prijava.

Nepravovremene i nepotpune prijave, kao i prijave koje nisu potpisane ili nisu potpisane od strane ovlaštene osobe, neće se razmatrati.

9. ODLUKA O IZBORU I SKLAPANJE UGOVORA

Na temelju rezultata provedenog postupka Grad Rijeka će, kao suvlasnik koji u zgradama iz Priloga 1 ima natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova, poduzeti potrebne radnje radi donošenja odluke o izboru upravitelja zgrade.

Odabrani upravitelj obvezan je prije sklapanja ugovora dostaviti za svaku pojedinu zgradu za koju je odabran jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, i to bezuvjetnu bankarsku garanciju ili novčani depozit u iznosu koji pokriva ukupnu svotu ugovorene trogodišnje naknade upravitelja za tu zgradu, s porezom na dodanu vrijednost.

Bankarska garancija mora biti bezuvjetna i s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativo na prvi poziv“ u iznosu utvrđenom u prethodnom stavku.

Jamstvo mora biti valjano za vrijeme trajanja ugovora o upravljanju, odnosno na način i pod uvjetima utvrđenim Ugovorom o upravljanju zgradom.

Bankarska garancija s navedenim klauzulama može biti izdana i na kraće razdoblje, ali ne kraće od 1 (jedne) godine, pod uvjetom da je Upravitelj obvezan pravodobno osigurati njezino produljenje za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, i to najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka važenja postojeće bankarske garancije.

Nedostavljanje jamstva u ostavljenom roku smatra se odustankom od sklapanja ugovora.

Nakon donošenja odluke o izboru upravitelja, s odabranim prijaviteljem sklopit će se Ugovor o upravljanju zgradom, u skladu s uvjetima ovog Javnog poziva, Prilogom 4. – Prijedlogom ugovora o upravljanju i međuvlasničkog ugovora te Prilogom 5. – Općim uvjetima.

Ugovor o upravljanju zgradom sklapa se na određeno vrijeme, do izbora novog upravitelja za svaku pojedinačnu zgradu, a najdulje na tri (3) godine.

10. ZAVRŠNE ODREDBE

Grad Rijeka zadržava pravo ne odabrati prijavu za pojedinu zgradu ako nijedna prijava ne ispunjava uvjete ovog Javnog poziva. Grad Rijeka zadržava pravo poništiti ovaj Javni poziv u cijelosti ili djelomično.

Ovaj Javni poziv zajedno s priložima objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3 (prizemno), i na mrežnim stranicama Grada Rijeke.

Za sva pitanja koja nisu uređena ovim Javnim pozivom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i drugih važećih propisa.

Za pitanja, dodatne informacije i pojašnjenja u vezi s provedbom ovog Javnog poziva zainteresirani prijavitelji mogu se obratiti osobno Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada, na adresi Rijeka, Titov trg 3 ili putem telefona 051/209-341.

POPIS ZGRADA

ZGRADE VEĆINSKO VLASNIŠTVO GRADA RIJEKE						
RBR	ADRESA	GODINA IZGRADNJE	DIZALO	K.Č.	K.O.	UKUPNA KORISNA POVRŠINA ZGRADE (m ²)
1	ADAMIĆEVA 16, 16/A	1820.		4173	STARI GRAD	221,90
2	ADAMIĆEVA 17, RIVA 10	1874.		4174	STARI GRAD	7.259,37
3	ADAMIĆEVA 21, 21/A, RIVA 14, 14/A, SPLITSKA 2, 2/A, 2/B	1890.	DA	4175	STARI GRAD	5.454,77
4	ADAMIĆEVA 26, KORZO 33, 33/A, 33/B, TRG REPUBLIKE HRVATSKE 2, 2/A	1880.		4176	STARI GRAD	1.873,44
5	ADAMIĆEVA 34, 36, 34/A, JADRANSKI TRG 1, 1/A, 1/B, 1/C, KORZO 41, 41/A, 41/B, 41/C, 41/D, 41/E	1890.		4177	STARI GRAD	2.551,40
6	ALESSANDRA MANZONIA 5, 5/A, 5/B, 5/C, 5/1	1890.		4178	STARI GRAD	844,82
7	ANDREE BENUSSIA 3	1946.		4179	STARI GRAD	355,65
8	ANTUNA BARCA 2/A, FRANJE ČANDEKA 32, 32/A, 32/B, 32/C, 32/D, 32/E, 32/F, 32/G, 32/H, 32/I, 32/J, 32/K	1972.		4180	STARI GRAD	1.150,00
9	ANTUNA MARČELJE VIŠKOVIĆA 14	1900.		4181	STARI GRAD	119,79
10	BAKARSKA 4	1890.		4182	STARI GRAD	54,91
11	BLAŽA POLIĆA 2, 2/A, KREŠIMIROVA 18	1874.		4183	STARI GRAD	5.467,00
12	BLAŽA POLIĆA 3, 3/A, 3/B, 3/1	1894.	DA	4184	STARI GRAD	997,94
13	BRAČKA 10, 12	1882.		4185	STARI GRAD	99,60
14	BRAĆE BRANCHETTA 42	1895.		4186	STARI GRAD	99,17
15	BRAĆE FUČAK 2	1994.		4187	STARI GRAD	429,00
16	BRAĆE HORVATIĆ 14, 16	1955.		4188	STARI GRAD	225,51
17	BRANIMIRA MARKOVIĆA 1	1998.		4189	STARI GRAD	757,16
18	BRANIMIRA MARKOVIĆA 3	1998.		4190	STARI GRAD	757,61
19	BRANIMIRA MARKOVIĆA 5	1998.		4191	STARI GRAD	757,78
20	BRANIMIRA	1998.		4192	STARI GRAD	923,40

	MARKOVIĆA 7, 7/A					
21	BRANIMIRA MARKOVIĆA 9, 9/A, 9/B	1998.		4193	STARI GRAD	899,00
22	BRANIMIRA MARKOVIĆA 11	1998.		4194	STARI GRAD	756,87
23	CIOTTINA 21	1930.		4195	STARI GRAD	451,23
24	CORRADA ILIJASSICHA 2	1933.		4196	STARI GRAD	167,69
25	CORRADA ILIJASSICHA 23/1, 23/2	1818.		4197	STARI GRAD	133,37
26	FIUMARA 13, 13/A, 13/B, 13/C, 13/D, 13/1, PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 12, 12/A	1844.		4198	STARI GRAD	1.668,11
27	FRANCA PREŠERNA 30/B	prije 1953.		4199	STARI GRAD	99,63
28	GRIVICA 4	1993.		4200	STARI GRAD	686,00
29	IVANA ČIKOVIĆA BELOG 3, OBITELJI SUŠANJ 9	1890.		4201	STARI GRAD	572,10
30	IVANA ŽORŽA 34	1967.		4202	STARI GRAD	137,76
31	IVE MARINKOVIĆA 3, 3/A	1860.		4203	STARI GRAD	178,61
32	JADRANSKI TRG 4, 4/A, 4/B, 4/C, KRUŽNA 6/A	1860.		4204	STARI GRAD	1.726,33
33	JANEZA TRDINE 3, 3/A	1844.		4205	STARI GRAD	266,41
34	JANEZA TRDINE 7, 7/A, SOKOL - KULA 5	1965.		4206	STARI GRAD	552,60
35	JANEZA TRDINE 9, 9/A, SOKOL - KULA 5/A, TRG SVETE BARBARE 3	1910.		4207	STARI GRAD	938,68
36	JELAČIČEV TRG 1, 2, 3, 1/A, 1/B, RIBARSKA 1/A	1900.		4208	STARI GRAD	2.100,62
37	JELAČIČEV TRG 12, 12/A, PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 1, 1/A, 1/B, UŽARSKA 2, 2/A	1900.		4209	STARI GRAD	1.441,67
38	JOŽE VLAHOVIĆA 2/A, POD JELŠUN 8	1916.		4210	STARI GRAD	529,06
39	KORZO 2/A, 2/E, 2/F	1947.		4211	STARI GRAD	947,60
40	KORZO 27, 25/A	1854.		4212	STARI GRAD	562,96
41	KORZO 36, KRUŽNA 10, 10/A	1865.		4213	STARI GRAD	572,37
42	KOZALA 33	1925.		4214	STARI GRAD	240,71
43	KOZALA 56	1860.		4215	STARI GRAD	115,99
44	KRUŽNA 4, 8/C	1894.		4216	STARI GRAD	786,20
45	KUMIČIČEVA 50	1880.		4217	STARI GRAD	386,81
46	LABINSKA 18	1914.		4218	STARI GRAD	221,21
47	LJUDEVITA MATEŠIĆA	1880.		4219	STARI GRAD	126,09

	8					
48	LUKI 7	1811.		4839/1	ZAMET	266,73
49	LUKI 44	1886.		4870/5	ZAMET	201,68
50	MAROHNIĆEVA 2	1945.		3264/2	SUŠAK	165,55
51	MATIJE GUPCA 2, 2/A, 2/B	1850.		4684	STARI GRAD	390,27
52	MATIJE GUPCA 4, 4/A	1900.		4685	STARI GRAD	260,06
53	MATIJE GUPCA 23, ULJARSKA 1, 3	1814.		4702	STARI GRAD	3.257,13
54	MEŠTROVIĆEVA 24, 24/A	1996.		2700/10	ZAMET	786,89
55	MEŠTROVIĆEVA 26, 26/A, 26/B	1996.		2700/9	ZAMET	925,79
56	MEŠTROVIĆEVA 28, 28/A, 28/B	1996.		2700/8	ZAMET	874,14
57	MEŠTROVIĆEVA 30, 30/A, 30/B, 30/C	1996.		2700/1	ZAMET	1.001,40
58	MEŠTROVIĆEVA 32	1996.		2700/15	ZAMET	871,15
59	MEŠTROVIĆEVA 34	1996.		2700/14	ZAMET	870,13
60	MIHANOVIĆEVA 55, 55/A	1928.		3314	SUŠAK	144,09
61	MILUTINA BARAČA 19	1935.		4335	ZAMET	2.872,16
62	OGULINSKA 3	1903.		1981/1	STARI GRAD	128,31
63	OKTAVIJANA VALIČA 21, 21/A	1901.		2513	STARI GRAD	104,62
64	OKTAVIJANA VALIČA 81	1903.		1321/1	STARI GRAD	132,06
65	OSJEČKA 41, 39/A, 41/A	1903.		685/2	STARI GRAD	285,60
66	PARK NIKOLE HOSTA 3	1890.		3911	STARI GRAD	175,37
67	PODMURVICE 4	1890.		5032	ZAMET	303,74
68	PODPINJOL 11	1905.		5041/42	ZAMET	84,73
69	POMERIO 4, 4/A	1937.		3937/1	STARI GRAD	78,55
70	PRVOG MAJA 20, 20/A	1865.		3482	STARI GRAD	329,02
71	PULAC 20, 20/A, 20/B	1860.		295	STARI GRAD	151,00
72	PULAC 23	1860.		303	STARI GRAD	143,14
73	RUDOLFA TOMŠIĆA 8	1901.		2109	STARI GRAD	482,24
74	RUDOLFA TOMŠIĆA 15, 15/A, 15/B	1930.		1976/1	STARI GRAD	185,41
75	RUJEVICA 1/D	1860.		3436/1	ZAMET	50,90
76	STUBE MARKA REMSA 25/A	1909.		2933/3	STARI GRAD	21,94
77	ŠETALIŠTE TRINAESTE DIVIZIJE 28, 28/A	1900.		6711/1	SUŠAK	947,02
78	TITOV TRG 2, 2/A, 2/B, 2/C	1927.		6527	SUŠAK	436,71
79	TITOV TRG 3, 3/C, 3/D	1932.		6523	SUŠAK	3.977,09
80	TIZIANOVA 6	1902.		2980/2	STARI GRAD	312,34
81	TRG RIJEČKE REZOLUCIJE 2	prije 1964.		4210/1	STARI GRAD	671,00

82	TRG SVETE BARBARE 2, 2/A, 2/B, 2/C	1886.		4498	STARI GRAD	753,27
83	USPON LADISLAVA TOME 2, 2/A	1900.		2053	STARI GRAD	293,58
84	USPON LADISLAVA TOME 9	1890.		2027	STARI GRAD	265,23
85	VELEBITSKA 6	1933.		1932	STARI GRAD	204,23
86	VERDIEVA 1, 1/A, WENZELOVA 2, 3, 2/A, 3/A	1881.		4742/1	STARI GRAD	1.815,47
87	VODOVODNA 20, 20/1, 20/3, 20/4, 20/6, 20/7	1933.		2642/1	STARI GRAD	403,89
88	VODOVODNA 35, 35/B	1860.		2646	STARI GRAD	625,03
89	VUKOVARSKA 48/1	1904.		2031/1	STARI GRAD	161,78
90	VUKOVARSKA 53	1880.		4953	ZAMET	225,55
91	VUKOVARSKA 82, 82/A	prije 1964.		3354	ZAMET	175,00
92	ZAMETSKA 56	1902.		2757/4	ZAMET	312,40
93	ZAMETSKA 58	1910.		2761/3	ZAMET	429,46
94	ŽABICA 7	1900.		4023	STARI GRAD	337,00
95	ŽRTAVA FAŠIZMA 10, 10/A, 10/B, 10/C, 10/D, 10/E	1956.	DA	4573/7	STARI GRAD	795,00

76.350,75

KRITERIJI ZA ODABIR PRIJAVE I METODOLOGIJA BODOVANJA

Svaka pravodobna, potpuna i prihvatljiva prijava koja ispunjava sve uvjete ovog Javnog poziva ocjenjuje se prema dva kriterija, s ukupno najviše **100 bodova**.

1. FINACIJSKI KRITERIJ – PONUĐENI IZNOS NAKNADE ZA UPRAVLJANJE

Financijski kriterij nosi najviše **90 bodova**.

Ponuđeni iznos naknade za upravljanje iskazuje se u eurima po m² mjesečno, bez PDV-a.

Prijava s najnižim ponuđenim iznosom naknade za upravljanje po m² mjesečno za pojedinu zgradu ostvaruje **90 bodova**.

Ostale prijave boduju se prema sljedećoj formuli:

$$B_c = (I_{\min} / I) \times 90,00$$

pri čemu je:

B_c – broj bodova ostvaren po financijskom kriteriju;

I_{min} – najniži mjerodavni ponuđeni iznos naknade za upravljanje po m² mjesečno među prihvatljivim prijavama za istu zgradu;

I – mjerodavni ponuđeni iznos naknade za upravljanje po m² mjesečno koji se boduje;

90 – maksimalan broj bodova po financijskom kriteriju.

Bodovi se računaju na šest decimalnih mjesta.

Za potrebe izračuna ukupne mjesečne naknade za upravljanje za pojedinu zgradu mjerodavna je korisna površina zgrade navedena u Prilogu 1. ovog Javnog poziva.

2. KRITERIJ STAROSTI ZGRADE

Kriterij starosti zgrade nosi najviše **10 bodova**.

Radi poticanja upravitelja na podnošenje prijava za preuzimanje upravljanja zgradama starije gradnje, koje zbog svoje starosti u pravilu zahtijevaju veći opseg planiranja, praćenja i organizacije održavanja zajedničkih dijelova zgrade, prijave se dodatno boduju prema kriteriju starosti zgrade kako slijedi:

Godina izgradnje zgrade

Broj bodova

Zgrade izgrađene od **1814. do zaključno 1910. godine**

10 bodova

Zgrade izgrađene od **1911. do zaključno 1989. godine**

5 bodova

Zgrade izgrađene od **1990. do 2026. godine**

0 bodova

Godina izgradnje zgrade utvrđuje se prema podacima navedenima u Prilogu 1. ovog Javnog poziva.

Kriterij starosti zgrade primjenjuje se jednako na sve prijave podnesene za istu zgradu.

Bodovanje prema kriteriju starosti zgrade provodi se zasebno za svaku zgradu za koju je prijavitelj podnio prijavu.

3. UKUPAN BROJ BODOVA

Ukupan broj bodova pojedine prijave utvrđuje se zbrojem bodova ostvarenih prema financijskom kriteriju i kriteriju starosti zgrade:

$$U = B_c + B_s$$

pri čemu je:

U – ukupan broj bodova;

B_c – broj bodova ostvaren po financijskom kriteriju;

B_s – broj bodova ostvaren po kriteriju starosti zgrade.

Maksimalan broj bodova iznosi **100**.

4. RANGIRANJE PRIJAVA

Prijave se za svaku pojedinu zgradu rangiraju prema ukupnom broju ostvarenih bodova, od najvećeg prema najmanjem broju bodova.

Najpovoljnijom prijavom za pojedinu zgradu smatra se prijava koja ostvari najveći ukupan broj bodova.

Ako dva ili više prijavitelja ostvare jednak ukupan broj bodova za istu zgradu, prednost ima prijava koja je ranije zaprimljena u pisarnici Grada Rijeke, prema datumu i vremenu evidentiranom na prijemnom štambilju.

Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade iz Priloga 1. ovog Javnog poziva. Bodovanje se provodi zasebno za svaku zgradu za koju je prijavitelj podnio prijavu.

5. NAČIN UTVRĐIVANJA I BODOVANJA KRITERIJA

Godina izgradnje zgrade utvrđuje se prema podacima navedenima u Prilogu 1. Javnog poziva.

Ponuđeni iznos naknade za upravljanje utvrđuje se prema ponuđenom iznosu koji je prijavitelj iskazao u Prilogu 3. Javnog poziva.

Za potrebe usporedbe i bodovanja financijskog kriterija uzima se u obzir ponuđeni iznos naknade za upravljanje po m² mjesečno bez PDV-a.

Bodovanje financijskog kriterija provodi se usporedbom ponuđenih iznosa među prihvatljivim prijavama za istu zgradu.

PRIJAVNI LIST I PRATEĆE IZJAVE

1. PODACI O PRIJAVITELJU

Naziv trgovačkog društva / obrta:

Adresa sjedišta:

OIB:

IBAN i naziv banke:

Kontakt telefon / mobitel:

E-mail adresa

Osoba ovlaštena za zastupanje:

Mjesto i datum sastavljanja prijave:

2. ZGRADE ZA KOJE SE PODNOSI PRIJAVA I PONUĐENI IZNOS NAKNADE ZA UPRAVLJANJE

Prijavitelj u tablici označava **X** za svaku zgradu za koju podnosi prijavu te za svaku označenu zgradu upisuje **ponuđeni iznos naknade za upravljanje**, iskazan u **EUR/m² mjesečno, bez PDV-a, prema ukupnoj korisnoj površini zgrade.**

RBR	ADRESA	UKUPNA KORISNA POVRŠINA ZGRADE	PRIJAVA (X)	IZNOS NAKNADE ZA UPRAVLJANJE BEZ PDV-a (EUR/m ² /mj.)
1.	ADAMIĆEVA 16, 16/A	221,90	☐	_____
2.	ADAMIĆEVA 17, RIVA 10	7.259,37	☐	_____
3.	ADAMIĆEVA 21, 21/A, RIVA 14, 14/A, SPLITSKA 2, 2/A, 2/B	5.454,77	☐	_____
4.	ADAMIĆEVA 26, KORZO 33, 33/A, 33/B, TRG REPUBLIKE HRVATSKE 2, 2/A	1.873,44	☐	_____
5.	ADAMIĆEVA 34, 36, 34/A, JADRANSKI TRG 1, 1/A, 1/B, 1/C, KORZO 41, 41/A, 41/B, 41/C, 41/D, 41/E	2.551,40	☐	_____
6.	ALESSANDRA MANZONIA 5, 5/A, 5/B, 5/C, 5/1	844,82	☐	_____
7.	ANDREE BENUSSIA 3	355,65	☐	_____
8.	ANTUNA BARCA 2/A, FRANJE ČANDEKA 32, 32/A, 32/B, 32/C, 32/D, 32/E, 32/F, 32/G, 32/H, 32/I, 32/J, 32/K	1.150,00	☐	_____
9.	ANTUNA MARČELJE VIŠKOVIĆA 14	119,79	☐	_____
10.	BAKARSKA 4	54,91	☐	_____
11.	BLAŽA POLIĆA 2, 2/A, KREŠIMIROVA 18	5.467,00	☐	_____
12.	BLAŽA POLIĆA 3, 3/A, 3/B, 3/1	997,94	☐	_____
13.	BRAČKA 10, 12	99,60	☐	_____
14.	BRAĆE BRANCHETTA 42	99,17	☐	_____
15.	BRAĆE FUČAK 2	429,00	☐	_____
16.	BRAĆE HORVATIĆ 14, 16	225,51	☐	_____
17.	BRANIMIRA MARKOVIĆA 1	757,16	☐	_____

18.	BRANIMIRA MARKOVIČA 3	757,61	☐	_____
19.	BRANIMIRA MARKOVIČA 5	757,78	☐	_____
20.	BRANIMIRA MARKOVIČA 7, 7/A	923,40	☐	_____
21.	BRANIMIRA MARKOVIČA 9, 9/A, 9/B	899,00	☐	_____
22.	BRANIMIRA MARKOVIČA 11	756,87	☐	_____
23.	CIOTTINA 21	451,23	☐	_____
24.	CORRADA ILIJASSICHA 2	167,69	☐	_____
25.	CORRADA ILIJASSICHA 23/1, 23/2	133,37	☐	_____
26.	FIUMARA 13, 13/A, 13/B, 13/C, 13/D, 13/1, PAVLA RITTERA VITEZOVIČA 12, 12/A	1.668,11	☐	_____
27.	FRANCA PREŠERNA 30/B	99,63	☐	_____
28.	GRIVICA 4	686,00	☐	_____
29.	IVANA ČIKOVIČA BELOG 3, OBITELJI SUŠANJ 9	572,10	☐	_____
30.	IVANA ŽORŽA 34	137,76	☐	_____
31.	IVE MARINKOVIČA 3, 3/A	178,61	☐	_____
32.	JADRANSKI TRG 4, 4/A, 4/B, 4/C, KRUŽNA 6/A	1.726,33	☐	_____
33.	JANEZA TRDINE 3, 3/A	266,41	☐	_____
34.	JANEZA TRDINE 7, 7/A, SOKOL - KULA 5	552,60	☐	_____
35.	JANEZA TRDINE 9, 9/A, SOKOL - KULA 5/A, TRG SVETE BARBARE 3	938,68	☐	_____
36.	JELAČIČEV TRG 1, 2, 3, 1/A, 1/B, RIBARSKA 1/A	2.100,62	☐	_____
37.	JELAČIČEV TRG 12, 12/A, PAVLA RITTERA VITEZOVIČA 1, 1/A, 1/B, UŽARSKA 2, 2/A	1.441,67	☐	_____
38.	JOŽE VLAHOVIČA 2/A, POD JELŠUN 8	529,06	☐	_____
39.	KORZO 2/A, 2/E, 2/F	947,60	☐	_____
40.	KORZO 27, 25/A	562,96	☐	_____
41.	KORZO 36, KRUŽNA 10, 10/A	572,37	☐	_____
42.	KOZALA 33	240,71	☐	_____
43.	KOZALA 56	115,99	☐	_____
44.	KRUŽNA 4, 8/C	786,20	☐	_____
45.	KUMIČIČEVA 50	386,81	☐	_____
46.	LABINSKA 18	221,21	☐	_____
47.	LJUDEVITA MATEŠIČA 8	126,09	☐	_____
48.	LUKI 7	266,73	☐	_____
49.	LUKI 44	201,68	☐	_____
50.	MAROHNIČEVA 2	165,55	☐	_____
51.	MATIJE GUPCA 2, 2/A, 2/B	390,27	☐	_____
52.	MATIJE GUPCA 4, 4/A	260,06	☐	_____
53.	MATIJE GUPCA 23, ULJARSKA 1, 3	3.257,13	☐	_____
54.	MEŠTROVIČEVA 24, 24/A	786,89	☐	_____
55.	MEŠTROVIČEVA 26, 26/A, 26/B	925,79	☐	_____
56.	MEŠTROVIČEVA 28, 28/A, 28/B	874,14	☐	_____
57.	MEŠTROVIČEVA 30, 30/A, 30/B, 30/C	1.001,40	☐	_____
58.	MEŠTROVIČEVA 32	871,15	☐	_____
59.	MEŠTROVIČEVA 34	870,13	☐	_____
60.	MIHANOVIČEVA 55, 55/A	144,09	☐	_____
61.	MILUTINA BARAČA 19	2.872,16	☐	_____
62.	OGULINSKA 3	128,31	☐	_____

63.	OKTAVIJANA VALIĆA 21, 21/A	104,62	☐	_____
64.	OKTAVIJANA VALIĆA 81	132,06	☐	_____
65.	OSJEČKA 41, 39/A, 41/A	285,60	☐	_____
66.	PARK NIKOLE HOSTA 3	175,37	☐	_____
67.	PODMURVICE 4	303,74	☐	_____
68.	PODPINJOL 11	84,73	☐	_____
69.	POMERIO 4, 4/A	78,55	☐	_____
70.	PRVOG MAJA 20, 20/A	329,02	☐	_____
71.	PULAC 20, 20/A, 20/B	151,00	☐	_____
72.	PULAC 23	143,14	☐	_____
73.	RUDOLFA TOMŠIĆA 8	482,24	☐	_____
74.	RUDOLFA TOMŠIĆA 15, 15/A, 15/B	185,41	☐	_____
75.	RUJEVICA 1/D	50,90	☐	_____
76.	STUBE MARKA REMSA 25/A	21,94	☐	_____
77.	ŠETALIŠTE TRINAESTE DIVIZIJE 28, 28/A	947,02	☐	_____
78.	TITOV TRG 2, 2/A, 2/B, 2/C	436,71	☐	_____
79.	TITOV TRG 3, 3/C, 3/D	3.977,09	☐	_____
80.	TIZIANOVA 6	312,34	☐	_____
81.	TRG RIJEČKE REZOLUCIJE 2	671,00	☐	_____
82.	TRG SVETE BARBARE 2, 2/A, 2/B, 2/C	753,27	☐	_____
83.	USPON LADISLAVA TOME 2, 2/A	293,58	☐	_____
84.	USPON LADISLAVA TOME 9	265,23	☐	_____
85.	VELEBITSKA 6	204,23	☐	_____
86.	VERDIEVA 1, 1/A, WENZELOVA 2, 3, 2/A, 3/A	1.815,47	☐	_____
87.	VODOVODNA 20, 20/1, 20/3, 20/4, 20/6, 20/7	403,89	☐	_____
88.	VODOVODNA 35, 35/B	625,03	☐	_____
89.	VUKOVARSKA 48/1	161,78	☐	_____
90.	VUKOVARSKA 53	225,55	☐	_____
91.	VUKOVARSKA 82, 82/A	175,00	☐	_____
92.	ZAMETSKA 56	312,40	☐	_____
93.	ZAMETSKA 58	429,46	☐	_____
94.	ŽABICA 7	337,00	☐	_____
95.	ŽRTAVA FAŠIZMA 10, 10/A, 10/B, 10/C, 10/D, 10/E	795,00	☐	_____

Napomena: Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade iz Priloga 1 ovog Javnog poziva. Bodovanje se provodi zasebno za svaku zgradu za koju je podnesena prijava.

3. IZJAVA O PRIHVAĆANJU KRITERIJA I UVJETA JAVNOG POZIVA

Izjava o prihvaćanju uvjeta

Izjavljujemo da smo upoznati sa svim uvjetima Javnog poziva i njegovim priložima te ih u cijelosti prihvaćamo.

Izjava o istinitosti podataka

Izjavljujemo da su svi podaci navedeni u prijavi i dostavljena dokumentacija istiniti, potpuni i vjerodostojni.

4. DOKUMENTACIJA UZ PRIJAVU

Dokumentacija uz prijavu (potvrde, izvadci, uvjerenja i izjave) dostavlja se u izvorniku ili ovjerenj preslici, osim ako je ovim Javnim pozivom za pojedini dokument propisan drugi rok valjanosti.

Prijavitelj uz prijavu dostavlja:

- ☐ dokaz o pravnom statusu prijavitelja s registriranom djelatnošću za obavljanje djelatnosti upravljanja zgradama (rješenje ili izvadak iz sudskog ili obrtnog registra), ne stariji od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ potvrdu Porezne uprave o podmirenim obvezama po osnovi poreza i doprinosa te drugih javnih davanja, ne stariji od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ potvrdu o nepostojanju duga ponuditelja s osnove potraživanja Grada Rijeke, izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije, ne stariji od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ dokaz da račun ponuditelja nije blokiran, odnosno odgovarajuću potvrdu ili drugi odgovarajući dokaz o solventnosti (BON 2 ili SOL 2), ne stariji od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ uvjerenje nadležnog suda da se protiv ponuditelja, odnosno odgovorne osobe ponuditelja, ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se gone po službenoj dužnosti, ne starije od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ Dokaz o tehničkoj, organizacijskoj i kadrovskoj sposobnosti: Dokumentacija koja obuhvaća evidenciju o zaposlenim osobama kod prijavitelja s podacima o njihovom radnom mjestu, te popis i dokaze o stručnoj spremi odnosno kvalifikacijama onog osoblja koje će biti izravno angažirano na poslovima upravljanja zgradama. Ako je primjenjivo, prijavitelj prilaže i dokaz o ugovorenoj poslovno-tehničkoj suradnji s kvalificiranim vanjskim osobama koje će sudjelovati u izvršenju poslova;
- ☐ Popis zgrada kojima upravlja ili je upravljao, uz navođenje točnog razdoblja upravljanja iz kojeg je vidljivo da prijavitelj ima najmanje jednu godinu iskustva, uključujući upravljanje najmanje jednom zgradom. Uz popis se prilaže izjava ponuditelja te preslika ugovora o upravljanju zgradom ili drugog odgovarajućeg dokumenta iz kojeg je vidljivo razdoblje upravljanja;

Grad Rijeka zadržava pravo, prema potrebi, od prijavitelja zatražiti dostavu i drugih odgovarajućih dokaza kojima se potvrđuju navodi i podaci sadržani u prijavi, dostavljenim izjavama i priloženoj dokumentaciji.

5. ZAVRŠNA IZJAVA I POTPIS

Potpisom ovog Prijavnog lista potvrđujemo da smo pročitali i razumjeli Javni poziv i njegove priloge, da prihvaćamo sve uvjete postupka te da su svi uneseni podaci i dostavljeni dokazi istiniti i vjerodostojni.

Mjesto i datum: _____

M.P.

Ime, prezime i potpis ovlaštene osobe prijavitelja

PRILOG 4

PRIJEDLOG UGOVORA O UPRAVLJANJU I MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

_____, društvo zastupano po zakonskom zastupniku _____
član uprave, (u daljnjem tekstu: Upravitelj),

i

Suvlasnici stambene zgrade na adresi _____, Rijeka, zastupani po predstavniku
suvlasnika gđa. / g. _____, (u daljnjem tekstu: suvlasnici),
temeljem Javnog poziva od _____ sklopili su dana _____. _____.,
sljedeći:

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Članak 1.

Suvlasnici stambene zgrade na adresi _____, Rijeka, (u daljnjem tekstu:
suvlasnici) upisane u zemljišnim knjigama u kao zk. č _____, zk. ul. _____ k.o.
_____, z.k. odjel _____, Općinski sud u Rijeci (dalje: Zgrada), ovim Ugovorom
poslove upravljanja zgradom suglasno povjeravaju društvu _____,
_____, OIB: _____.

Društvo _____ registrirano je za obavljanje poslova upravljanja stambenim zgradama i
raspolaze potrebnim stručnjacima i suradnicima za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Članak 2.

Ovaj Ugovor sklapa se temeljem odluke suvlasnika donesene dana _____, kojom je
Upravitelj izabran natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela, sukladno odredbama
Međuvlasničkog ugovora.

Grad je većinski suvlasnik zgrade.

Odluka o izboru Upravitelja donesena je u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju
zgrada i Međuvlasničkog ugovora te obvezuje sve suvlasnike zgrade.

Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju i
održavanju zgrada, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te drugih važećih propisa
Republike Hrvatske.

Značenje pojmova kao što su primjerice nužni popravak i hitni popravak, kvalificirana većina,
natpolovična većina suvlasnika, kao i drugi izrazi koji se koriste u ovom Ugovoru su uređeni
Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.

Članak 3.

Prilikom preuzimanja zgrade na upravljanje ovlaštteni predstavnik suvlasnika i suvlasnici dužni su
upozoriti Upravitelja na sve vidljive i nevidljive poznate nedostatke zajedničkih dijelova i uređaja
zgrade, potrebu njihova otklanjanja, započete radove, postupke i drugo.

Članak 4.

Upravitelj zgrade preuzima stambenu zgradu odnosno zajedničke dijelove u zatečenom i viđenom
stanju na dan sklapanja ugovora.

Prilikom preuzimanja zgrade na upravljanje sastavlja se primopredajni zapisnik kojeg potpisuju
ovlaštteni predstavnik suvlasnika i Upravitelja zgrade.

Primopredajnim zapisnikom utvrđuje se stanje zajedničkih dijelova i uređaja u trenutku preuzimanja.

Članak 5.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara i štiti interese suvlasnika glede zgrade koja mu je povjerena na upravljanje.

Upravitelj je dužan postupati transparentno i ekonomično pri upravljanju sredstvima pričuve.

Članak 6.

Suvlasnici ovim Ugovorom ovlašćuju Upravitelja da u ime i za račun suvlasnika zgrade obavlja sljedeće poslove redovne uprave:

- otvoriti poseban račun žiro račun zajedničke pričuve zgrade u roku od 15 dana od dana stupanja ovog Ugovora na snagu, uz prethodnu suglasnost odlukom većinom suvlasnika zgrade i ako zgrada prethodno nema otvoren račun, te voditi račun za zgradu i osigurati vođenje poslovanja zajednice suvlasnika odvojeno od računa Upravitelja i ostalih računa kojima Upravitelj upravlja. Ako zgrada na dan stupanja ovog Ugovora na snagu već ima otvoren račun, Upravitelj će zadržati postojeći račun, odnosno nastaviti njegovo korištenje, pod uvjetom da je osigurano odvojeno vođenje poslovanja zajednice suvlasnika,
- 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,
- voditi brigu o sigurnosti i funkcionalnosti zgrade,
- ugovarati poslove redovitog održavanja,
- organizirati prijavu, sanaciju i naplatu šteta pokrivenih osiguranjem te najmanje jednom godišnje, a po potrebi i na zahtjev većinskog suvlasnika za pojedino kraće razdoblje, dostaviti izvješće o priznatim štetama po polici osiguranja,
- uredno i pravodobno izvršavati pojedinačne pisane naloge za rad koje mu izda ovlašteni predstavnik suvlasnika u okviru svojih ovlasti, kao i odluke suvlasnika donesene u skladu sa Zakonom, Međuvlasničkim ugovorom i ovim Ugovorom.
- pripremati i predlagati aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
- osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade,
- osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata,
- osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe za popravkom, **a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste,**
- osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika,
- predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja,

- ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade,
- voditi platni promet sredstvima zajedničke pričuve te raspoređivat na suvlasnike i naplaćivat troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve,
- obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzet daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine,
- redovito podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve,
- izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine,
- izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine,
- ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika,
- pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude za osiguranje zgrade od rizika navedenih u Prilogu br. 4. ovog Ugovora, a koji čini sastavni dio ovog ugovora, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora,
- ako zgrada na dan stupanja na snagu ovog Ugovora nije osigurana, pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude za osiguranje zgrade od rizika navedenih u Prilogu br. 4. ovog Ugovora, koji čini njegov sastavni dio, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, ako je zgrada na dan stupanja na snagu ovog Ugovora osigurana, najmanje 30 dana prije isteka važećeg ugovora odnosno police osiguranja pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude za osiguranje zgrade od rizika navedenih u Prilogu br. 4. ovog Ugovora, koji čini njegov sastavni dio,
- sklopiti ugovor o osiguranju zgrade u roku od 3 (tri) dana od dana primitka odluke suvlasnika o odabiru ponude, donesene natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela, vodeći računa o tome da se, u slučaju isteka postojećeg osiguranja, osigura kontinuitet osigurateljnog pokrića,
- na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade,
- u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprijeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata,
- otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprijeđenja svojstava zgrade,
- obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova,
- izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici,
- u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci,

- na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostaviti isprave na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva suvlasnika,
- minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- obavljat druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima,
- u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada te prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara,
- podnijet zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika,
- zatražit najmanje tri neovisne i usporedive ponude za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2.500,00 EUR,
- kvartalno pokrenuti postupak radi prisilne naplate dospjelih, a neplaćenih troškova pričuve kao i naplate čišćenja zajedničkih dijelova zgrade bez odgode te većinskom suvlasniku dostavljati mjesečno izvješće postupcima u tijeku i okončanim postupcima, kao i posebno izvješće o stanju pojedinog predmeta na zahtjev suvlasnika, a najkasnije u roku od 15 dana,
- na zahtjev jednog od suvlasnika uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne pridržava kućnog reda,
- u roku od 90 dana od stupanja na snagu ovog Ugovora podnijeti zahtjev za upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika,
- organizirat redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju prema popisu zajedničkih dijelova i uređaja kako je utvrđeno Međuvlasničkim ugovorom,

Upravitelj je dužan postupati isključivo prema:

- odlukama suvlasnika donesenima u skladu sa Zakonom i Međuvlasničkim ugovorom,
- Međuvlasničkim ugovorom,
- godišnjim programom upravljanja,
- obvezama koji proizlaze iz ovog Ugovora,

Poslovi redovite uprave nabrojani u stavku 1. ovog članka Ugovora uključeni su u cijenu usluge upravljanja temeljem ovog Ugovora.

Članak 7.

Upravitelj može obavljati i poslove koji nisu obuhvaćeni poslovima redovne uprave, pod uvjetom da je donesena odgovarajuća odluka suvlasnika te da su ispunjeni i drugi uvjeti propisani ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom i/ili Zakonom.

Ako ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom ili Zakonom nije drukčije propisano, odluka o obavljanju takvih poslova donosi se natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela.

Ako obavljanje pojedinog posla iziskuje troškove koji prelaze iznos od 2.500,00 EUR bez PDV-a, Upravitelj je dužan prethodno pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude različitih ponuđača. Navedeno ne isključuje pravo suvlasnika da i sami pribave ponude.

Ako ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom ili Zakonom nije drukčije propisano, odluku o odabiru ponude, odnosno ponuđača, donose suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela.

Članak 8.

Upravitelj je dužan osigurati cjelodnevnu 24-satno dežurstvo uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i to:

- kvarova na plinskim instalacijama,
- kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu,
- puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije,
- kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor,
- oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora vode te oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi,
- kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara,
- otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

Hitnim popravkom smatra se i svaki popravak kvara koji hitnim ocijene suvlasnici odlukom donesenom natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela i/ili predstavnik suvlasnika

Upravitelj se obvezuje da će u slučaju potrebe za hitnim popravkom na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, po zaprimljenoj prijavi, u roku od maksimalno 3 sata sanirati nastalu štetu, odnosno spriječiti nastanak daljnje štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i poduzeti sve ostale radnje kako bi se spriječila opasnost za život, zdravlje i imovinu suvlasnika.

Članak. 9.

U svrhu izvršenja poslova iz članka 6. ovog Ugovora Upravitelj može ugovoriti obavljanje poslova održavanja putem ugovora ili naloga s trećim osobama registriranim za obavljanje potrebne djelatnosti.

Upravitelj je dužan postupati nepristrano pri odabiru izvođača i dobavljača te predstavniku suvlasnika dostaviti informacije o zaprimljenim ponudama u roku od 15 dana od dana njihova zaprimanja.

Upravitelj je također dužan, na zahtjev suvlasnika, dostaviti informacije o zaprimljenim ponudama u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

Suvlasnici mogu odlukom donesenom natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela odbiti izvođača ili dobavljača kojeg je predložio Upravitelj te samostalno odabrati drugog izvođača ili dobavljača.

Članak 10.

Upravitelj je dužan organizirati i poduzeti nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Nužni popravci osobito obuhvaćaju radove na krovnoj konstrukciji i pokrovu, nosivim zidovima, stupovima, međukatnim konstrukcijama, temeljima, zajedničkim instalacijama, pročelju, dimnjacima i dimovodnim kanalima, postavljanju izolacije zidova, podova i temelja zgrade te sanaciji klizišta, a sve sukladno Zakonu.

Upravitelj će nužne popravke poduzeti na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe, uz suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih udjela zgrade, odnosno u skladu s većinom i drugim uvjetima propisanim Zakonom.

Troškove nužnih popravaka snosi Zajednica suvlasnika, odnosno suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova, sukladno Zakonu.

Članak 11.

Upravitelj će u svrhu obavljanja povjerenih poslova izraditi:

- prijedlog programa rada koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava,
- izvješće o radu u prethodnoj godini (bilancu) najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom,
- evidenciju suvlasnika zgrade u poslovnoj aplikaciji u skladu s odredbama o zaštiti osobnih podataka.

Upravitelj je obavezan voditi i čuvati dokumentaciju o održavanju zgrade, izvršenim radovima, financijskom poslovanju, odlukama suvlasnika, ugovorima sklopljenima za račun suvlasnika te evidenciji uplata i dugovanja pričuve.

Članak 12.

Suvlasnici imaju pravo uvida u dokumentaciju vezanu uz upravljanje zgradom, financijsko poslovanje, zajedničku pričuvu, ugovore i odluke suvlasnika, ponude, uz prethodnu najavu Upravitelju, a Upravitelj je dužan omogućiti uvid u zatraženu dokumentaciju u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

Članak 13.

Prijedlog programa upravljanja Upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na odlučivanje, a suvlasnici su dužni odlučiti o prijedlogu programa pisanim putem najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana dostave.

Ukoliko suvlasnici ne prihvate program upravljanja obavljat će se poslovi nužni za uredno funkcioniranje stambene zajednice te poslovi usvojeni odlukama prethodnih godina ili za koje postoji natpolovična suglasnost suvlasnika.

Članak 14.

Suvlasnici su obvezni odmah prijaviti Upravitelju svaki uočeni kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Svaki suvlasnik je obavezan dopustiti izvođenje radova u svom posebnom dijelu radi otklanjanja kvarova ili oštećenja na zajedničkim dijelovima koji uzrokuju ili mogu uzrokovati štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i privatnoj imovini ostalih suvlasnika.

U protivnom suvlasnik odgovara za štetu koja nastane ili može nastati sprečavanjem izvođenja radova.

Članak. 15.

Suvlasnici će putem ovlaštenog pružatelja usluga održavati, ukoliko postoji, unutarnju hidrantsku mrežu, panik rasvjetu, tipkala za isključenje napona električne energije u slučaju nužde, plinske instalacije te vatrogasne aparate ili drugu opremu i uređaje kako bi se osigurala zaštita od požara u skladu s posebnim Zakonom.

Članak 16.

Upravitelj će na zahtjev i uz odluku donesenu kvalificiranom većinom suvlasnika obavljati i poslove investicijskog održavanja.

Članak 17.

Nakon donošenja odluke iz članka 16. ovog Ugovora, Upravitelj se obvezuje u roku od 15 dana zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude različitih ponuđača za obavljanje poslova investicijskog održavanja.

Ponuda se odabire odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom. Ugovor o obavljanju poslova investicijskog održavanja sklapa s odabranim izvođačem ovlaštenu predstavnik suvlasnika i upravitelj.

Članak 18.

Upravitelj će na upit i po nalogu ovlaštenog predstavnika suvlasnika zatražiti ponude i prikupiti dokumentaciju za sklapanje Ugovora o kreditu s poslovnim bankama.

Članak 19.

Suvlasnici mogu poduzimati radove i ugovarati poslove u okviru raspoloživih sredstava. U slučaju nedostatka potrebnih sredstava za podmirenje ugovorenih i zakonskih obveza, suvlasnici će, natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela, odnosno većinom propisanom Zakonom ili Međuvlasničkim ugovorom, donijeti odgovarajuću odluku o osiguranju potrebnih sredstava, a osobito:

- odluku o jednokratnoj uplati potrebnih sredstava razmjerno suvlasničkim udjelima putem posebno izdanih uplatnica,
- odluku o ugovaranju zajma ili kredita kod poslovne banke, ako su za to ispunjeni zakonski uvjeti i pribavljena potrebna suglasnost suvlasnika.

Ako stambena zgrada nema dovoljno sredstava za podmirenje redovitih troškova, privremeno se može obustaviti isplata naknade ovlaštenom predstavniku suvlasnika.

Članak 20.

Upravitelj zgrade raspolaže sredstvima s računa zajedničke pričuve uz prethodnu suglasnost ovlaštenog predstavnika.

Upravitelj će, prije izvršenja pojedinačnog plaćanja, putem e-maila obavijestiti ovlaštenog predstavnika suvlasnika o zaprimljenom računu i zatražiti njegovu pisanu suglasnost za plaćanje, osim za troškove za druga periodična ili godišnja plaćanja koja proizlaze iz prethodno ugovorenih odnosa i redovitih poslova upravljanja zgradom.

Upravitelj je ovlašten sa zajedničkog računa plaćati redovite troškove bez suglasnosti ovlaštenog predstavnika koji se odnose na naknadu za upravljanje, zajedničku potrošnju električne energije, ugovoreno čišćenje, ugovorenu premiju policu osiguranja, periodičko održavanje vatrogasnih

aparata, i po dogovoru druge troškove, koje temeljem ugovornih odnosa na mjesečnoj ili godišnjoj razini terete suvlasničku zajednicu.

Članak 21.

Za štetu nastalu neizvršavanjem obveza iz ovog Ugovora upravitelj odgovara po načelu krivnje.

Članak 22.

Suvlasnici su obvezni temeljem odredbi Međuvlasničkog ugovora na mjesečnoj razini plaćati doprinos odnosno pričuvu na zajednički račun stambene zgrade.

Za slučaj kašnjenja u plaćanju pričuve obračunavaju se zakonske zatezne kamate.

Članak 23.

Naknada za rad Upravitelja za redovne poslove iz ovog Ugovora iznosi _____ (_____) €/m² ukupne površine svih posebnih dijelova zgrade prema Međuvlasničkom ugovoru.

Cjenik i ugovoreni iznos naknade za rad Upravitelja nepromjenjivi su.

Članak 24.

Naknada za rad Upravitelja plaća se po isteku mjeseca za prethodni mjesec sa zajedničkog računa stambene zgrade.

Ukoliko temeljem zahtjeva suvlasnika ili izvršenja obveza ugovora nastaju određeni manipulativni troškovi (fotokopiranje, trošak koverti, markica, dostave i dr.) isti se naplaćuju sa zajedničkog računa kao redoviti troškovi iz čl. 21. ovog Ugovora temeljem važećeg cjenika Upravitelja.

Članak 25.

Račun o poslovanju odnosno bilancu stambene zgrade Upravitelj je obvezan dostaviti suvlasnicima u roku određenom Zakonom. Upravitelj je izvršio svoju obvezu ukoliko preda umnožene bilance ovlaštenom predstavniku suvlasnika.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika obvezuje se kad zaprimi bilance za suvlasnike svoje stambene zgrade potpisati primitak i predati bilance suvlasnicima.

Članak 26.

Ukoliko Upravitelj zaprimi poziv, opomenu ili obavijest o sudskom ili drugom postupku koji se odnosi na suvlasničku zajednicu bez odgode će o istom obavijestiti ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Nastavno na obavijest suvlasnici zgrade će odlučiti o daljnjim postupcima odnosno ovlastiti Upravitelja posebnom pisanom odlukom za sudjelovanje u postupku ili dati punomoć odvjetniku po odabiru.

Članak 27.

Upravitelj za sudjelovanje u sudskim, upravnim, ovršnim i drugim postupcima temeljem posebne pisane punomoći suvlasnika ima pravo na naknadu prema važećim propisima i cjeniku Upravitelja, pod uvjetom da je pravo na takvu naknadu, kao i njezina visina odnosno način obračuna, prethodno ugovoreno sa suvlasnicima na temelju odluke donesene natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela.

U slučaju uspjeha u postupku i naplate dosuđenih troškova postupka, sredstva ostvarena na ime naknade troškova postupka uplaćuju se u zajedničku pričuvu. Iz tih sredstava mogu se podmiriti naknada Upravitelja, sudske i druge pristojbe, troškovi postupka te eventualne kamate, u skladu s prethodno donesenom odlukom suvlasnika i važećim propisima.

Troškove postupaka koji nisu pokriveni sredstvima naplaćenim od protivne strane snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim udjelima, ako drugačije nije određeno odlukom suvlasnika ili zakonom.

Članak 28.

Temeljem zakona potraživanja suvlasničke zajednice za neplaćenu pričuvu zastarijevaju nakon 3 (tri) godine od dana dospijeca.

Članak 29.

Na upit ovlaštenog predstavnika suvlasnika, Upravitelj će dostaviti izvadak otvorenih stavki po suvlasnicima.

Upravitelj će prije pokretanja postupka prisilne naplate za dugovanja na ime neplaćene pričuve zahtijevati pisanu suglasnost ovlaštenog predstavnika.

Članak 30.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika ne smije osobne podatke o dužnicima dijeliti, objavljivati ili prenositi na način koji bi mogao biti u suprotnosti s Općom uredbom o zaštiti podataka, Uredba (EU) 2016/679.

Članak 31.

Prije provođenja prisilne naplate potraživanja na ime neplaćene pričuve Upravitelj će na nalog ovlaštenog predstavnika obavijestiti dužnika te predložiti mirno rješenje spora.

Upravitelj je ovlašten naplatiti svoje usluge od dužnika ukoliko po nalogu i u ime suvlasnika sklapa i provodi nagodbu kojom se obročno otplaćuje dug.

Članak 32.

Upravitelj čuva arhivu građevinske i druge dokumentacije stambene zgrade koju je zaprimio u posjed trajno.

Upravitelj se obvezuje čuvati arhivu računa stambene zgrade za 5 (pet) godina koje prethode tekućoj godini.

Za sve starije račune, naloge, zapisnike, otpremnice i drugo arhiva se čuva u digitalnom obliku.

Članak 33.

Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora potvrđuju da im je poznat sadržaj Međuvlasničkog ugovora stambene zgrade.

Članak 34.

Odredbe ovog Ugovora imaju učinak prema svakom suvlasniku, odnosno njegovom pravnom sljedniku koji stekne pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade nakon sklapanja ovog Ugovora. Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio dužan je o tome bez odgode obavijestiti Upravitelja.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika koji sazna za promjenu u vlasničkoj strukturi suvlasnika također je dužan o tome bez odgode obavijestiti Upravitelja.

Članak 35.

Svi podaci, informacije, ponude, uvjeti poslovanja, dokumentacija i druga saznanja do kojih ugovorne strane dođu u vezi s izvršavanjem ovog Ugovora smatraju se povjerljivima i poslovnom tajnom, osim podataka koji su javno dostupni ili čije je otkrivanje obvezno na temelju zakona ili odluke nadležnog tijela.

Upravitelj je dužan čuvati povjerljivost svih podataka i informacija do kojih dođe u obavljanju poslova upravljanja zgradom te ih neće otkrivati, ustupati, davati na uvid, distribuirati niti na drugi način učiniti dostupnima trećim osobama koje za to nemaju pravnu osnovu ili ovlaštenje suvlasnika.

Upravitelj je dužan poduzeti odgovarajuće mjere radi zaštite povjerljivosti takvih podataka te osigurati da osobe koje sudjeluju u obavljanju poslova upravljanja zgradom također čuvaju njihovu povjerljivost.

Suvlasnici se obvezuju čuvati povjerljivost podataka, informacija, ponuda, uvjeta poslovanja i drugih saznanja do kojih dođu u vezi s ovim Ugovorom te ih neće bez opravdane pravne osnove ili odgovarajućeg ovlaštenja otkrivati, ustupati, dijeliti ili distribuirati trećim osobama koje nisu suvlasnici zgrade. Obveza čuvanja povjerljivosti ne odnosi se na slučajeve u kojima je otkrivanje podataka potrebno radi ispunjenja zakonske obveze, zaštite prava ili pravnih interesa ugovorne strane ili postupanja pred nadležnim tijelima. Ugovorne strane odgovaraju za štetu nastalu zbog neovlaštenog otkrivanja ili uporabe povjerljivih podataka, sukladno važećim propisima.

Članak 36.

Komunikacija za sve službene obavijesti koje ugovorne strane upućuju jedna drugoj po osnovi realizacije ovog Ugovora, uključujući ponude i prihvate ponuda, pisani otkaz ovog Ugovora, sudska pismena, pismena nadležnih tijela, obavijesti i drugo, odvijat će se pisanim putem, preporučenom pošiljkom na adresu ugovorne strane ili putem e-mail adrese za službenu komunikaciju ovlaštenog predstavnika suvlasnika _____ i Upravitelja _____.

Iznimno od prethodnog stavka, zbog naravi i hitnosti poslova hitnih popravaka, prijava potrebe za hitnim popravkom može se Upravitelju uputiti usmeno, telefonskim putem ili na drugi odgovarajući način koji omogućuje pravodobno postupanje Upravitelja, s time da se takva prijava naknadno potvrđuje u pisanom obliku.

Članak 37.

Ugovor se sklapa na određeno vrijeme i to na 3 (tri) godine.

Sve naknadne izmjene i dopune ugovora moraju biti u pisanoj formi potvrđene od ugovornih strana, u protivnom nemaju pravnog učinka.

Članak 38.

Svaka ugovorna strana može jednostrano u svako doba otkazati ovaj Ugovor uz poštovanje otkaznog roka.

Otkazni rok traje 90 (devedeset) dana ili do imenovanja prinudnog upravitelja ili do izbora novog upravitelja od strane suvlasnika zgrade.

Otkazni rok počinje teći od dana dostave pisanog otkaza drugoj ugovornoj strani.

Ugovor može prestati i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu ugovorne strane sporazumno utvrđuju datum prestanka Ugovora.

Ako Upravitelj ne izvršava ili neuredno izvršava obveze iz članka 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. i 17. ovog Ugovora, suvlasnici imaju pravo, na temelju odluke donesene natpolovičnom većinom, raskinuti ovaj Ugovor jednostranim pisanim očitovanjem, ne dovodeći pritom u pitanje pravo na naplatu ugovorne kazne i naknadu štete.

Za vrijeme trajanja otkaznog roka Upravitelj je dužan uredno i u cijelosti izvršavati sve svoje obveze te obavljati sve poslove utvrđene ovim Ugovorom, Zakonom i Međuvlasničkim ugovorom, a sve dok upravljanje zgradom ne preuzme novi upravitelj, neovisno o tome je li isti izabran od strane suvlasnika ili imenovan kao prinudni upravitelj.

Po preuzimanju upravljanja zgradom od strane novog upravitelja, dotadašnji Upravitelj dužan je novom upravitelju predati svu dokumentaciju, podatke, evidencije i druge isprave koje se odnose na upravljanje zgradom, bez odgode, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja zahtjeva novog upravitelja, predstavnika suvlasnika i/ili suvlasnika.

Članak 39.

Za slučajeve neispunjavanja i/ili neurednog ispunjenja obveza preuzetih ovim Ugovorom, Upravitelj odgovara suvlasnicima za nastalu štetu te su suvlasnici ovlašteni zahtijevati plaćanje ugovorne kazne u slučajevima i u iznosima utvrđenima ovim člankom.

U slučaju odbijanja Upravitelja da izvrši nalog ovlaštenog predstavnika suvlasnika koji je izdan u okviru ovlasti utvrđenih ovim Ugovorom i odlukama suvlasnika, Upravitelj je dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu vrijednosti naloga za rad, s uključenim PDV-om.

U slučaju da Upravitelj, protivno obvezama iz članka 8. ovog Ugovora, ne osigura cjelodnevno 24-satno dežurstvo ili ne poduzme potrebne radnje radi otklanjanja kvara hitne naravi u ugovorenom roku od najkasnije 3 sata od zaprimljene prijave, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 6.636,00 eura po pojedinačnom događaju, osim ako je nepostupanje posljedica okolnosti na koje Upravitelj nije mogao utjecati.

U slučaju neizvršavanja ili neurednog izvršavanja obveza Upravitelja iz članka 6. ovog Ugovora, koje predstavljaju bitne obveze Upravitelja u vezi s redovnim upravljanjem zgradom, Upravitelj je dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu od 6.636,00 eura po pojedinačnom događaju, osim ako je neizvršavanje posljedica nedostatka potrebnih sredstava, odluke odnosno nedavanja potrebne suglasnosti suvlasnika ili druge okolnosti za koju Upravitelj ne odgovara prema ovom Ugovoru.

U slučaju da Upravitelj ne izvršava obveze iz članka 11. ovog Ugovora koje se odnose na vođenje i čuvanje dokumentacije, izradu i dostavu izvještaja i evidencija, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1.327,00 eura po pojedinačnom utvrđenom slučaju.

U slučaju da Upravitelj, protivno članku 12. ovog Ugovora, ne omogući suvlasniku uvid u dokumentaciju vezanu uz upravljanje zgradom, financijsko poslovanje, pričuvu, ponude, ugovore i odluke suvlasnika, odnosno ne postupi po uredno podnesenom zahtjevu u ugovorenom roku, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1.327,00 eura.

U slučaju da Upravitelj protivno članku 17. ovog Ugovora ne zatraži najmanje tri ponude različitih ponuđača za poslove investicijskog održavanja, kada je takva obveza ugovorena, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1.327,00 eura po pojedinačnom slučaju.

U slučaju da Upravitelj postupi protivno čl. 38. ovog Ugovora i ne preda dokumentaciju i isprave na zahtjev novog upravitelja, predstavnika suvlasnika i/ili suvlasnika, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od u iznosu od 6.636,00 eura po pojedinačnom događaju.

Upravitelj je dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu utvrđenom ovom Ugovorom.

Plaćanje ugovorne kazne ne isključuje pravo suvlasnika na naknadu štete u dijelu u kojem pretrpljena šteta prelazi iznos ugovorne kazne.

Ugovorna kazna obračunava se za svaki pojedinačni nastali događaj, odnosno svako pojedinačno kršenje ugovorne obveze.

Članak 40.

Upravitelj se obvezuje najkasnije u roku od _____ dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora dostaviti suvlasnicima, odnosno ovlaštenom predstavniku suvlasnika, jamstvo za uredno ispunjenje ovog Ugovora do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene trogodišnje naknade upravitelja, s porezom na dodanu vrijednost.

Jamstvo za uredno ispunjenje Ugovora može biti dano u obliku bankovne garancije, s klauzulom „na prvi poziv“ i „bez prava prigovora“, koja mora biti neopoziva i bezuvjetna, s rokom važenja najmanje 3 godine, novčani depozit ili bjanko zadužnica solemniziranu od strane javnog bilježnika.

Iznimno od prethodnog stavka, bankarska garancija s navedenim klauzulama može biti izdana i na kraće razdoblje, ali ne kraće od 1 (jedne) godine, pod uvjetom da je Upravitelj obvezan pravodobno osigurati njezino produljenje za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, i to najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka važenja postojeće bankarske garancije.

U slučaju izmjene ovog Ugovora kojom se povećava vrijednost ugovorenih usluga, Upravitelj je dužan dostaviti novo odnosno dopunjeno jamstvo na način da ono odgovara ugovorenoj vrijednosti usluga.

Ako Upravitelj ne dostavi jamstvo u ugovorenom roku, suvlasnici imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor, uz zadržavanje prava na naknadu eventualno nastale štete.

Članak 41.

Suvlasnici mogu naplatiti jamstvo za uredno ispunjenje ovog Ugovora u slučaju neizvršavanja i/ili neurednog izvršavanja obveza Upravitelja iz ovog Ugovora, osobito:

- u slučaju neizvršavanja ili neurednog izvršavanja obveza iz članka 6. ovog Ugovora,
- u slučaju ne postupanja u skladu s obvezama iz članka 8. ovog Ugovora u vezi s osiguranjem 24-satnog dežurstva i pravodobnim poduzimanjem radnji radi otklanjanja hitnih kvarova,
- u slučaju neizvršavanja obveza iz članka 11. ovog Ugovora u vezi s vođenjem dokumentacije, evidencija i izvještaja,
- u slučaju ne postupanja u skladu s člankom 17. ovog Ugovora,
- u slučaju naplate ugovorne kazne iz članka 40. ovog Ugovora,
- u slučaju neizvršavanja obveze predaje dokumentacije iz članka 39. ovog Ugovora,
- u slučaju raskida ovog Ugovora zbog krivnje Upravitelja,
- u drugim slučajevima kada je pravo na naplatu jamstva izrijekom predviđeno ovim Ugovorom.

U slučaju nastanka štete zbog neizvršavanja ili neurednog izvršavanja obveza Upravitelja, suvlasnici imaju pravo naplatiti jamstvo radi podmirenja dospelje ugovorne kazne i naknade štete, ne dovodeći u pitanje pravo suvlasnika da od Upravitelja potražuju iznos štete koji nije pokriven iznosom naplaćenog jamstva.

Ako se jamstvo naplati, Upravitelj je dužan, na zahtjev suvlasnika, bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana dostaviti novo jamstvo u istom iznosu i pod istim uvjetima, kako bi za cijelo vrijeme trajanja Ugovora postojalo važeće jamstvo za njegovo uredno ispunjenje. Ukoliko se novo jamstvo ne dostavi u ugovorenom roku, suvlasnici imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor, uz zadržavanje prava na naknadu eventualno nastale štete.

Ako jamstvo za uredno ispunjenje Ugovora ne bude naplaćeno, ono se vraća Upravitelju nakon prestanka Ugovora i urednog izvršenja svih njegovih obveza, uključujući obveze vezane uz primopredaju dokumentacije, sredstava i drugih stvari koje pripadaju suvlasnicima.

Članak 42.

Svi eventualni sporovi između ugovornih stranaka će se riješiti sporazumno, a u protivnom utvrđuje se mjesna nadležnost suda u Rijeci.

Članak 43.

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada budu ispunjeni kumulativno svi sljedeći uvjeti:

- potpis Ugovora od strane ugovornih strana,
- izvršena primopredaja zgrade Upravitelju,
- sastavljen i potpisan primopredajni zapisnik.

Obveza plaćanja naknade Upravitelju za upravljanje zgradom nastaje danom ispunjenja posljednjeg od navedenih uvjeta.

Ugovor je sastavljen u 2 (dva) primjerka po 1 (jedan) za svaku stranu.

upravitelj

ovlašteni predstavnik suvlasnika

U Rijeci, dana ____ . _____ 2026.

OPĆI UVJETI

Prijavitelj je u svojstvu ugovaratelja osiguranja obavezan s osiguravateljem sklopiti ugovor o osiguranju zgrada (nekretnina) koje su predmet ovog Javnog poziva, s minimalnim pokrićem po pojedinim predmetima osiguranja i rizicima kako nastavno slijedi:

A) Osiguranje nekretnina od požara i nekih drugih rizika/opasnosti (uključujući neizravno djelovanje atmosferskih utjecaja/statičke napetosti i indukcije uslijed atmosferskog pražnjenja):

- osnovne opasnosti, na novu vrijednost, osigurani iznos po m² neto korisne površine zgrada minimalno 1.315,00 eur,

- dopunska opasnost izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi s iznosom osiguranja minimalno 4.658,57 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik (uključujući začepjenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova,

- dopunski rizik poplave, bujice i visoke vode na prvi rizik do iznosa od 4.658,57 eur

- troškovi odčepljenja i čišćenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova na I rizik do iznosa od 900,00 eur

Visina osigurnine za imovinu koja se osigurava na novu vrijednost utvrđuje se:

1.1.) U slučaju totalne štete (uništenja osigurane stvari) - prema novoj vrijednosti osigurane stvari, umanjenoj za vrijednost ostatka (ukoliko postoji).

Naknada se u tom slučaju ne umanjuje za iznos tehničke istrošenosti - osiguranje na novu vrijednost prema principu „staro za novo“.

Kod nijednog osiguranog rizika naknada iz osiguranja se ne umanjuje za iznos procijenjene istrošenosti.

1.2.) U slučaju djelomične štete (oštećenja osigurane stvari) - osigurnina se određuje u visini troškova popravka potrebnih da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije oštećenja.

Popravak predmeta osiguranja kod djelomičnih šteta smatra se opravdanim ukoliko iznos troškova popravka, da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije nastupanja osiguranog slučaja, zajedno sa iznosom ostatka ne prelazi vrijednost predmeta osiguranja.

Klauzule:

Načelo razmjera u slučaju podosiguranja se ne primjenjuje.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je stan učinila nemogućim za stanovanje osiguratelj 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) troškove najma stana prema najnižim tržišnim cijenama na području grada Rijeke po danu, za svo vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se stan dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je poslovni prostor učinila nemogućim za korištenje i obavljanje djelatnosti, osiguratelj se obvezuje nadoknaditi trošak u visini ugovorene zakupnine za sve vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se poslovni prostor dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana. Osiguranjem su obuhvaćene i štete na osiguranoj imovini koja se uništi ili oštetiti zbog izliva vode iz vodovodnih cijevi, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi kao i uređaja za grijanje toplom vodom i na parno grijanje te drugih uređaja i aparata koji su priključeni na vodovodnu mrežu.

Izlivanjem vode smatra se neočekivano izlivanje vode iz vodovodnih, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi, kao i iz uređaja za grijanje toplom vodom, parno grijanje i drugih uređaja ili cijevnih sustava, zbog oštećenja, loma, puknuća ili otkazivanja uređaja za upravljanje i sigurnost ili smrzavanja ili začepjenja tih cijevi i aparata. Tekućine koje prenose toplinu, kao što su slana voda, ulja, rashladna sredstva i drugo, smatraju se jednakima vodi. Izlivanjem vode smatra se i izbijanje vruće vode i pare iz uređaja za toplu vodu ili parno grijanje ili grijanje na vruću vodu, kao i iz radijatora.

Poplavom se smatra stihijsko neočekivano poplavlivanje terena od stalnih voda (rijeka, jezera, mora i dr.) zbog toga što se voda izlila iz korita ili preplavila obrambeni nasip ili branu te izlivanje vode zbog izvanredne i olujne plime, i valova na moru i jezerima neobične jačine, i od nadolaska vode iz umjetnih jezera. Poplavom se smatra i neočekivano poplavlivanje terena zbog naglog stvaranja velike količine vodene mase koja je nastala kao posljedica proloma oblaka i djelovanjem oborinskih voda.

Osiguranjem su pokrivena šteta koja nastanu na osiguranim stvarima za vrijeme poplave ili neposredno nakon povlačenja vode.

Bujicom se smatra stihijsko neočekivano poplavlivanje terena vodenom masom koja se stvara na nizbrdnim terenima zbog jakih atmosferskih oborina i slijevanja ulicama i putovima.

Visokim vodama smatraju se izuzetne pojave neuobičajenog porasta vodostaja uzrokovano ekstremnim kišnim oborinama, topljenjem snijega ili olujom kao i djelovanje podzemne vode kao posljedica visoke vode. Obuhvaćene su i štete od tlaka uzrokovanog poplavom na hidrograđevinskim objektima, kanalima, tunelima i cjevovodima.

U okviru poplave, bujice i visoke vode uključene su štete od poplavlivanja vode izlita iz kanalizacijske mreže.

Rizik „požar i neke druge opasnosti“ podrazumijeva: požar, udar groma i indirektan udar groma, eksplozije, pad i udar letjelice i predmeta iz letjelice, udara vlastitog motornog vozila, vlastitog pokretnog radnog stroja i nepoznatog motornog vozila u osigurani građevinski objekt, manifestacije i demonstracije, oluju i tuču. Olujom se smatra vjetar brzine 62 km/h (8 stupnjeva po Beaufortovoj skali) ili više na osiguranom području. Smatrat će se da je puhao vjetar ove brzine u kraju gdje se nalaze osigurane stvari ako je vjetar lomio grane i/ili stabla ili oštetio redovno održavane građevinske objekte.

Štete od oluje obuhvaćene su osiguranjem kada su prouzročena mehanička oštećenja osigurane stvari uslijed neposrednog djelovanja oluje ili izravnim udarom predmeta oborenih ili nošenih olujom.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja, odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom. Tučom se podrazumijevaju oborine u obliku granula leda.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom tako da stvar razbije, probije, okrhne ili osigurana stvar pukne ili promijeni oblik zbog udara. Obuhvaćene su i štete od prodiranja tuče i kiše kroz otvore nastale od padanja tuče.

B) Osiguranje instalacija i uređaja nekretnina iz predmeta javnog poziva od loma i nekih drugih rizika Osiguranjem trebaju biti obuhvaćene: vodovodna, odvodna i kanalizacijska mreža i instalacije centralnog grijanja s osiguranim iznosom minimalno 39,15 eur/m² netto korisne površine nekretnine/zgrade, električne instalacije koje su sastavni dijelovi zajedničkih dijelova zgrade uključujući i komplet instalaciju parafona s osiguranim iznosom minimalno 15,93 eur/m² netto korisne površine zgrade, dizala u cjelini s osiguranim iznosom minimalno 23.890,10 eur/dizalo i čelična nosiva užad i užadi automatskih vratiju dizala s osiguranim iznosom minimalno 663,61 eur/ dizalo.

U nekretninama koje su predmet ovog Javnog poziva nalazi se ukupno 3 (tri) dizala.

Lom stroja je oštećenje ili uništenje osigurane stvari zbog nezgode u pogonu, operativnih pogrešaka, nespretnosti, nehata ili zle namjere radnika ili neke druge osobe, pada ili udara stranog predmeta, udara električne energije na električnu opremu (povećanje jačine struje, povećanje napona, kratki spoj, pogreške u kontaktu, pogrešno mjerenje, uslijed greške regulacijske i sigurnosne opreme, oštećenja uslijed povećanja napona ili indukcije, posljedice indirektnog udara groma ili atmosferskog naboja i dr.).

U premiju osiguranja strojeva od loma i nekih drugih rizika za vodovodne i odvodne instalacije, instalacije centralnog grijanja i električne instalacije uključeno je: osiguranje amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta, otkup udjela u šteti, osiguranje uobičajenih troškova pronalaženja greške odnosno mjesta štete i osiguranje uobičajenih troškova zemljanih radova.

Vodovodnom instalacijom se smatra vodovodna i hidrantska instalacija od vodomjera brojila zgrade do priključka na trošila koja se smatraju sastavnim dijelom stana/poslovnog prostora.

Pod vodovodnom instalacijom smatra se i instalacija za pripremu i dovod tople vode, tj. od vodomjera za hladnu vodu preko toplinske podstanice do trošila u stanu/poslovni prostor.

Odvodnom instalacijom se smatra odvodna instalacija od upojnih mjesta u stanu/poslovnom prostoru do revizijskog okna (unutarnji odvod zgrade). Pod odvodnom instalacijom smatraju se i cijevi za odvod kišnice koje su smještene u samu konstrukciju građevine. Instalacijom centralnog grijanja se smatra instalacija centralnog grijanja bez kotlovnica, tj. od zadnjeg ventila na vrelovodu pa do ventila na ogrjevnom tijelu, uključujući opremu toplinske podstanice. Ogrjevna tijela nisu predmet osiguranja. Štetnim događajem po lomu instalacija smatrati će se svako propuštanje podžbukne instalacije bez obzira na uzrok propuštanja. U premiju osiguranja dizala u nekretninama iz predmeta javnog poziva od rizika loma strojeva i nekih drugih rizika uključeno je osiguranje amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta i otkup udjela u šteti.

C) Osiguranje nepomičnih stakla na zajedničkim dijelovima nekretnina

Osiguranjem rizika "lom stakla" osigurane su vanjske i unutrašnje staklene površine, uključujući vitrine te vanjske staklene ograde, bez obzira na broj i dimenzije pojedinačne staklene površine i bez obzira na vrstu materijala. Osiguravaju se staklene površine bilo koje vrste, svjetleće reklame i reklamni panoi i natpisi, neonske i ostale svjetleće cijevi (sa svim pripadajućim uređajima uslijed djelovanja električne energije), natpisi i ukrasi izrađeni na osiguranim staklima ako je šteta prouzrokovana od istog štetnog događaja, kao i štete na samoj osiguranoj stvari na kojoj se nalazi natpis, slike ili ukras, mramorne ploče i ploče od umjetnog kamena na stolovima, pultovima i regalima, stakloplastična sjenila terase, staklene fasade, pregrade, predmeti od plexiglasa, sanitarna oprema (umivaonici, pisoari, zahodske školjke, čučavci, tuš kade i drugo), svjetiljke i lusteri, kupole, stakla na koševima za košarku i drugo.

Oštećenje stakla kao posljedica vandalizma, demonstracije, zlonamjernih radnji, štrajka ili isključivanja iz rada, ratnih operacija, javnih priredbi ili pobuna ne isključuje se iz osigurateljnog pokrića po ovom riziku.

Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi i troškove za eventualno privremeno najnužnije zastakljenje, troškove skidanja i ponovnog namještanja predmeta koji smetaju pri postavljanju novog stakla (npr. zaštitne rešetke, zaštitne šipke, zaklon od sunca i dr.), kao i troškove koje osiguranik ima za otklanjanje i smanjenje štete učinjene kada je osigurani slučaj nastao, pa i onda kada te mjere nisu bile uspješne.

Osiguratelj je u obvezi isplatiti osigurninu i za štetu na imovini osiguranika, oštećenoj ili uništenoj od izravnog udara razbijenog stakla. Visina osigurnine u slučaju oštećenja osigurane stvari ne umanjuje se za iznos procijenjene istrošenosti odnosno amortizacije.

- dopunska opasnost – lom stakla na vratima i prozorima stana/poslovnog prostora, osigurani iznos minimalno 2,65 eur/m² neto korisne površine stana/poslovnog prostora

- osigurani iznos minimalno 278,72 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik, sanitarna oprema na prvi rizik- svota osiguranja 132,72 eur po ulazu.

D) Osiguranje od odgovornosti za štetu prema trećim osobama i djelatnicima

- osiguranje od izvanugovorne (javne) odgovornosti iz posjedovanja i korištenja za nekretnine/zgrade i prostore prema popisu – svota osiguranja 29.199,02 eur po štetnom događaju; čisto imovinska šteta – osigurana svota 5.308,91 eur

E) Osiguranje od vandalizma

- osiguranje od vandalizma za nekretnine/zgrade prema popisu – osigurana svota 29.199,02 eur po štetnom događaju

F) Osiguranje od potresa

Uz sljedeće uvjete:

- Potres je prirodno izazvano potresanje ili pomicanje tla koje nastaje zbog geofizičkih procesa u unutrašnjosti zemlje. Osiguratelj je dužan nadoknaditi štetu uzrokovanu potresom jačine 5 (pet) stupnjeva po Mercalli-Cancani-Siebergovoj ljestvici i više.

- Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi uništenu ili oštećenu osiguranu imovinu uslijed direktnog udara potresa ili požara ili eksplozije ili koje druge pojave nastale kao posljedice potresa kao i pada dijelova zgrada ili drugih objekata ili stvari na osiguranu imovinu uslijed nastanka osiguranog slučaja.

- Pod jednim osiguranim slučajem smatraju se sve štete uzrokovane potresom, a koje su nastale unutar razdoblja od 72 uzastopna sata, računajući od početka potresanja tla.

- Osiguranje se ne odnosi na štete:

- od potresa izazvanih ljudskom djelatnošću kao što su eksplozije klasičnih ili nuklearnih naprava,
- od potresa u rudnicima

- prouzrokovane djelovanjem nuklearne energije i radioaktivne kontaminacije,

- prouzročene neposredno ili posredno: ratom, revolucijom, ustankom, minama, torpedima, bombama, ili drugim ratnim oružjem, sabotажom ili terorizmom počinjenim iz političkih pobuda, građanskim nemirima, konfiskacijom, rekvizicijom ili ostalim sličnim mjerama koje provodi neka vlast ili druga slična organizacija, bilo kakvim političkim rizikom,

- prouzrokovane zagađenjem stvari nekim opasnim tvarima koje su ispuštene, odnosno istjecale, te troškovi čišćenja takvih zagađenja.

G) Osiguranje od provalne krađe i razbojstva

- provalna krađa: osiguranje većih troškova popravka na zgradama na prvi rizik – osigurana svota 1.990,84 eur po štetnom događaju.

Za rizik potresa ugovara se franšiza u visini 5% od iznosa štete. Za sve ostale osigurane rizike franšiza se ne ugovara niti primjenjuje.

Temeljem odredbe članka 40. stavka 1. točke Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19) transakcije osiguranja i reosiguranja uključujući s njima povezane usluge što ih obavljaju posrednici osiguranja i reosiguranja i zastupnici osiguranja, oslobođeni su PDV-a.

Temeljem odredbi članka 36. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada ("Narodne novine" br. 152/24., 47/26.), članka 375. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst) suvlasnici (stambeno-poslovne zgrade, poslovne ili stambene zgrade) u Rijeci na adresi _____, OIB: _____ / sklopili su:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u _____, upisane u zemljišnim knjigama u kao zk. č _____, zk. ul. _____ k.o. _____, z.k. odjel _____, Općinski sud u Rijeci (u daljnjem tekstu: zgrada) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem predmetne zgrade i izvršavanjem prava i obveza koje u vezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u Privitku br. 1, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Potpisom Privitka br. 1 suvlasnici daju suglasnost za sklapanje ovog Ugovora i izražavaju svoju suglasnost s njegovim odredbama.

Ugovor je sklopljen kada ga potpiše natpolovična većina suvlasnika, u skladu s izvacima iz zemljišnih knjiga.

Članak 3.

U Privitku br. 2 nalazi se odluka o izboru predstavnika suvlasnika, donesena većinom propisanom ovim Ugovorom, a koja čini sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 4.

Popis zajedničkih dijelova Zgrade nalazi se u Privitku br. 3, koji se potvrđuje natpolovičnom većinom suvlasnika te čini sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 5.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine na način utvrđen ovim Ugovorom te u skladu sa zakonima, primjenjivim podzakonskim aktima i drugim propisima.

Članak 6.

Natpolovičnom većinom suvlasnika donose se sljedeće odluke o:

- poslovima redovite uprave,
- visini pričuve,
- izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika, kao i vijeća suvlasnika,
- izboru i promjeni upravitelja zgrade,
- godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- višegodišnjem programu održavanja zgrade,
- godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom,
- osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade,

- obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode,
- energetskej obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji se koriste obnovljivim izvorima energije,
- postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila, vodeći računa o sigurnosti u slučaju požara,
- uređenju pročelja,
- ugradnji i postavljanju dizala te korištenju zajedničkog prostora i zemljišta za tu namjenu,
- unaprijeđenju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti,
- unaprijeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu,
- primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi,
- primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi,
- primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode,
- načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade,
- posebnim odredbama u kućnom redu i o naknadama za povrede,
- uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade,
- pravnom zastupanju,
- naknadi za rad predstavnika suvlasnika,
- davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam do jedne godine,
- drugim pitanjima povezanim s upravljanjem zgradom o kojima, prema Međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima, odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

Odluke iz stavka 1. ovoga članka smatraju se poslovima redovite uprave sukladno zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada.

Ako Zakonom ili ovim Ugovorom nije posebno propisana druga većina, ostale odluke o upravljanju Zgradom donose se natpolovičnom većinom suvlasnika.

Članak 7.

Kvalificiranom većinom suvlasnika, odnosno većinom onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80 % ukupne vrijednosne površine Zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80 % suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige, sukladno čl. 39. st. 4. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, donose se odluke o:

- investicijskom održavanju koje obuhvaća aktivnosti kojima je cilj unaprijeđenje projektiranih odnosno postignutih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine,
- prenamjeni zajedničkih dijelova u poseban dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru,
- dogradnji i/ili nadogradnji zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog i/ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru,
- davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od jedne godine,
- osnivanju založnog prava na zgradi ako se založnim pravom osigurava tražbina koja se koristi za poboljšice zgrade, i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade.

Dvotrećinskom većinom, odnosno većinom onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od dvije trećine (66,66 %) suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige, donose se odluke o:

- davanju suglasnosti za kratkoročni najam i/ili najam za veći broj osoba uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom koji se namjerava koristiti za kratkoročan najam,
- davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u zgradi koje se ne mogu smatrati mirnim i tihim djelatnostima ako je riječ o registriranoj djelatnosti, te ako je za njihovo obavljanje utvrđena promjena namjene stana, sukladno odredbama propisa kojim se uređuje prostorno uređenje, i dobivena suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom u kojem se takva djelatnost obavlja,
- ugradnji videonadzora,
- izboru predstavnika suvlasnika koji nije jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, a ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području Zgrada nalazi.

Članak 8.

Odluke suvlasnika donose se na sastanku suvlasnika, u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Iznimno, ako se zbog opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluka ili je to potrebno da bi se osiguralo učinkovito i brzo donošenje odluka unutar suvlasničke zajednice, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik može za donošenje odluke pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na unaprijed napisanoj odluci ili putem elektroničke pošte uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom.

Odluka donesena na način propisan u prethodnom stavku ovoga članka obvezujuća je za sve suvlasnike.

Predstavnik suvlasnika obvezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 2. ovoga članka objaviti na oglasnoj ploči ili dostaviti putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži.

Članak 9.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje, a osobito radi:

- godišnjeg izvještaja o upravljanju i održavanju,
- donošenja godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnjeg programa održavanja zgrade.

U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, a sastanak suvlasnika mogu sazvati i:

- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima manje od 20 samostalnih uporabnih cjelina,
- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 20, a manje od 50 samostalnih uporabnih cjelina,
- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine vrijednosne

- površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 50 samostalnih uporabnih cjelina,
- upravitelj zgrade.

Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se najmanje pet dana prije sastanka pisanim putem u poštanski pretinac suvlasnika u Zgradi ili na adresu prebivališta odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte, uz dodatan obvezan uvjet objave na oglasnoj ploči Zgrade.

Poziv za sastanak može se dostaviti i na drugi način elektroničkim putem (primjerice, slanjem obavijesti u formi tekstualne poruke putem GSM mreža ili korištenjem aplikacija za razmjenu poruka i poziva).

Poziv za sastanak sadrži podatke o osobi ili osobama koje sazivaju sastanak, mjestu, vremenu i načinu održavanja sastanka te dnevni red sastanka.

Sastanak se može održati unutar Zgrade u za to namijenjenom ili određenom prostoru ili na trećem mjestu (primjerice, u prostoru mjesnog odbora), a moguće ga je održati virtualno (online) putem odgovarajuće platforme, što određuje osoba, odnosno skupina osoba koje sazivaju sastanak.

Na početku sastanka suvlasnika nazočni suvlasnici većinom glasova dogovaraju tko će od njih biti zapisničar.

O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje ili putem elektroničke pošte daje suglasnost na sadržaj zapisnika osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici Zgrade i upravitelj Zgrade ako je nazočan sastanku.

Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, načinu održavanja sastanka, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznesenim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika, a donesena odluka obvezujuća je za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za nju dao suglasnost propisani broj suvlasnika određen Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada ili ovim Ugovorom.

Odluke suvlasnika donesene na sastanku suvlasnika obvezujuće su za sve suvlasnike pod uvjetom da su donesene uz odgovarajuću, Zakonom ili ovim Ugovorom propisanu suvlasničku većinu koja se računa po suvlasničkim udjelima.

Članak 10.

Obveze suvlasnika propisane su čl. 41. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, a osim navedenih, svaki suvlasnik dužan je:

- dostaviti predstavniku suvlasnika i/ili upravitelju, ukoliko posjeduje, adresu elektroničke pošte, telefonski broj radi komunikacije elektroničkim putem ili drugi odgovarajući kontakt,
- podmiriti troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove za koje postoji dospjelo plaćanje u slučaju otuđenja nekretnine te obavijestiti budućeg vlasnika posebnog dijela o svim obvezama koje terete pričuvu Zgrade, osobito ako suvlasnička zajednica ima zaključen ugovor o kreditu,
- dostaviti ime, prezime i kontakt svojih najmoprimaca ili zakupoprimaca upravitelju i/ili predstavniku stanara u roku od 15 dana od sklapanja navedenih ugovora,
- obavijestiti predstavnika suvlasnika, odnosno upravitelja o prenamjeni prostora iz poslovnog u stambeni i obrnuto te dostaviti pravovaljanu dokumentaciju u roku od 15 dana,
- brinuti se, održavati i koristiti svoj stan i posebnu prostoriju te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripadke, na način da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu,
- omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i razvoj zgrade i

unaprijeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika, te osigurati nesmetan pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji.

Suvlasnici su dužni prije početka nove kalendarske godine donijeti odluku o godišnjem programu održavanja Zgrade za sljedeću godinu, odnosno višegodišnjem programu održavanja Zgrade.

Odluka o usvajanju godišnjeg ili višegodišnjeg programa održavanja Zgrade donosi se na sastanku suvlasnika.

Ukoliko suvlasnici ne donesu i/ili upravitelju Zgrade ne dostave odluku o godišnjem programu održavanja Zgrade za sljedeću godinu, odnosno višegodišnjem programu održavanja Zgrade, obavljat će se radovi koji se odnose na hitne i nužne popravke i radovi čija obveza proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa ili je o njima donesena posebna odluka suvlasnika Zgrade.

Članak 11.

Suvlasnici su obvezni pridržavati se kućnog reda.

Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje se koriste njegovim posebnim dijelom Zgrade ili su kod njega u posjetu.

Nepridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz Međuvlasničkog ugovora.

Svaki suvlasnik koji primijeti povredu kućnog reda može takvu povredu dokumentirati na primjeren način i zatim inicirati prikupljanje potpisa ili izjašnjavanje elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, na obrazloženu odluku kojom će suvlasnici takvu povredu potvrditi.

Povreda kućnog reda utvrđena je kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu ili potvrde elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, odluku o nepridržavanju pravila kućnog reda.

U slučaju nepridržavanja kućnog reda, suvlasnici utvrđuju obvezu plaćanja naknade u iznosu od _____ EUR (_____ eura) za povrede kućnog reda kako slijedi:

- za povrede obveza iz čl. 41. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada,
- za povrede obveza iz čl. 10. ovog Ugovora,
- za povrede odredbi i/ili obveza iz Pravilnika o kućnom redu u zgradama („Narodne novine“ br. 86/25.),
- za povredu obveze suvlasnika koji ne stanuje u Zgradi u kojoj je suvlasnik da dostavi svoju adresu prebivališta,

Naknada za povredu kućnog reda odredit će se suvlasniku i naplatiti u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Članak 12.

Suvlasnici su dužni natpolovičnom većinom izabrati predstavnika suvlasnika, poslovno sposobnu fizičku osobu koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji živi u istoj Zgradi.

Ako nije moguće izabrati predstavnika suvlasnika na način predviđen stavkom 1. ovoga članka, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području Zgrada nalazi, s time da takvu odluku suvlasnici donose dvotrećinskom većinom.

Ako suvlasnici nisu izabrali predstavnika suvlasnika, upravitelj je dužan sve suvlasnike pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja te, ako niti nakon toga suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika Zgrade.

Prinudni predstavnik suvlasnika kojeg imenuje upravitelj mora biti poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište u jedinici lokalne samouprave u kojoj se Zgrada nalazi te mora imati visoku stručnu spremu iz područja društvenih ili tehničkih znanosti, uz uvjet da se protiv te osobe ne vodi kazneni postupak.

Upravitelj je dužan u roku od 15 dana obavijestiti sve suvlasnike o imenovanju prinudnog predstavnika suvlasnika.

Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz ovoga članka te ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad.

Članak 13.

Predstavnik suvlasnika obavljat će poslove navedene u čl. 42. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, s time da:

- predstavnik suvlasnika ovlašten je, bez suglasnosti ostalih suvlasnika, svrhovito i namjenski raspolagati iznosima do najviše _____ EUR bez PDV-a po pojedinom poslu, ali na godišnjoj razini limit iznosi _____ EUR bez PDV-a, te je dužan obavijestiti sve suvlasnike o poduzetim poslovima i dostaviti svu dokumentaciju o poduzetim poslovima u roku od 15 dana od dana ugovaranja navedenog posla,
- predstavnik suvlasnika ovlašten je sklapati ugovore u ime i za račun Zgrade temeljem odluka suvlasnika donesenih potrebnom većinom utvrđenom ovim Ugovorom.

O svim neplaniranim izdacima većim od 500,00 EUR bez PDV-a predstavnik suvlasnika dužan je pravodobno obavijestiti suvlasnike, osim kada hitnost i sprječavanje štete zahtijevaju neposredno postupanje.

Upravitelj je ovlašten bez prethodne odluke suvlasnika i bez odgode poduzeti hitne mjere i hitne popravke kada je to potrebno radi zaštite života, zdravlja, sigurnosti, imovine, konstrukcije, instalacija ili radi sprječavanja povećanja štete, uz obvezu da o tome naknadno obavijesti predstavnika suvlasnika i dokumentira opravdanost intervencije u roku od 15 dana od poduzimanja hitne mjere i popravka.

Prava i obveze predstavnika suvlasnika ne mogu se prenijeti na treće osobe.

Mandat predstavnika suvlasnika prestaje na način predviđen odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Članak 14.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja koje mu ostali suvlasnici daju ovim Ugovorom određuje se mjesečna naknada u neto iznosu od _____ eura, koja će se uvrstiti u godišnji program održavanja Zgrade.

Naknada predstavniku suvlasnika isplaćuje se na njegov žiro račun, dok se porez na dohodak uvećan za prirez, doprinosi za mirovinsko osiguranje i doprinosi za osnovno zdravstveno osiguranje uplaćuju u korist uplatnih računa propisanih nalogom o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba.

Troškovi koji nastaju isplatom ugovorene naknade predstavniku suvlasnika, a služe za podmirenje naknada banaka, Fine i REGOS-a, naplaćuju se u iznosu od _____ eura po izvršenom obračunu sa žiro računa Zgrade na žiro račun posebne namjene upravitelja.

Ukoliko utvrđena vrijednost troškova isplate nije dostatna za podmirenje svih troškova isplate, odnosno predvidivih troškova poslovanja, izvršit će se korekcija vrijednosti izdvajanja prema stvarnim troškovima.

U slučaju kada je Grad Rijeka većinski suvlasnik zgrade, a za predstavnika suvlasnika imenovana je osoba koja je službenik Grada Rijeke, odluku o pravu na naknadu i visini naknade predstavnika suvlasnika donosi Grad Rijeka.

Svi materijalni troškovi vezani za rad predstavnika suvlasnika podmiruju se iz sredstava zajedničke pričuve.

Članak 15.

Upravljanje Zgradom suvlasnici povjeravaju pravnoj osobi zastupanoj po direktoru _____ (u daljnjem tekstu: Upravitelj), koja je registrirana za obavljanje poslova upravljanja.

Odluku o promjeni Upravitelja suvlasnici donose natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova, osim ako je Zakonom za pojedini slučaj propisana druga većina.

Suvlasnici mogu Upravitelju, na temelju odluke donesene natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova, jednostrano otkazati Ugovor o upravljanju uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca, a koji počinje teći od dana dostave pisanog otkaza Upravitelju.

Iznimno, otkazni rok može trajati i dulje, odnosno do imenovanja prinudnog upravitelja ili do izbora novog upravitelja od strane suvlasnika zgrade.

Za vrijeme trajanja otkaznog roka Upravitelj je dužan uredno i u cijelosti izvršavati sve svoje obveze te obavljati sve poslove utvrđene ovim Ugovorom, Zakonom i Međuvlasničkim ugovorom, a sve dok upravljanje zgradom ne preuzme novi upravitelj, neovisno o tome je li isti izabran od strane suvlasnika ili imenovan kao prinudni upravitelj.

Dosadašnji Upravitelj dužan je novom Upravitelju predati svu dokumentaciju, podatke, evidencije, sredstva i drugu dokumentaciju koja se odnosi na upravljanje Zgradom, bez odgode, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja zahtjeva novog Upravitelja, predstavnika suvlasnika ili suvlasnika.

Članak 16.

Zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova Zgrade i njihovih pripadaka odnosno prema udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.

Suvlasnici su suglasni da se udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje na temelju neto korisnih površina posebnih dijelova iskazanih na planu posebnih dijelova koji prileži Privitku br. 1 i sastavni je dio ovog Ugovora.

Visina zajedničke pričuve određena je u minimalnom iznosu zajedničke pričuve po četvornome metru vrijednosne površine stana, što godišnje iznosi 0,54 % etalonske cijene građenja koju objavljuje ministarstvo nadležno za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u „Narodnim novinama“.

Suvlasnici Zgrade su suglasni i obvezuju se uplaćivati doprinos zajedničkoj pričuvi u visini od _____ eura/m² korisne površine svojih dijelova Zgrade mjesečno, počevši od _____ 2026. godine, temeljem procjene očekivanih prihoda i rashoda Zgrade u narednom razdoblju.

Članak 17.

Svaki suvlasnik ovlašten je i dužan bez odgađanja prijaviti predstavniku suvlasnika ili Upravitelju Zgrade štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima Zgrade za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom posebnom dijelu ili na Zgradi.

Povećani opseg štete u stanu ili poslovnom prostoru suvlasnika koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se otkloniti na teret sredstava zajedničke pričuve.

Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Kada prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti odgovarajuće mjere i bez traženja pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvijestiti predstavnika suvlasnika ili Upravitelja najkasnije u roku od 3 (tri) dana.

Svaki je suvlasnik obavezan obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi.

Sve što je u ovom članku navedeno za vlasnike posebnih dijelova Zgrade vrijedi i za sve osobe kojima je vlasnik posebnog dijela odobrio korištenje svojeg posebnog dijela.

Članak 18.

Suvlasnik koji otuđi svoj poseban dio (stan ili poslovni prostor) dužan je obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo Zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela Zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

Suvlasnik je obavezan obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u Zgradi u kojoj je suvlasnik u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Suvlasnik je obavezan, prije prikupljanja potrebnih potpisa, obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročni najam ili u najam za više osoba.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojega doprinosa u zajedničkoj pričuvi, nego isti ostaje u zajedničkoj pričuvi kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

Članak 19.

Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja Zgrade i upravljanju Zgradom odnosno dijelom Zgrade.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva koja se koriste za provedbu aktivnosti iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova Zgrade odnosno višegodišnjeg programa održavanja i upravljanja Zgradom, a posebice za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka, poboljšica, osiguranja Zgrade, naknade za rad Upravitelju Zgrade, naknade za rad predstavnika suvlasnika, nabave alata za čišćenje i održavanje, kao i sitnog potrošnog materijala, za plaćanje zajedničkih troškova od potrošnje električne energije, otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, za potrebe vođenja upravnih i sudskih postupaka te za odvjetničke troškove zastupanja.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže Upravitelj sukladno Ugovoru o upravljanju stambenom zgradom.

Članak 20.

Svaki suvlasnik dužan je i obvezuje se putem računa/opće uplatnice do 25-og u mjesecu za tekući mjesec platiti na žiro račun sredstava zajedničke pričuve Zgrade mjesečni iznos pričuve koji je utvrđen ovim Ugovorom.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu zajedničke pričuve u roku dospjeća utvrđenom u prethodnom stavku ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Ako suvlasnik ne izvrši uplatu zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova unutar dospelog roka, ovlašćuje se Upravitelj da pokrene postupak prisilne naplate radi namirenja potraživanja, ali uz prethodnu suglasnost predstavnika suvlasnika.

Sudske i ostale pristojbe, naknade i troškovi koji proizlaze iz zastupanja suvlasnika u postupcima pred sudom i drugim nadležnim tijelima predujmljuju se i terete sredstva zajedničke pričuve.

Suvlasnik protiv kojeg je pokrenut postupak prisilne naplate radi neplaćanja zajedničke pričuve dužan je u korist računa zajedničke pričuve, uz glavnica duga, podmiriti i troškove postupka te pripadajuće kamate, sve temeljem javnobilježničkog ili sudskog rješenja.

Članak 21.

Sredstva zajedničke pričuve u visini određenoj ovim Ugovorom suvlasnici će uplaćivati na žiro račun sredstava zajedničke pričuve Zgrade koji će u tu svrhu, po ovlaštenju i na trošak suvlasnika, otvoriti Upravitelj.

Suvlasnici ovlašćuju Upravitelja da u njihovo ime sklopi Ugovor o novčanom depozitu s bankom.

Članak 22.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati sredstva koja nedostaju razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Neurošena sredstva prenose se u sljedeću kalendarsku godinu.

Suvlasnici su suglasni da u slučaju iz stavka 1. ovog članka Upravitelj napravi obračun neizmirenih obveza te ovlašćuju Upravitelja da izda dodatne uplatnice.

Članak 23.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Članak 24.

Komunalne usluge koje koriste posebni dijelovi Zgrade (naknada za plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), koje se utvrđuju odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama, suvlasnici plaćaju izravno dobavljačima odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u vezi s korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u Zgradi, raspored troškova te naknade odredit će suvlasnici natpolovičnom većinom te će se plaćati iz sredstava zajedničke pričuve Zgrade.

Računi za zajedničku potrošnju električne energije izdani od strane isporučitelja plaćat će se iz sredstava zajedničke pričuve Zgrade.

Članak 25.

Suvlasnici su dužni postupati u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka, Uredbom (EU) 2016/679, u vezi s osobnim podacima drugih suvlasnika.

Članak 26.

Osobni podaci suvlasnika obrađivat će se radi održavanja i poboljšanja Zgrade, naplate zajedničke pričuve, provedbe prisilne naplate dugovanja temeljem primjenjivih propisa, kontaktiranja suvlasnika, najmoprimaca, zakupnika, punomoćnika, predstavnika suvlasnika te radi izvršavanja zakonskih i ugovornih obveza suvlasnika Zgrade, Upravitelja i izvođača koji na Zgradi izvršavaju radove održavanja, kao i za sve druge potrebe koje se tiču održavanja i upravljanja Zgradom.

Članak 27.

Osobni podaci suvlasnika dijelit će se s Upraviteljem Zgrade, bankom s kojom Zgrada ima ugovorni odnos za vođenje računa zajedničke pričuve i/ili oročenje sredstava pričuve i/ili kreditiranje radova, osigurateljem Zgrade, javnim bilježnicima i odvjetnicima za provedbu prisilne naplate dugovanja temeljem posebnih punomoći i primjenjivih propisa, izvođačima radova na Zgradi, ugrađivačem i održavateljem sustava videonadzora, kao i s drugim fizičkim i/ili pravnim osobama s kojima Zgrada i Upravitelj stupaju u pravne odnose radi ispunjenja obveza suvlasničke zajednice iz upravljanja i održavanja Zgrade i očuvanja imovine suvlasnika.

Članak 28.

Prava i obveze utvrđene ovim Ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili potpisati.

Ugovor se smatra sklopljenim kada ga na Privitku br. 1 svojeručno potpišu suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova Zgrade, što je vidljivo iz Privitka br. 1 ovog Ugovora.

Odredbe ovog Ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog Ugovora.

Članak 29.

Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i drugi odgovarajući važeći propisi.

Eventualne sporove suvlasnici će pokušati riješiti sporazumno, a ako u tome ne uspiju, utvrđuje se mjesna nadležnost suda u Rijeci.

Članak 30.

Izmjene i dopune ovog Ugovora, ukoliko se za istima ukaže potreba, mogu se izvršiti samo sklapanjem pisanog dodatka ovom Ugovoru.

Članak 31.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova sklapanja.

Ovaj Ugovor sastavljen je u _____ primjeraka, od kojih su dva (2) primjerka za predstavnika suvlasnika, a jedan (1) primjerak za Upravitelja, dok će suvlasnicima predstavnik suvlasnika uručiti presliku Ugovora.

Danom sklapanja ovog Ugovora nastaju obveze plaćanja na način utvrđen ovim Ugovorom.

Članak 32.

Predstavnik suvlasnika potpisom ovog Ugovora potvrđuje da su suvlasnici Zgrade upoznati s odredbama ovog Ugovora i Ugovora o upravljanju stambenom zgradom sklopljenog s Upraviteljem te da su u znak prihvatanja istih odredbi osobno potpisali Privitak br. 1 ovog Ugovora.

PREDSTAVNIK SUVLASNIKA:

ime i prezime

U Rijeci,_____.

PRIVITAK BR. 1**ODLUKA O UTVRĐENIM SUVLASNIČKIM DIJELOVIMA I ODLUKA O SKLAPANJU
MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA**

Suvlasnici Zgrade na adresi _____, OIB Zgrade:
_____, utvrđuju suvlasničke dijelove kako slijedi te svojim potpisom daju
suglasnost za sklapanje Međuvlasničkog ugovora:

R.br.	Ime i prezime / naziv suvlasnika	Površina (m ²)	Suvlasnički dio (%)	Kontakt (telefon/e- mail)	Potpis
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					

R.br.	Ime i prezime / naziv suvlasnika	Površina (m ²)	Suvlasnički dio (%)	Kontakt (telefon/e- mail)	Potpis
-------	----------------------------------	-------------------------------	------------------------	------------------------------	--------

14.

15.

Suvlasnici svojim potpisom potvrđuju utvrđene suvlasničke dijelove navedene u ovom Privitku te donose odluku o sklapanju Međuvlasničkog ugovora, čiji je ovaj Privitak sastavni dio.

U _____, dana _____ godine.

PRIVITAK BR. 2

ODLUKA O ODABIRU PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA

Suvlasnici Zgrade na adresi _____, OIB Zgrade: _____, donose

ODLUKU

Za predstavnika suvlasnika Zgrade odabire se:

Ime i prezime: _____, OIB: _____,

Adresa prebivališta: _____

Telefon: _____ E-mail: _____,

Predstavnik suvlasnika ovlašten je obavljati poslove i izvršavati prava i obveze utvrđene Međuvlasničkim ugovorom, Ugovorom o upravljanju zgradom i važećim propisima. Ova Odluka čini sastavni dio Međuvlasničkog ugovora.

U _____, dana _____ godine.

R.br.	Ime i prezime / naziv suvlasnika	Suvlasnički dio (%)	Potpis
-------	----------------------------------	---------------------	--------

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

PRIVITAK BR. 3**POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE**

Suvlasnici Zgrade na adresi _____, OIB Zgrade: _____, utvrđuju sljedeći popis zajedničkih dijelova Zgrade:

R.br.	Zajednički dio / uređaj Zgrade	Napomena
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		

Ovaj popis čini sastavni dio Međuvlasničkog ugovora.

U _____, dana _____ godine.

OPĆI UVJETI

Prijavitelj je u svojstvu ugovaratelja osiguranja obavezan s osiguravateljem sklopiti ugovor o osiguranju zgrada (nekretnina) koje su predmet ovog Javnog poziva, s minimalnim pokrićem po pojedinim predmetima osiguranja i rizicima kako nastavno slijedi:

A) Osiguranje nekretnina od požara i nekih drugih rizika/opasnosti (uključujući neizravno djelovanje atmosferskih utjecaja/statičke napetosti i indukcije uslijed atmosferskog pražnjenja):

-osnovne opasnosti, na novu vrijednost, osigurani iznos po m² neto korisne površine zgrada minimalno 1.315,00 eur,

-dopunska opasnost izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi s iznosom osiguranja minimalno 4.658,57 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik (uključujući začepjenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova,

-dopunski rizik poplave, bujice i visoke vode na prvi rizik do iznosa od 4.658,57 eur

-troškovi odčepljenja i čišćenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova na I rizik do iznosa od 900,00 eur

Visina osigurnine za imovinu koja se osigurava na novu vrijednost utvrđuje se:

1.1.) U slučaju totalne štete (uništenja osigurane stvari) - prema novoj vrijednosti osigurane stvari, umanjenoj za vrijednost ostatka (ukoliko postoji).

Naknada se u tom slučaju ne umanjuje za iznos tehničke istrošenosti - osiguranje na novu vrijednost prema principu „staro za novo“.

Kod nijednog osiguranog rizika naknada iz osiguranja se ne umanjuje za iznos procijenjene istrošenosti.

1.2.) U slučaju djelomične štete (oštećenja osigurane stvari) - osigurnina se određuje u visini troškova popravka potrebnih da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije oštećenja.

Popravak predmeta osiguranja kod djelomičnih šteta smatra se opravdanim ukoliko iznos troškova popravka, da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije nastupanja osiguranog slučaja, zajedno sa iznosom ostatka ne prelazi vrijednost predmeta osiguranja.

Klauzule:

Načelo razmjera u slučaju podosiguranja se ne primjenjuje.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je stan učinila nemogućim za stanovanje osiguratelj 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) troškove najma stana prema najnižim tržišnim cijenama na području grada Rijeke po danu, za svo vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se stan dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je poslovni prostor učinila nemogućim za korištenje i obavljanje djelatnosti, osiguratelj se obvezuje nadoknaditi trošak u visini ugovorene zakupnine za sve vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se poslovni prostor dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana. Osiguranjem su obuhvaćene i štete na osiguranoj imovini koja se uništi ili ošteti zbog izljeva vode iz vodovodnih cijevi, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi kao i uređaja za grijanje toplom vodom i na parno grijanje te drugih uređaja i aparata koji su priključeni na vodovodnu mrežu.

Izlivanjem vode smatra se neočekivano izlivanje vode iz vodovodnih, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi, kao i iz uređaja za grijanje toplom vodom, parno grijanje i drugih uređaja ili cijevnih sustava, zbog oštećenja, loma, puknuća ili otkazivanja uređaja za upravljanje i sigurnost ili smrzavanja ili začepjenja tih cijevi i aparata. Tekućine koje prenose toplinu, kao što su slana voda, ulja, rashladna sredstva i drugo, smatraju se jednakima vodi. Izlivanjem vode smatra se i izbijanje vruće vode i pare iz uređaja za toplu vodu ili parno grijanje ili grijanje na vruću vodu, kao i iz radijatora.

Poplavom se smatra stihijsko neočekivano poplavlivanje terena od stalnih voda (rijeka, jezera, mora i dr.) zbog toga što se voda izlila iz korita ili preplavila obrambeni nasip ili branu te izlivanje vode zbog izvanredne i olujne plime, i valova na moru i jezerima neobične jačine, i od nadolaska vode iz umjetnih jezera. Poplavom se smatra i neočekivano poplavlivanje terena zbog naglog

stvaranja velike količine vodene mase koja je nastala kao posljedica proloma oblaka i djelovanjem oborinskih voda.

Osiguranjem su pokrivene štete koje nastanu na osiguranim stvarima za vrijeme poplave ili neposredno nakon povlačenja vode.

Bujicom se smatra stihijsko neočekivano poplavljivanje terena vodenom masom koja se stvara na nizbrdnim terenima zbog jakih atmosferskih oborina i slijevanja ulicama i putovima.

Visokim vodama smatraju se izuzetne pojave neuobičajenog porasta vodostaja uzrokovano ekstremnim kišnim oborinama, topljenjem snijega ili olujom kao i djelovanje podzemne vode kao posljedica visoke vode. Obuhvaćene su i štete od tlaka uzrokovano poplavom na hidrograđevinskim objektima, kanalima, tunelima i cjevovodima.

U okviru poplave, bujice i visoke vode uključene su štete od poplavljivanja vode izlitate iz kanalizacijske mreže.

Rizik „požar i neke druge opasnosti“ podrazumijeva: požar, udar groma i indirektan udar groma, eksplozije, pad i udar letjelice i predmeta iz letjelice, udara vlastitog motornog vozila, vlastitog pokretnog radnog stroja i nepoznatog motornog vozila u osigurani građevinski objekt, manifestacije i demonstracije, oluju i tuču. Olujom se smatra vjetar brzine 62 km/h (8 stupnjeva po Beaufortovoj skali) ili više na osiguranom području. Smatrat će se da je puhao vjetar ove brzine u kraju gdje se nalaze osigurane stvari ako je vjetar lomio grane i/ili stabla ili ošteti redovno održavane građevinske objekte.

Štete od oluje obuhvaćene su osiguranjem kada su prouzročena mehanička oštećenja osigurane stvari uslijed neposrednog djelovanja oluje ili izravnim udarom predmeta oborenih ili nošenih olujom.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja, odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom. Tučom se podrazumijevaju oborine u obliku granula leda.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom tako da stvar razbije, probije, okrhne ili osigurana stvar pukne ili promijeni oblik zbog udara. Obuhvaćene su i štete od prodiranja tuče i kiše kroz otvore nastale od padanja tuče.

B) Osiguranje instalacija i uređaja nekretnina iz predmeta javnog poziva od loma i nekih drugih rizika Osiguranjem trebaju biti obuhvaćene: vodovodna, odvodna i kanalizacijska mreža i instalacije centralnog grijanja s osiguranim iznosom minimalno 39,15 eur/m² netto korisne površine nekretnine/zgrade, električne instalacije koje su sastavni dijelovi zajedničkih dijelova zgrade uključujući i komplet instalaciju parafona s osiguranim iznosom minimalno 15,93 eur/m² netto korisne površine zgrade, dizala u cjelini s osiguranim iznosom minimalno 23.890,10 eur/dizalo i čelična nosiva užad i užadi automatskih vratiju dizala s osiguranim iznosom minimalno 663,61 eur/ dizalo.

U nekretninama koje su predmet ovog Javnog poziva nalazi se ukupno 3 (tri) dizala.

Lom stroja je oštećenje ili uništenje osigurane stvari zbog nezgode u pogonu, operativnih pogrešaka, nespretnosti, nehata ili zle namjere radnika ili neke druge osobe, pada ili udara stranog predmeta, udara električne energije na električnu opremu (povećanje jačine struje, povećanje napona, kratki spoj, pogreške u kontaktu, pogrešno mjerenje, uslijed greške regulacijske i sigurnosne opreme, oštećenja uslijed povećanja napona ili indukcije, posljedice indirektnog udara groma ili atmosferskog naboja i dr.).

U premiju osiguranja strojeva od loma i nekih drugih rizika za vodovodne i odvodne instalacije, instalacije centralnog grijanja i električne instalacije uključeno je: osiguranje amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta, otkup udjela u šteti, osiguranje uobičajenih troškova pronalaženja greške odnosno mjesta štete i osiguranje uobičajenih troškova zemljanih radova.

Vodovodnom instalacijom se smatra vodovodna i hidrantska instalacija od vodomjera brojila zgrade do priključka na trošila koja se smatraju sastavnim dijelom stana/poslovnog prostora.

Pod vodovodnom instalacijom smatra se i instalacija za pripremu i dovod tople vode, tj. od vodomjera za hladnu vodu preko toplinske podstanice do trošila u stanu/poslovni prostor.

Odvodnom instalacijom se smatra odvodna instalacija od upojnih mjesta u stanu/poslovnom prostoru do revizijskog okna (unutarnji odvod zgrade). Pod odvodnom instalacijom smatraju se i cijevi za odvod kišnice koje su smještene u samu konstrukciju građevine. Instalacijom centralnog grijanja se smatra instalacija centralnog grijanja bez kotlovnica, tj. od zadnjeg ventila na vrelovodu pa do ventila na ogrjevnom tijelu, uključujući opremu toplinske podstanice. Ogrjevna tijela nisu predmet osiguranja. Štetnim događajem po lomu instalacija smatrati će se svako propuštanje podžbukne instalacije bez obzira na uzrok propuštanja. U premiju

osiguranja dizala u nekretninama iz predmeta javnog poziva od rizika loma strojeva i nekih drugih rizika uključeno je osiguranje amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta i otkup udjela u šteti.

C) Osiguranje nepomičnih stakla na zajedničkim dijelovima nekretnina

Osiguranjem rizika "lom stakla" osigurane su vanjske i unutrašnje staklene površine, uključujući vitrine te vanjske staklene ograde, bez obzira na broj i dimenzije pojedinačne staklene površine i bez obzira na vrstu materijala. Osiguravaju se staklene površine bilo koje vrste, svjetleće reklame i reklamni panoi i natpisi, neonske i ostale svjetleće cijevi (sa svim pripadajućim uređajima uslijed djelovanja električne energije), natpisi i ukrasi izrađeni na osiguranim staklima ako je šteta prouzrokovana od istog štetnog događaja, kao i štete na samoj osiguranoj stvari na kojoj se nalazi natpis, slike ili ukras, mramorne ploče i ploče od umjetnog kamena na stolovima, pultovima i regalima, stakloplastična sjenila terase, staklene fasade, pregrade, predmeti od plexiglasa, sanitarna oprema (umivaonici, pisoari, zahodske školjke, čučavci, tuš kade i drugo), svjetiljke i lusteri, kupole, stakla na koševima za košarku i drugo.

Oštećenje stakla kao posljedica vandalizma, demonstracije, zlonamjernih radnji, štrajka ili isključivanja iz rada, ratnih operacija, javnih priredbi ili pobuna ne isključuje se iz osigurateljnog pokrića po ovom riziku.

Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi i troškove za eventualno privremeno najnužnije zastakljenje, troškove skidanja i ponovnog namještanja predmeta koji smetaju pri postavljanju novog stakla (npr. zaštitne rešetke, zaštitne šipke, zaklon od sunca i dr.), kao i troškove koje osiguranik ima za otklanjanje i smanjenje štete učinjene kada je osigurani slučaj nastao, pa i onda kada te mjere nisu bile uspješne.

Osiguratelj je u obvezi isplatiti osigurninu i za štetu na imovini osiguranika, oštećenoj ili uništenoj od izravnog udara razbijenog stakla. Visina osigurnine u slučaju oštećenja osigurane stvari ne umanjuje se za iznos procijenjene istrošenosti odnosno amortizacije.

- dopunska opasnost – lom stakla na vratima i prozorima stana/poslovnog prostora, osigurani iznos minimalno 2,65 eur/m² neto korisne površine stana/poslovnog prostora

- osigurani iznos minimalno 278,72 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik, sanitarna oprema na prvi rizik- svota osiguranja 132,72 eur po ulazu.

D) Osiguranje od odgovornosti za štetu prema trećim osobama i djelatnicima

- osiguranje od izvanugovorne (javne) odgovornosti iz posjedovanja i korištenja za nekretnine/zgrade i prostore prema popisu – svota osiguranja 29.199,02 eur po štetnom događaju; čisto imovinska šteta – osigurana svota 5.308,91 eur

E) Osiguranje od vandalizma

- osiguranje od vandalizma za nekretnine/zgrade prema popisu – osigurana svota 29.199,02 eur po štetnom događaju

F) Osiguranje od potresa

Uz sljedeće uvjete:

- Potres je prirodno izazvano potresanje ili pomicanje tla koje nastaje zbog geofizičkih procesa u unutrašnjosti zemlje. Osiguratelj je dužan nadoknaditi štetu uzrokovanu potresom jačine 5 (pet) stupnjeva po Mercalli-Cancani-Siebergovoj ljestvici i više.

- Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi uništenu ili oštećenu osiguranu imovinu uslijed direktnog udara potresa ili požara ili eksplozije ili koje druge pojave nastale kao posljedice potresa kao i pada dijelova zgrada ili drugih objekata ili stvari na osiguranu imovinu uslijed nastanka osiguranog slučaja.

- Pod jednim osiguranim slučajem smatraju se sve štete uzrokovane potresom, a koje su nastale unutar razdoblja od 72 uzastopna sata, računajući od početka potresanja tla.

- Osiguranje se ne odnosi na štete:

- od potresa izazvanih ljudskom djelatnošću kao što su eksplozije klasičnih ili nuklearnih naprava,
- od potresa u rudnicima

- prouzrokovane djelovanjem nuklearne energije i radioaktivne kontaminacije,

- prouzročene neposredno ili posredno: ratom, revolucijom, ustankom, minama, torpedima, bombama, ili drugim ratnim oružjem, sabotажom ili terorizmom počinjenim iz političkih pobuda, građanskim nemirima, konfiskacijom, rekvizicijom ili ostalim sličnim mjerama koje provodi neka vlast ili druga slična organizacija, bilo kakvim političkim rizikom,

- prouzrokovane zagađenjem stvari nekim opasnim tvarima koje su ispuštene, odnosno istjecale, te troškovi čišćenja takvih zagađenja.

G) Osiguranje od provalne krađe i razbojstva

- provalna krađa: osiguranje većih troškova popravka na zgradama na prvi rizik – osigurana svota 1.990,84 eur po štetnom događaju.

Za rizik potresa ugovara se franšiza u visini 5% od iznosa štete. Za sve ostale osigurane rizike franšiza se ne ugovara niti primjenjuje.

Temeljem odredbe članka 40. stavka 1. točke Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19) transakcije osiguranja i reosiguranja uključujući s njima povezane usluge što ih obavljaju posrednici osiguranja i reosiguranja i zastupnici osiguranja, oslobođeni su PDV-a.

PRAVA I OBVEZE UPRAVITELJA

Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

- podnijeti zahtjev za upis zgrade u Registar zajednice suvlasnika i Registar upravitelja zgrade najkasnije u roku od 90 dana od dana sklapanja Ugovora o upravljanju.
- otvoriti i voditi poseban račun ili račun posebne namjene za svaku zgradu te osigurati vođenje poslovanja svake zajednice suvlasnika odvojeno od računa upravitelja i ostalih računa kojima upravitelj upravlja
- 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
- osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
- osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
- osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
- osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste
- osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
- predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja - ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
- raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
- obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine
- redovito podmiriti zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve
- izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine
- izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine
- ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
- sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
- na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade
- u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprijeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
- otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprijeđenja svojstava zgrade
- obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova
- izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici
- u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci

- na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kojeg to suvlasnik zatraži
- minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade
- obavljati druge poslove određene Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
- podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika
- u slučaju stečaja ili ovrhe protiv upravitelja sredstva koja su na računu zgrade nisu predmet stečajne mase i na njima se ne može provesti ovrha;
- brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje;
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
- pokrenuti sve postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa nekretnine-zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama,
- usluga upravljanja nekretninama podrazumijeva i upravljanje svim ostalim zajedničkim i posebnim dijelovima tih nekretnina koji su u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba prema uvjetima navedenim u ovom javnom pozivu,
- odabrani upravitelj i većinski suvlasnik za svaku nekretninu obuhvaćenu predmetom ovog Javnog poziva sklapaju pojedinačni ugovor o upravljanju nekretninom,
- upravitelj je obavezan odabrati poslovnu banku i sklopiti ugovor o poslovnoj suradnji s bankom/ama u kojoj/ima se otvaraju računi (IBAN) nekretnina koje su predmet ovog Javnog poziva s time da se upravitelj ima pravo odlučiti i na sklapanje ugovora o poslovnoj suradnji sa bankama u kojima nekretnine koje su predmet ovog Javnog poziva imaju otvorene račune (IBAN),
- u pogledu hitnih popravaka, upravitelj je obavezan osigurati cjelodnevno 24-satno dežurstvo uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane. Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji su hitnima utvrđeni odredbom članka 25. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.
- za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2500,00 eura upravitelj je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude
- upravitelj je obavezan dostaviti godišnje, a po potrebi i na zahtjev većinskog suvlasnika i za pojedino kraće razdoblje, izvješće o priznatim štetama po polici osiguranja za nekretnine iz ovog Javnog poziva,
- upravitelj je obavezan kvartalno pokrenuti postupak radi prisilne naplate dospjelih, a neplaćenih troškova pričuve kao i naplate čišćenja zajedničkih dijelova zgrade bez odgode
- te većinskom suvlasniku dostavljati mjesečno izvješće o postupcima u tijeku i okončanim postupcima, kao i posebno izvješće o stanju pojedinog predmeta na zahtjev većinskog suvlasnika,
- upravitelj je obavezan na zahtjev predstavnika suvlasnika uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne pridržava kućnog reda
- upravitelj je obavezan omogućiti suvlasnicima nekretnina koje su obuhvaćene ovim javnim pozivom izbor odvjetničkog ureda kojem će se povjeriti poslovi u svezi prisilne naplate, odnosno u postupcima zastupanja suvlasnika pred sudom i ostalim tijelima - izbor odvjetničkog ureda mora biti odobren od strane većinskog suvlasnika,
- upravitelj je obavezan uredno izvršavati pojedinačne pisane Naloge za rad koje mu izda ovlašteni predstavnik nekretnine,
- upravitelj je u svojstvu ugovaratelja osiguranja obavezan s osiguravateljem sklopiti ugovor o osiguranju nekretnina koje su predmet ovog Javnog poziva, s minimalnim pokrićem po pojedinim predmetima osiguranja i rizicima.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i imovinu Grada**

KLASA: 024-02/26-14/67

URBROJ: 2170-1-05-00-26-1

Rijeka, 11.09.2026. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE

**PREDMET: Javni poziv za podnošenje prijava za izbor upravitelja zgrada u kojima
Grad Rijeka ima natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova**



Privremena Pročelnica

Silvija Kocijan

Obrazloženje

Dana 1. siječnja 2025. godine stupio je na snagu Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/2024 i 47/2026 – Ispravak, u daljnjem tekstu: Zakon), kojim se uređuje upravljanje i održavanje višestambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih zgrada te prava, obveze i odgovornosti suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrada.

Grad Rijeka je većinski suvlasnik u 105 višestambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih zgrada na području grada Rijeke.

S obzirom na to da je Okvirni sporazum za uslugu upravljanja spomenutim zgradama, sklopljen 8. ožujka 2023. godine s trgovačkim društvom Rumat d.o.o. Rijeka, istjecao dana 7. ožujka 2026. godine, Grad Rijeka je, radi pravodobnog osiguranja kontinuiteta upravljanja, dana 4. veljače 2026. godine objavio otvoreni postupak javne nabave male vrijednosti s namjerom sklapanja novog Okvirnog sporazuma za razdoblje od dvije godine.

U predmetnom postupku javne nabave nije pristigla niti jedna ponuda, slijedom čega nije bilo moguće odabrati upravitelja za zgrade obuhvaćene postupkom te se stoga od 8. ožujka 2026. godine, poslovi održavanja organiziraju putem Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada (u daljnjem tekstu: Upravni odjel). Prema zahtjevima suvlasnika poduzimaju se radovi koji su hitni i nužni radi sanacije zajedničkih dijelova i uređaja zgrada putem odabranih izvođača radova, a troškovi izvedenih radova podmiruju se iz sredstava zajedničke pričuve predmetnih zgrada.

Banke kod kojih su deponirana sredstva zajedničke pričuve predmetnih zgrada, OTP banka i BKS banka, dale su suglasnost da se plaćanje izvedenih radova može vršiti iz sredstava zajedničke pričuve zgrada, uz odobrenje Grada Rijeke kao većinskog suvlasnika.

Sukladno odredbama Zakona zgrade su putem Upravnog odjela za financije i javnu nabavu bile kratkoročno osigurane kod Euroherc osiguranja d.d. od 08.03.2026. godine do 07.05.2026. 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 su se refundirali iz sredstava zajedničke pričuve predmetnih zgrada.

Proveden je postupak nabave i za daljnje razdoblje osiguranja predmetnih zgrada i to na vrijeme od 1 (jedne) godine odnosno do 07.05.2027. godine te je sklopljena Polica osiguranja sa Euroherc osiguranjem d.d. Isti troškovi će se također platiti iz Proračuna Grada Rijeke te će se refundirati iz sredstava zajedničke pričuve predmetnih zgrada.

Upravni odjel uputio je svim suvlasnicima predmetnih zgrada dopis kojim su upoznati s navedenim okolnostima te im je predloženo da sami zatraže ponude subjekata koji se bave upravljanjem stambenim zgradama i predlože upravitelja za svoju zgradu, uz napomenu da će Grad Rijeka kao većinski suvlasnik prihvatiti prijedlog za izbor upravitelja i predstavnika suvlasnika koji podrži većina ostalih suvlasnika zgrade.

Na navedeni način javili su se suvlasnici više zgrada s prijedlogom subjekata koji bi upravljali njihovom zgradom te s prijedlogom osobe koja bi obavljala funkciju predstavnika suvlasnika.

Do pisanja ovog materijala Grad Rijeka je kao većinski suvlasnik za 5 (pet) zgrada izdao suglasnost za sklapanje ugovora o upravljanju s predloženim upraviteljem i za obavljanje funkcije predloženog predstavnika suvlasnika, dok je u tijeku postupak izdavanja suglasnosti za još 5 (pet) zgrada. Iz dostavljenih ponuda upravitelja vidljivo je da se ponuđena naknada za upravljanje kretala u rasponu od 0,059 EUR/m² mjesečno s PDV-om do 0,150 EUR/m² mjesečno s PDV-om, dok je prosječna ponuđena naknada iznosila približno 0,085 EUR/m² mjesečno s PDV-om.

Također je od strane Upravnog odjela upućen dopis/poziv upraviteljima koje Grad Rijeka evidentira u svojoj bazi podataka da, ukoliko su zainteresirani, dostave svoju ponudu za

upravljanje predmetnim zgradama, uz napomenu kako ponuda može obuhvaćati upravljanje jednom ili više zgrada iz priloženog popisa, ovisno o njihovim interesima i kapacitetima. Novi upravitelj preuzeo bi postojeće police do isteka njihove valjanosti, nakon čega preuzima obvezu pravodobnog ugovaranja novih polica osiguranja, sukladno važećim propisima i potrebama suvlasnika.

Povratno se javilo dvanaest (12) zainteresiranih upravitelja (od trideset (30) pozvanih), od kojih su neki zainteresirani za upravljanje jednom zgradom, a neki za više njih ili sve.

Većina upravitelja iskazala je interes za upravljanje zgradama, jednom ili više njih, s napomenom da se o visini naknade koju mogu ponuditi mogu očitovati nakon uvida u stanje zgrade, jer visina naknade koju bi ponudili ovisi o više faktora, kao primjerice broju prostora u zgradi, površini, stanju zgrade, tehničkoj opremljenosti, razini održavanja i drugome. Za zgrade za koje su upravitelji ponudili naknadu ista je okvirno određena u iznosu od 0,063 EUR/m² s PDV-om do 0,15 EUR/m² s PDV-om, odnosno prosječna visina iznosa naknade iznosila bi okvirno 0,084 EUR/m² s PDV-om.

Iskazani interes upravitelja pokazuje da na tržištu postoji interes za preuzimanje upravljanja predmetnim zgradama, ali i da se visina naknade za upravljanje razlikuje ovisno o karakteristikama pojedine zgrade, njezinoj površini, broju prostora, stanju zgrade, tehničkoj opremljenosti i potrebnom opsegu održavanja.

S obzirom na navedeno, potrebno je za zgrade za koje upravitelj još nije odabran provesti transparentan i nediskriminirajući postupak prikupljanja i ocjene prijave kojim će se omogućiti ravnopravno sudjelovanje svih zainteresiranih upravitelja te se predlaže raspisivanje Javnog poziva za podnošenje prijave za izbor upravitelja za 95 zgrada u kojima Grad Rijeka ima natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova. Popis zgrada čini sastavni dio Javnog poziva.

Prijavitelj će moći podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade obuhvaćene Javnim pozivom. Prijave će se ocjenjivati zasebno za svaku pojedinu zgradu, prema unaprijed utvrđenim kriterijima, i to financijskom kriteriju i kriteriju starosti zgrade, a prijave se vrednuju na temelju ukupno 100 bodova.

Bodovi se dodjeljuju prema sljedećim kriterijima:

- financijski kriterij – iznos naknade za upravljanje: najviše 90 bodova
- kriterij starosti zgrade: najviše 10 bodova.

Naknada za upravljanje iskazuje se u eurima po m² korisne površine mjesečno, bez PDV-a, pri čemu je za potrebe ovog postupka mjerodavna korisna površina pojedine zgrade navedena u Prilogu 1. Javnog poziva.

Najniža ponuđena cijena za pojedinu zgradu ostvaruje maksimalan broj bodova po financijskom kriteriju, dok se ostale prihvatljive prijave boduju razmjerno najnižoj prihvatljivoj cijeni.

Kriterij starosti zgrade uveden je radi dodatnog vrednovanja zgrada starije gradnje, koje zbog svoje starosti u pravilu zahtijevaju veći opseg planiranja, praćenja i organizacije održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Detaljan način bodovanja prema navedenim kriterijima i način rangiranja prijave za svaku pojedinu zgradu utvrđeni su u Prilogu 2. – Kriteriji za odabir prijave i metodologija bodovanja, koji čini sastavni dio Javnog poziva.

Sve zgrade obuhvaćene Javnim pozivom osigurane su do 7. svibnja 2027. godine od osnovnih rizika, sukladno važećim policama osiguranja. Odabrani upravitelj obvezuje se po isteku važećeg osiguranja, odnosno počevši od 8. svibnja 2027. godine, osigurati nastavak

osiguranja zgrade od osnovnih rizika te ugovoriti odgovarajuće osiguranje zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s potrebama zgrade, važećim propisima, ugovorom o upravljanju zgradom i međuvlasničkim ugovorom.

Odabrani upravitelj obvezan je prije sklapanja ugovora o upravljanju dostaviti za svaku pojedinu zgradu za koju je odabran jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, i to bezuvjetnu bankarsku garanciju ili novčani depozit, u iznosu koji pokriva ukupnu svotu ugovorene trogodišnje naknade upravitelja za tu zgradu, s porezom na dodanu vrijednost.

Bankarska garancija mora biti bezuvjetna i s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativo na prvi poziv“. Jamstvo mora biti valjano za vrijeme trajanja ugovora o upravljanju, odnosno na način i pod uvjetima utvrđenim Ugovorom o upravljanju. Ugovorom su uređene i posljedice nedostavljanja odnosno neproduženja jamstva.

Ugovor o upravljanju zgradom sklapa se na određeno vrijeme, do izbora novog upravitelja za svaku pojedinačnu zgradu, a najdulje na tri (3) godine.

Provedbom Javnog poziva omogućit će se transparentan postupak izbora upravitelja, uz osiguravanje jednakog položaja svih zainteresiranih prijavitelja, tržišnog natjecanja i mogućnosti odabira najpovoljnije prijave za svaku pojedinu zgradu, a istodobno će se osigurati kontinuitet upravljanja, održavanja i osiguranja zgrada, uredno upravljanje sredstvima zajedničke pričuve te pravodobno poduzimanje hitnih i nužnih mjera radi zaštite zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, sigurnosti osoba i imovine.

Nakon provedbe Javnog poziva, Povjerenstvo koje imenuje gradonačelnica pregledat će i ocijeniti pristigle prijave te predložiti izbor upravitelja za pojedine zgrade, nakon čega će Grad Rijeka, kao većinski suvlasnik, poduzeti potrebne radnje radi donošenja odluke o izboru upravitelja zgrade sukladno Zakonu.

Za istaknuti je da se zgrade/objekti koje su u vlasništvu Grada Rijeke (njih 52) i koje su bile na upravljanju kod tvrtke Rumat temeljem spomenutog Okvirnog sporazuma istekom sporazuma nalaze na upravljanju Upravnog odjela te iste sukladno odredbama Zakona ne moraju imati upravitelja, slijedom čega iste nisu predmet Javnog poziva.

Slijedom iznijetog, za sve one zgrade u kojima su manjinski suvlasnici (većina od istih) već sami odabrali svog upravitelja i predstavnika, predlaže se da Grad Rijeka, unatoč svom većinskom udjelu, izda suglasnost i prihvati njihov izbor. Za preostale zgrade predlaže se da Grad Rijeka tijekom rujna tekuće godine raspiše Javni poziv za prikupljanje prijave za izbor upravitelja pri čemu će se upravitelji moći natjecati fleksibilno – za pojedinačnu zgradu ili za više njih odjednom.

Slijedom navedenog, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada predlaže da na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/20 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25), članka 47., članka 48. i članka 49. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/2024 i 47/2026 – Ispravak), Gradonačelnica donese sljedeći:

ZAKLJUČAK

1. Pokreće se postupak za prikupljanje prijave za izbor upravitelja za zgrade u kojima je Grad Rijeka većinski suvlasnik, objavom Javnog poziva za podnošenje prijave za izbor upravitelja zgrada na način kako je to utvrđeno u Javnom pozivu koji je sastavni dio ovog Zaključka.
2. Javni poziv iz točke 1. ovoga Zaključka provodi se za 95 zgrada, prema Popisu zgrada koji čini Prilog 1. Javnog poziva.

3. Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade obuhvaćene Javnim pozivom. Prijave se ocjenjuju zasebno za svaku pojedinu zgradu.
4. Kriteriji za odabir najpovoljnije prijave su financijski kriterij – iznos naknade za upravljanje, najviše 90 bodova, i kriterij starosti zgrade, najviše 10 bodova, odnosno ukupno 100 bodova.
5. Naknada za upravljanje iskazuje se u eurima po m² korisne površine zgrade mjesečno, bez PDV-a.
6. Odabrani upravitelj dužan je prije sklapanja ugovora dostaviti jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, i to bezuvjetnu bankarsku garanciju ili novčani depozit, u iznosu koji pokriva ukupnu svotu ugovorene trogodišnje naknade upravitelja za svaku pojedinu zgradu za koju je odabran, s porezom na dodanu vrijednost.
7. Ugovor o upravljanju zgradom koji je sastavni dio Javnog poziva sklapa se na određeno vrijeme, do izbora novog upravitelja za pojedinu zgradu, a najdulje na tri (3) godine.
8. Javni poziv iz točke 1. ovog Zaključka zajedno s priložima objavit će se na oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3 (prizemno) i na mrežnim stranicama Grada Rijeke.
9. Za zgrade za koje manjinski suvlasnici (većina od istih) samostalno odaberu upravitelja i predstavnika suvlasnika zgrade prije objave Javnog poziva iz točke 1. ovog Zaključka Grad Rijeka, kao većinski suvlasnik, izdat će suglasnost
10. Za provedbu ovog Zaključka zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada.
11. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Na temelju članka 47. 48 i 49. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/2024 i 47/2026 – Ispravak), članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/20 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25) te Zaključka Gradonačelnice Grada Rijeke KLASA: _____, URBROJ: _____, od _____ rujna 2026. godine, raspisuje se

JAVNI POZIV
za podnošenje prijava za izbor upravitelja zgrada u većinskom vlasništvu Grada Rijeke

1. PREDMET JAVNOG POZIVA

Predmet ovog Javnog poziva je prikupljanje i ocjena prijava radi izbora upravitelja zgrada u kojima Grad Rijeka ima natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova, za zgrade navedene u Prilogu 1 – Popis zgrada.

Grad Rijeka ovaj postupak provodi kao većinski suvlasnik zgrada navedenih u Prilogu 1, radi pripreme i provedbe odluke o izboru upravitelja zgrade sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ broj 152/2024 i 47/2026 – Ispravak) (u daljnjem tekstu: Zakon).

Za potrebe ovog Javnog poziva, zgradom u većinskom vlasništvu Grada Rijeke smatra se zgrada u kojoj Grad Rijeka ima više od 50 % suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige, odnosno više od 50 % ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi.

Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade navedene u Prilogu 1.

Za svaku zgradu za koju podnosi prijavu prijavitelj mora u Prilogu 3. označiti redni broj i adresu zgrade te navesti iznos naknade za rad upravitelja (u daljnjem tekstu: naknada za upravljanje).

2. SASTAVNI DIJELOVI JAVNOG POZIVA

Sastavni i neodvojivi dio ovog Javnog poziva čine:

- Prilog 1 – Popis zgrada;
- Prilog 2 – Kriteriji za odabir prijave i metodologija bodovanja;
- Prilog 3 – Prijavni list i prateće izjave;
- Prilog 4 – Prijedlog Ugovora o upravljanju i Međuvlasničkog ugovora;
- Prilog 5 – Opći uvjeti;
- Prilog 6 – Prava i obveze upravitelja

3. UVJETI ZA SUDJELOVANJE

Prijavitelj može biti pravna ili fizička osoba koja:

- je registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama;
- ispunjava uvjete propisane Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada;
- ima najmanje jednu godinu iskustva u upravljanju zgradama, i to najmanje u jednoj zgradi;
- raspolaže odgovarajućim tehničkim i organizacijskim sposobnostima za obavljanje poslova upravljanja, odnosno ima zaposleno odgovarajuće stručno osoblje ili uspostavljenu poslovno-tehničku suradnju s kvalificiranim osobama;
- nema dugovanja po osnovi poreza i doprinosa te drugih javnih davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava;
- ima podmirene dospjele obveze prema Gradu Rijeci;
- ima račun koji nije blokiran;
- dostavi dokaz da se protiv prijavitelja, odnosno odgovorne osobe prijavitelja, ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti.

Način dokazivanja uvjeta propisan je Prilogom 3.

4. PRAVA I OBVEZE UPRAVITELJA

Upravitelj zgrade upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika, u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, ugovorom o upravljanju zgradom i međuvlasničkim ugovorom.

Prava, obveze i poslovi upravitelja detaljno su utvrđeni u Prilogu 6. ovog Javnog poziva.

Osiguranje zgrada

Sve zgrade obuhvaćene ovim Javnim pozivom osigurane su do 7. svibnja 2027. godine od osnovnih rizika, sukladno važećim policama osiguranja, a osobito od rizika požara, oluje, udara groma, izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, kao i odgovornosti za štetu prema trećim osobama, prema uvjetima važećih policama osiguranja.

Odabrani upravitelj obvezuje se po isteku važećeg osiguranja, odnosno počevši od 8. svibnja 2027. godine, osigurati nastavak osiguranja zgrade kojom će upravljati od osnovnih rizika te ugovoriti odgovarajuće osiguranje zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s potrebama zgrade, važećim propisima, ugovorom o upravljanju zgradom i međuvlasničkim ugovorom.

Trošak premije osiguranja podmiruje se iz sredstava zajedničke pričuve, u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, ugovorom o upravljanju zgradom i međuvlasničkim ugovorom.

Uvjeti, opseg i način ugovaranja osiguranja zgrade, uključujući rizike od kojih se zgrada mora osigurati, način ugovaranja te obveze upravitelja u vezi s osiguranjem, pobliže su uređeni Prilogom 5 – Opći uvjeti, koji čini sastavni dio ovog Javnog poziva, a odabrani upravitelj obavezan je iste primjenjivati tijekom trajanja Ugovora o upravljanju.

5. KRITERIJI ZA ODABIR

Kriteriji za odabir najpovoljnije prijave su financijski kriterij i kriterij starosti zgrade, a prijave se vrednuju na temelju ukupno 100 bodova, i to:

- Financijski kriterij – iznos naknade za upravljanje: najviše 90 bodova.
- Kriterij starosti zgrade: najviše 10 bodova.

Detaljan način bodovanja prema navedenim kriterijima utvrđen je u Prilogu 2. ovog Javnog poziva, koji čini njegov sastavni dio.

6. SADRŽAJ PRIJAVE

Prijava se podnosi na obrascu Prijavnog lista koji je sastavni dio Priloga 3 ovog Javnog poziva te mora biti vlastoručno potpisan od strane prijavitelja, odnosno ovlaštene osobe prijavitelja.

Prijavitelj mora u Prijavnom listu označiti zgrade za koje podnosi prijavu te za svaku zgradu navesti iznos naknade za upravljanje.

Prijava mora sadržavati svu dokumentaciju i izjave propisane ovim Javnim pozivom i Prilogom 3.

Za potrebe usporedbe i bodovanja prijava mjerodavna je ponuđena cijena naknade za upravljanje izražena u EUR/m² mjesečno, bez PDV-a, pri čemu je za potrebe ovog postupka mjerodavna korisna površina pojedine zgrade navedena u Prilogu 1.

Dokumentacija uz prijavu (potvrde, izvadci, uvjerenja i izjave) dostavlja se u izvorniku ili ovjerenj preslici.

Sva dokumentacija koja se dostavlja uz prijavu ne smije biti starija od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva.

7. ROK I NAČIN PODNOŠENJA PRIJAVA

Prijave se podnose u zatvorenoj omotnici neposredno u pisarnicu Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada, šalter broj 1 u prizemlju zgrade – lijevo, na adresi Titov trg 3, ili putem pošte, preporučeno na adresu:

Grad Rijeka

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada

Titov trg 3

51000 Rijeka

Na omotnici mora biti naznačeno:

„Prijava za izbor upravitelja zgrada u većinskom vlasništvu Grada Rijeke – NE OTVARAJ“

Rok za dostavu prijava je _____ rujna 2026. godine do _____ sati.

Prijava se smatra pravodobnom ako je zaprimljena u Gradu Rijeci prije isteka navedenog roka. Za određivanje redoslijeda zaprimanja mjerodavan je datum i vrijeme evidentirano na prijemnom štambilju.

8. PREGLED, OCJENA I BODOVANJE PRIJAVA

Pregled i ocjenu prijava provest će Povjerenstvo koje imenuje Gradonačelnica Grada Rijeke posebnim zaključkom.

Povjerenstvo će utvrditi pravodobnost, potpunost i prihvatljivost prijava te provjeriti ispunjavanje uvjeta propisanih ovim Javnim pozivom.

Prihvatljive prijave bodovat će se zasebno za svaku zgradu prema kriterijima iz točke 5. ovog Javnog poziva i metodologiji iz Priloga 2.

Ako dva ili više prijavitelja za istu zgradu ostvare jednak ukupan broj bodova, prednost ima ranije zaprimljena prijava.

Nepravovremene i nepotpune prijave, kao i prijave koje nisu potpisane ili nisu potpisane od strane ovlaštene osobe, neće se razmatrati.

9. ODLUKA O IZBORU I SKLAPANJE UGOVORA

Na temelju rezultata provedenog postupka Grad Rijeka će, kao suvlasnik koji u zgradama iz Priloga 1 ima natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova, poduzeti potrebne radnje radi donošenja odluke o izboru upravitelja zgrade.

Odabrani upravitelj obvezan je prije sklapanja ugovora dostaviti za svaku pojedinu zgradu za koju je odabran jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, i to bezuvjetnu bankarsku garanciju ili novčani depozit u iznosu koji pokriva ukupnu svotu ugovorene trogodišnje naknade upravitelja za tu zgradu, s porezom na dodanu vrijednost.

Bankarska garancija mora biti bezuvjetna i s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativo na prvi poziv“ u iznosu utvrđenom u prethodnom stavku.

Jamstvo mora biti valjano za vrijeme trajanja ugovora o upravljanju, odnosno na način i pod uvjetima utvrđenim Ugovorom o upravljanju zgradom.

Bankarska garancija s navedenim klauzulama može biti izdana i na kraće razdoblje, ali ne kraće od 1 (jedne) godine, pod uvjetom da je Upravitelj obvezan pravodobno osigurati njezino produljenje za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, i to najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka važenja postojeće bankarske garancije.

Nedostavljanje jamstva u ostavljenom roku smatra se odustankom od sklapanja ugovora.

Nakon donošenja odluke o izboru upravitelja, s odabranim prijaviteljem sklopit će se Ugovor o upravljanju zgradom, u skladu s uvjetima ovog Javnog poziva, Prilogom 4. – Prijedlogom ugovora o upravljanju i međuvlasničkog ugovora te Prilogom 5. – Općim uvjetima.

Ugovor o upravljanju zgradom sklapa se na određeno vrijeme, do izbora novog upravitelja za svaku pojedinačnu zgradu, a najdulje na tri (3) godine.

10. ZAVRŠNE ODREDBE

Grad Rijeka zadržava pravo ne odabrati prijavu za pojedinu zgradu ako nijedna prijava ne ispunjava uvjete ovog Javnog poziva. Grad Rijeka zadržava pravo poništiti ovaj Javni poziv u cijelosti ili djelomično.

Ovaj Javni poziv zajedno s priložima objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3 (prizemno), i na mrežnim stranicama Grada Rijeke.

Za sva pitanja koja nisu uređena ovim Javnim pozivom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i drugih važećih propisa.

Za pitanja, dodatne informacije i pojašnjenja u vezi s provedbom ovog Javnog poziva zainteresirani prijavitelji mogu se obratiti osobno Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada, na adresi Rijeka, Titov trg 3 ili putem telefona 051/209-341.

**PRILOG 1
POPIS ZGRADA**

ZGRADE VEĆINSKO VLASNIŠTVO GRADA RIJEKE						
RBR	ADRESA	GODINA IZGRADNJE	DIZALO	K.Č.	K.O.	UKUPNA KORISNA POVRŠINA ZGRADE (m²)
1	ADAMIĆEVA 16, 16/A	1820.		4173	STARI GRAD	221,90
2	ADAMIĆEVA 17, RIVA 10	1874.		4174	STARI GRAD	7.259,37
3	ADAMIĆEVA 21, 21/A, RIVA 14, 14/A, SPLITSKA 2, 2/A, 2/B	1890.	DA	4175	STARI GRAD	5.454,77
4	ADAMIĆEVA 26, KORZO 33, 33/A, 33/B, TRG REPUBLIKE HRVATSKE 2, 2/A	1880.		4176	STARI GRAD	1.873,44
5	ADAMIĆEVA 34, 36, 34/A, JADRANSKI TRG 1, 1/A, 1/B, 1/C, KORZO 41, 41/A, 41/B, 41/C, 41/D, 41/E	1890.		4177	STARI GRAD	2.551,40
6	ALESSANDRA MANZONIA 5, 5/A, 5/B, 5/C, 5/1	1890.		4178	STARI GRAD	844,82
7	ANDREE BENUSSIA 3	1946.		4179	STARI GRAD	355,65
8	ANTUNA BARCA 2/A, FRANJE ČANDEKA 32, 32/A, 32/B, 32/C, 32/D, 32/E, 32/F, 32/G, 32/H, 32/I, 32/J, 32/K	1972.		4180	STARI GRAD	1.150,00
9	ANTUNA MARČELJE VIŠKOVIĆA 14	1900.		4181	STARI GRAD	119,79

10	BAKARSKA 4	1890.		4182	STARI GRAD	54,91
11	BLAŽA POLIČA 2, 2/A, KREŠIMIROVA 18	1874.		4183	STARI GRAD	5.467,00
12	BLAŽA POLIČA 3, 3/A, 3/B, 3/1	1894.	DA	4184	STARI GRAD	997,94
13	BRAČKA 10, 12	1882.		4185	STARI GRAD	99,60
14	BRAČE BRANCHETTA 42	1895.		4186	STARI GRAD	99,17
15	BRAČE FUČAK 2	1994.		4187	STARI GRAD	429,00
16	BRAČE HORVATIĆ 14, 16	1955.		4188	STARI GRAD	225,51
17	BRANIMIRA MARKOVIĆA 1	1998.		4189	STARI GRAD	757,16
18	BRANIMIRA MARKOVIĆA 3	1998.		4190	STARI GRAD	757,61
19	BRANIMIRA MARKOVIĆA 5	1998.		4191	STARI GRAD	757,78
20	BRANIMIRA MARKOVIĆA 7, 7/A	1998.		4192	STARI GRAD	923,40
21	BRANIMIRA MARKOVIĆA 9, 9/A, 9/B	1998.		4193	STARI GRAD	899,00
22	BRANIMIRA MARKOVIĆA 11	1998.		4194	STARI GRAD	756,87
23	CIOTTINA 21	1930.		4195	STARI GRAD	451,23
24	CORRADA ILIJASSICHA 2	1933.		4196	STARI GRAD	167,69
25	CORRADA ILIJASSICHA 23/1, 23/2	1818.		4197	STARI GRAD	133,37
26	FIUMARA 13, 13/A, 13/B, 13/C, 13/D, 13/1, PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 12, 12/A	1844.		4198	STARI GRAD	1.668,11
27	FRANCA PREŠERNA 30/B	prije 1953.		4199	STARI GRAD	99,63
28	GRIVICA 4	1993.		4200	STARI GRAD	686,00
29	IVANA ČIKOVIĆA BELOG 3, OBITELJI SUŠANJ 9	1890.		4201	STARI GRAD	572,10
30	IVANA ŽORŽA 34	1967.		4202	STARI GRAD	137,76
31	IVE MARINKOVIĆA 3, 3/A	1860.		4203	STARI GRAD	178,61

32	JADRANSKI TRG 4, 4/A, 4/B, 4/C, KRUŽNA 6/A	1860.		4204	STARI GRAD	1.726,33
33	JANEZA TRDINE 3, 3/A	1844.		4205	STARI GRAD	266,41
34	JANEZA TRDINE 7, 7/A, SOKOL - KULA 5	1965.		4206	STARI GRAD	552,60
35	JANEZA TRDINE 9, 9/A, SOKOL - KULA 5/A, TRG SVETE BARBARE 3	1910.		4207	STARI GRAD	938,68
36	JELAČIČEV TRG 1, 2, 3, 1/A, 1/B, RIBARSKA 1/A	1900.		4208	STARI GRAD	2.100,62
37	JELAČIČEV TRG 12, 12/A, PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 1, 1/A, 1/B, UŽARSKA 2, 2/A	1900.		4209	STARI GRAD	1.441,67
38	JOŽE VLAHOVIĆA 2/A, POD JELŠUN 8	1916.		4210	STARI GRAD	529,06
39	KORZO 2/A, 2/E, 2/F	1947.		4211	STARI GRAD	947,60
40	KORZO 27, 25/A	1854.		4212	STARI GRAD	562,96
41	KORZO 36, KRUŽNA 10, 10/A	1865.		4213	STARI GRAD	572,37
42	KOZALA 33	1925.		4214	STARI GRAD	240,71
43	KOZALA 56	1860.		4215	STARI GRAD	115,99
44	KRUŽNA 4, 8/C	1894.		4216	STARI GRAD	786,20
45	KUMIČIĆEVA 50	1880.		4217	STARI GRAD	386,81
46	LABINSKA 18	1914.		4218	STARI GRAD	221,21
47	LJUDEVITA MATEŠIĆA 8	1880.		4219	STARI GRAD	126,09
48	LUKI 7	1811.		4839/1	ZAMET	266,73
49	LUKI 44	1886.		4870/5	ZAMET	201,68
50	MAROHNIĆEVA 2	1945.		3264/2	SUŠAK	165,55
51	MATIJE GUPCA 2, 2/A, 2/B	1850.		4684	STARI GRAD	390,27
52	MATIJE GUPCA 4, 4/A	1900.		4685	STARI GRAD	260,06
53	MATIJE GUPCA 23, ULJARSKA 1, 3	1814.		4702	STARI GRAD	3.257,13
54	MESTROVIĆEVA 24, 24/A	1996.		2700/10	ZAMET	786,89

55	MEŠTROVIĆEVA 26, 26/A, 26/B	1996.		2700/9	ZAMET	925,79
56	MEŠTROVIĆEVA 28, 28/A, 28/B	1996.		2700/8	ZAMET	874,14
57	MEŠTROVIĆEVA 30, 30/A, 30/B, 30/C	1996.		2700/1	ZAMET	1.001,40
58	MEŠTROVIĆEVA 32	1996.		2700/15	ZAMET	871,15
59	MEŠTROVIĆEVA 34	1996.		2700/14	ZAMET	870,13
60	MIHANOVIĆEVA 55, 55/A	1928.		3314	SUŠAK	144,09
61	MILUTINA BARAČA 19	1935.		4335	ZAMET	2.872,16
62	OGULINSKA 3	1903.		1981/1	STARI GRAD	128,31
63	OKTAVIJANA VALIĆA 21, 21/A	1901.		2513	STARI GRAD	104,62
64	OKTAVIJANA VALIĆA 81	1903.		1321/1	STARI GRAD	132,06
65	OSJEČKA 41, 39/A, 41/A	1903.		685/2	STARI GRAD	285,60
66	PARK NIKOLE HOSTA 3	1890.		3911	STARI GRAD	175,37
67	PODMURVICE 4	1890.		5032	ZAMET	303,74
68	PODPINJOL 11	1905.		5041/42	ZAMET	84,73
69	POMERIO 4, 4/A	1937.		3937/1	STARI GRAD	78,55
70	PRVOG MAJA 20, 20/A	1865.		3482	STARI GRAD	329,02
71	PULAC 20, 20/A, 20/B	1860.		295	STARI GRAD	151,00
72	PULAC 23	1860.		303	STARI GRAD	143,14
73	RUDOLFA TOMŠIĆA 8	1901.		2109	STARI GRAD	482,24
74	RUDOLFA TOMŠIĆA 15, 15/A, 15/B	1930.		1976/1	STARI GRAD	185,41
75	RUJEVICA 1/D	1860.		3436/1	ZAMET	50,90
76	STUBE MARKA REMSA 25/A	1909.		2933/3	STARI GRAD	21,94
77	ŠETALIŠTE TRINAESTE DIVIZIJE 28, 28/A	1900.		6711/1	SUŠAK	947,02
78	TITOV TRG 2, 2/A, 2/B, 2/C	1927.		6527	SUŠAK	436,71
79	TITOV TRG 3, 3/C, 3/D	1932.		6523	SUŠAK	3.977,09
80	TIZIANOVA 6	1902.		2980/2	STARI GRAD	312,34
81	TRG RIJEČKE REZOLUCIJE 2	prije 1964.		4210/1	STARI GRAD	671,00

82	TRG SVETE BARBARE 2, 2/A, 2/B, 2/C	1886.		4498	STARI GRAD	753,27
83	USPON LADISLAVA TOME 2, 2/A	1900.		2053	STARI GRAD	293,58
84	USPON LADISLAVA TOME 9	1890.		2027	STARI GRAD	265,23
85	VELEBITSKA 6	1933.		1932	STARI GRAD	204,23
86	VERDIEVA 1, 1/A, WENZELOVA 2, 3, 2/A, 3/A	1881.		4742/1	STARI GRAD	1.815,47
87	VODOVODNA 20, 20/1, 20/3, 20/4, 20/6, 20/7	1933.		2642/1	STARI GRAD	403,89
88	VODOVODNA 35, 35/B	1860.		2646	STARI GRAD	625,03
89	VUKOVARSKA 48/1	1904.		2031/1	STARI GRAD	161,78
90	VUKOVARSKA 53	1880.		4953	ZAMET	225,55
91	VUKOVARSKA 82, 82/A	prije 1964.		3354	ZAMET	175,00
92	ZAMETSKA 56	1902.		2757/4	ZAMET	312,40
93	ZAMETSKA 58	1910.		2761/3	ZAMET	429,46
94	ŽABICA 7	1900.		4023	STARI GRAD	337,00
95	ŽRTAVA FAŠIZMA 10, 10/A, 10/B, 10/C, 10/D, 10/E	1956.	DA	4573/7	STARI GRAD	795,00

76.350,75

PRILOG 2

KRITERIJI ZA ODABIR PRIJAVE I METODOLOGIJA BODOVANJA

Svaka pravodobna, potpuna i prihvatljiva prijava koja ispunjava sve uvjete ovog Javnog poziva ocjenjuje se prema dva kriterija, s ukupno najviše **100 bodova**.

1. FINANCIJSKI KRITERIJ – PONUĐENI IZNOS NAKNADE ZA UPRAVLJANJE

Financijski kriterij nosi najviše **90 bodova**.

Ponuđeni iznos naknade za upravljanje iskazuje se u eurima po m² mjesečno, bez PDV-a.

Prijava s najnižim ponuđenim iznosom naknade za upravljanje po m² mjesečno za pojedinu zgradu ostvaruje **90 bodova**.

Ostale prijave boduju se prema sljedećoj formuli:

$$B_c = (I_{\min} / I) \times 90,00$$

pri čemu je:

B_c – broj bodova ostvaren po financijskom kriteriju;

I_{min} – najniži mjerodavni ponuđeni iznos naknade za upravljanje po m² mjesečno među prihvatljivim prijavama za istu zgradu;

I – mjerodavni ponuđeni iznos naknade za upravljanje po m² mjesečno koji se boduje;

90 – maksimalan broj bodova po financijskom kriteriju.

Bodovi se računaju na šest decimalnih mjesta.

Za potrebe izračuna ukupne mjesečne naknade za upravljanje za pojedinu zgradu mjerodavna je korisna površina zgrade navedena u Prilogu 1. ovog Javnog poziva.

2. KRITERIJ STAROSTI ZGRADE

Kriterij starosti zgrade nosi najviše **10 bodova**.

Radi poticanja upravitelja na podnošenje prijava za preuzimanje upravljanja zgradama starije gradnje, koje zbog svoje starosti u pravilu zahtijevaju veći opseg planiranja, praćenja i organizacije održavanja zajedničkih dijelova zgrade, prijave se dodatno boduju prema kriteriju starosti zgrade kako slijedi:

Godina izgradnje zgrade	Broj bodova
Zgrade izgrađene od 1814. do zaključno 1910. godine	10 bodova
Zgrade izgrađene od 1911. do zaključno 1989. godine	5 bodova
Zgrade izgrađene od 1990. do 2026. godine	0 bodova

Godina izgradnje zgrade utvrđuje se prema podacima navedenima u Prilogu 1. ovog Javnog poziva.

Kriterij starosti zgrade primjenjuje se jednako na sve prijave podnesene za istu zgradu.

Bodovanje prema kriteriju starosti zgrade provodi se zasebno za svaku zgradu za koju je prijavitelj podnio prijavu.

3. UKUPAN BROJ BODOVA

Ukupan broj bodova pojedine prijave utvrđuje se zbrojem bodova ostvarenih prema financijskom kriteriju i kriteriju starosti zgrade:

$$U = B_c + B_s$$

pri čemu je:

U – ukupan broj bodova;

Bc – broj bodova ostvaren po financijskom kriteriju;

Bs – broj bodova ostvaren po kriteriju starosti zgrade.

Maksimalan broj bodova iznosi **100**.

4. RANGIRANJE PRIJAVA

Prijave se za svaku pojedinu zgradu rangiraju prema ukupnom broju ostvarenih bodova, od najvećeg prema najmanjem broju bodova.

Najpovoljnijom prijavom za pojedinu zgradu smatra se prijava koja ostvari najveći ukupan broj bodova.

Ako dva ili više prijavitelja ostvare jednak ukupan broj bodova za istu zgradu, prednost ima prijava koja je ranije zaprimljena u pisarnici Grada Rijeke, prema datumu i vremenu evidentiranom na prijemnom štambilju.

Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade iz Priloga 1. ovog Javnog poziva. Bodovanje se provodi zasebno za svaku zgradu za koju je prijavitelj podnio prijavu.

5. NAČIN UTVRĐIVANJA I BODOVANJA KRITERIJA

Godina izgradnje zgrade utvrđuje se prema podacima navedenima u Prilogu 1. Javnog poziva.

Ponuđeni iznos naknade za upravljanje utvrđuje se prema ponuđenom iznosu koji je prijavitelj iskazao u Prilogu 3. Javnog poziva.

Za potrebe usporedbe i bodovanja financijskog kriterija uzima se u obzir ponuđeni iznos naknade za upravljanje po m² mjesečno bez PDV-a.

Bodovanje financijskog kriterija provodi se usporedbom ponuđenih iznosa među prihvatljivim prijavama za istu zgradu.

PRILOG 3
PRIJAVNI LIST I PRATEĆE IZJAVE

1. PODACI O PRIJAVITELJU

Naziv trgovačkog društva / obrta:

Adresa sjedišta:

OIB:

IBAN i naziv banke:

Kontakt telefon / mobitel:

E-mail adresa:

Osoba ovlaštena za zastupanje:

Mjesto i datum sastavljanja prijave:

2. ZGRADE ZA KOJE SE PODNOSI PRIJAVA I PONUĐENI IZNOS NAKNADE ZA UPRAVLJANJE

Prijavitelj u tablici označava **X** za svaku zgradu za koju podnosi prijavu te za svaku označenu zgradu upisuje **ponuđeni iznos naknade za upravljanje**, iskazan u **EUR/m² mjesečno, bez PDV-a, prema ukupnoj korisnoj površini zgrade**.

RBR	ADRESA	UKUPNA KORISNA POVRŠINA ZGRADE	PRIJAVA (X)	IZNOS NAKNADE ZA UPRAVLJANJE BEZ PDV-a (EUR/m ² /mj.)
1	ADAMIĆEVA 16, 16/A	221,90	☐	
2	ADAMIĆEVA 17, RIVA 10	7.259,37	☐	
3	ADAMIĆEVA 21, 21/A, RIVA 14, 14/A, SPLITSKA 2, 2/A, 2/B	5.454,77	☐	
4	ADAMIĆEVA 26, KORZO 33, 33/A, 33/B, TRG REPUBLIKE HRVATSKE 2, 2/A	1.873,44	☐	
5	ADAMIĆEVA 34, 36, 34/A, JADRANSKI TRG 1, 1/A, 1/B, 1/C, KORZO 41, 41/A, 41/B, 41/C, 41/D, 41/E	2.551,40	☐	
6	ALESSANDRA MANZONIA 5, 5/A, 5/B, 5/C, 5/1	844,82	☐	

7	ANDREE BENUSSIA 3	355,65	☐	
8	ANTUNA BARCA 2/A, FRANJE ČANDEKA 32, 32/A, 32/B, 32/C, 32/D, 32/E, 32/F, 32/G, 32/H, 32/I, 32/J, 32/K	1.150,00	☐	
9	ANTUNA MARČELJE VIŠKOVIĆA 14	119,79	☐	
10	BAKARSKA 4	54,91	☐	
11	BLAŽA POLIĆA 2, 2/A, KREŠIMIROVA 18	5.467,00	☐	
12	BLAŽA POLIĆA 3, 3/A, 3/B, 3/1	997,94	☐	
13	BRAČKA 10, 12	99,60	☐	
14	BRAČE BRANCHETTA 42	99,17	☐	
15	BRAČE FUČAK 2	429,00	☐	
16	BRAČE HORVATIĆ 14, 16	225,51	☐	
17	BRANIMIRA MARKOVIĆA 1	757,16	☐	
18	BRANIMIRA MARKOVIĆA 3	757,61	☐	
19	BRANIMIRA MARKOVIĆA 5	757,78	☐	
20	BRANIMIRA MARKOVIĆA 7, 7/A	923,40	☐	
21	BRANIMIRA MARKOVIĆA 9, 9/A, 9/B	899,00	☐	
22	BRANIMIRA MARKOVIĆA 11	756,87	☐	
23	CIOTTINA 21	451,23	☐	
24	CORRADA ILIJASSICHA 2	167,69	☐	
25	CORRADA ILIJASSICHA 23/1, 23/2	133,37	☐	
26	FIUMARA 13, 13/A, 13/B, 13/C, 13/D, 13/1, PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 12, 12/A	1.668,11	☐	
27	FRANCA PREŠERNA	99,63	☐	

	30/B			
28	GRIVICA 4	686,00	☐	
29	IVANA ČIKOVIĆA BELOG 3, OBITELJI SUŠANJ 9	572,10	☐	
30	IVANA ŽORŽA 34	137,76	☐	
31	IVE MARINKOVIĆA 3, 3/A	178,61	☐	
32	JADRANSKI TRG 4, 4/A, 4/B, 4/C, KRUŽNA 6/A	1.726,33	☐	
33	JANEZA TRDINE 3, 3/A	266,41	☐	
34	JANEZA TRDINE 7, 7/A, SOKOL - KULA 5	552,60	☐	
35	JANEZA TRDINE 9, 9/A, SOKOL - KULA 5/A, TRG SVETE BARBARE 3	938,68	☐	
36	JELAČIĆEV TRG 1, 2, 3, 1/A, 1/B, RIBARSKA 1/A	2.100,62	☐	
37	JELAČIĆEV TRG 12, 12/A, PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 1, 1/A, 1/B, UŽARSKA 2, 2/A	1.441,67	☐	
38	JOŽE VLAHOVIĆA 2/A, POD JELŠUN 8	529,06	☐	
39	KORZO 2/A, 2/E, 2/F	947,60	☐	
40	KORZO 27, 25/A	562,96	☐	
41	KORZO 36, KRUŽNA 10, 10/A	572,37	☐	
42	KOZALA 33	240,71	☐	
43	KOZALA 56	115,99	☐	
44	KRUŽNA 4, 8/C	786,20	☐	
45	KUMIČIĆEVA 50	386,81	☐	
46	LABINSKA 18	221,21	☐	
47	LJUDEVITA MATEŠIĆA 8	126,09	☐	
48	LUKI 7	266,73	☐	
49	LUKI 44	201,68	☐	
50	MAROHNIĆEVA 2	165,55	☐	

51	MATIJE GUPCA 2, 2/A, 2/B	390,27	☐	
52	MATIJE GUPCA 4, 4/A	260,06	☐	
53	MATIJE GUPCA 23, ULJARSKA 1, 3	3.257,13	☐	
54	MEŠTROVIĆEVA 24, 24/A	786,89	☐	
55	MEŠTROVIĆEVA 26, 26/A, 26/B	925,79	☐	
56	MEŠTROVIĆEVA 28, 28/A, 28/B	874,14	☐	
57	MEŠTROVIĆEVA 30, 30/A, 30/B, 30/C	1.001,40	☐	
58	MEŠTROVIĆEVA 32	871,15	☐	
59	MEŠTROVIĆEVA 34	870,13	☐	
60	MIHANOVIĆEVA 55, 55/A	144,09	☐	
61	MILUTINA BARAČA 19	2.872,16	☐	
62	OGULINSKA 3	128,31	☐	
63	OKTAVIJANA VALIĆA 21, 21/A	104,62	☐	
64	OKTAVIJANA VALIĆA 81	132,06	☐	
65	OSJEČKA 41, 39/A, 41/A	285,60	☐	
66	PARK NIKOLE HOSTA 3	175,37	☐	
67	PODMURVICE 4	303,74	☐	
68	PODPINJOL 11	84,73	☐	
69	POMERIO 4, 4/A	78,55	☐	
70	PRVOG MAJA 20, 20/A	329,02	☐	
71	PULAC 20, 20/A, 20/B	151,00	☐	
72	PULAC 23	143,14	☐	
73	RUDOLFA TOMŠIĆA 8	482,24	☐	
74	RUDOLFA TOMŠIĆA 15, 15/A, 15/B	185,41	☐	
75	RUJEVICA 1/D	50,90	☐	
76	STUBE MARKA REMSA 25/A	21,94	☐	
77	ŠETALIŠTE TRINAESTE DIVIZIJE	947,02	☐	

	28, 28/A			
78	TITOV TRG 2, 2/A, 2/B, 2/C	436,71	☐	
79	TITOV TRG 3, 3/C, 3/D	3.977,09	☐	
80	TIZIANOVA 6	312,34	☐	
81	TRG RIJEČKE REZOLUCIJE 2	671,00	☐	
82	TRG SVETE BARBARE 2, 2/A, 2/B, 2/C	753,27	☐	
83	USPON LADISLAVA TOMEE 2, 2/A	293,58	☐	
84	USPON LADISLAVA TOMEE 9	265,23	☐	
85	VELEBITSKA 6	204,23	☐	
86	VERDIEVA 1, 1/A, WENZELOVA 2, 3, 2/A, 3/A	1.815,47	☐	
87	VODOVODNA 20, 20/1, 20/3, 20/4, 20/6, 20/7	403,89	☐	
88	VODOVODNA 35, 35/B	625,03	☐	
89	VUKOVARSKA 48/1	161,78	☐	
90	VUKOVARSKA 53	225,55	☐	
91	VUKOVARSKA 82, 82/A	175,00	☐	
92	ZAMETSKA 56	312,40	☐	
93	ZAMETSKA 58	429,46	☐	
94	ŽABICA 7	337,00	☐	
95	ŽRTAVA FAŠIZMA 10, 10/A, 10/B, 10/C, 10/D, 10/E	795,00	☐	

Napomena: Prijavitelj može podnijeti prijavu za jednu, više ili sve zgrade iz Priloga 1 ovog Javnog poziva. Bodovanje se provodi zasebno za svaku zgradu za koju je podnesena prijava.

3. IZJAVA O PRIHVAĆANJU KRITERIJA I UVJETA JAVNOG POZIVA

Izjava o prihvaćanju uvjeta

Izjavljujemo da smo upoznati sa svim uvjetima Javnog poziva i njegovim priložima te ih u cijelosti prihvaćamo.

Izjava o istinitosti podataka

Izjavljujemo da su svi podaci navedeni u prijavi i dostavljena dokumentacija istiniti, potpuni i vjerodostojni.

4. DOKUMENTACIJA UZ PRIJAVU

Dokumentacija uz prijavu (potvrde, izvadci, uvjerenja i izjave) dostavlja se u izvorniku ili ovjerenoj preslici, osim ako je ovim Javnim pozivom za pojedini dokument propisan drugi rok valjanosti.

Prijavitelj uz prijavu dostavlja:

- ☐ dokaz o pravnom statusu prijavitelja s registriranom djelatnošću za obavljanje djelatnosti upravljanja zgradama (rješenje ili izvadak iz sudskog ili obrtnog registra), ne stariji od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ potvrdu Porezne uprave o podmirenim obvezama po osnovi poreza i doprinosa te drugih javnih davanja, ne stariju od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ potvrdu o nepostojanju duga ponuditelja s osnove potraživanja Grada Rijeke, izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ dokaz da račun ponuditelja nije blokiran, odnosno odgovarajuću potvrdu ili drugi odgovarajući dokaz o solventnosti (BON 2 ili SOL 2), ne stariji od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ uvjerenje nadležnog suda da se protiv ponuditelja, odnosno odgovorne osobe ponuditelja, ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se gone po službenoj dužnosti, ne starije od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva;
- ☐ Dokaz o tehničkoj, organizacijskoj i kadrovskoj sposobnosti: Dokumentacija koja obuhvaća evidenciju o zaposlenim osobama kod prijavitelja s podacima o njihovom radnom mjestu, te popis i dokaze o stručnoj spremi odnosno kvalifikacijama onog osoblja koje će biti izravno angažirano na poslovima upravljanja zgradama. Ako je primjenjivo, prijavitelj prilaže i dokaz o ugovorenoj poslovno-tehničkoj suradnji s kvalificiranim vanjskim osobama koje će sudjelovati u izvršenju poslova;
- ☐ Popis zgrada kojima upravlja ili je upravljao, uz navođenje točnog razdoblja upravljanja iz kojeg je vidljivo da prijavitelj ima najmanje jednu godinu iskustva, uključujući upravljanje najmanje jednom zgradom. Uz popis se prilaže izjava ponuditelja te preslika ugovora o upravljanju zgradom ili drugog odgovarajućeg dokumenta iz kojeg je vidljivo razdoblje upravljanja;

Grad Rijeka zadržava pravo, prema potrebi, od prijavitelja zatražiti dostavu i drugih odgovarajućih dokaza kojima se potvrđuju navodi i podaci sadržani u prijavi, dostavljenim izjavama i priloženoj dokumentaciji.

5. ZAVRŠNA IZJAVA I POTPIS

Potpisom ovog Prijavnog lista potvrđujemo da smo pročitali i razumjeli Javni poziv i njegove priloge, da prihvaćamo sve uvjete postupka te da su svi uneseni podaci i dostavljeni dokazi istiniti i vjerodostojni.

Mjesto i datum: _____

M.P.

Ime, prezime i potpis ovlaštene osobe prijavitelja

PRILOG 4
PRIJEDLOG UGOVORA O UPRAVLJANJU I MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

_____, društvo zastupano po zakonskom
zastupniku _____ član uprave, (u daljnjem tekstu: Upravitelj),

i

Suvlasnici stambene zgrade na adresi _____, Rijeka, zastupani po
predstavniku suvlasnika gđa. / g. _____, (u daljnjem tekstu: suvlasnici),
temeljem Javnog poziva od _____ sklopili su dana _____. _____
_____, sljedeći:

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Članak 1.

Suvlasnici stambene zgrade na adresi _____, Rijeka, (u daljnjem tekstu:
suvlasnici) upisane u zemljišnim knjigama u kao zk. č _____, zk. ul.
_____ k.o. _____, z.k. odjel _____, Općinski sud u Rijeci (dalje:
Zgrada), ovim Ugovorom poslove upravljanja zgradom suglasno povjeravaju društvu
_____, _____, _____, OIB: _____.

Društvo _____ registrirano je za obavljanje poslova upravljanja stambenim
zgradama i raspolaže potrebnim stručnjacima i suradnicima za obavljanje ugovorene
djelatnosti.

Članak 2.

Ovaj Ugovor sklapa se temeljem odluke suvlasnika donesene dana _____,
kojom je Upravitelj izabran natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela, sukladno odredbama
Međuvlasničkog ugovora.

Grad je većinski suvlasnik zgrade.

Odluka o izboru Upravitelja donesena je u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i
održavanju zgrada i Međuvlasničkog ugovora te obvezuje sve suvlasnike zgrade.

Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju i
održavanju zgrada, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te drugih važećih propisa
Republike Hrvatske.

Značenje pojmova kao što su primjerice nužni popravak i hitni popravak, kvalificirana većina,
natpolovična većina suvlasnika, kao i drugi izrazi koji se koriste u ovom Ugovoru su uređeni
Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.

Članak 3.

Prilikom preuzimanja zgrade na upravljanje ovlašteni predstavnik suvlasnika i suvlasnici dužni su upozoriti Upravitelja na sve vidljive i nevidljive poznate nedostatke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, potrebu njihova otklanjanja, započete radove, postupke i drugo.

Članak 4.

Upravitelj zgrade preuzima stambenu zgradu odnosno zajedničke dijelove u zatečenom i viđenom stanju na dan sklapanja ugovora.

Prilikom preuzimanja zgrade na upravljanje sastavlja se primopredajni zapisnik kojeg potpisuju ovlašteni predstavnik suvlasnika i Upravitelja zgrade.

Primopredajnim zapisnikom utvrđuje se stanje zajedničkih dijelova i uređaja u trenutku preuzimanja.

Članak 5.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara i štiti interese suvlasnika glede zgrade koja mu je povjerena na upravljanje.

Upravitelj je dužan postupati transparentno i ekonomično pri upravljanju sredstvima pričuve.

Članak 6.

Suvlasnici ovim Ugovorom ovlašćuju Upravitelja da u ime i za račun suvlasnika zgrade obavlja sljedeće poslove redovne uprave:

- otvoriti poseban račun žiro račun zajedničke pričuve zgrade u roku od 15 dana od dana stupanja ovog Ugovora na snagu, uz prethodnu suglasnost odlukom većinom suvlasnika zgrade i ako zgrada prethodno nema otvoren račun, te voditi račun za zgradu i osigurati vođenje poslovanja zajednice suvlasnika odvojeno od računa Upravitelja i ostalih računa kojima Upravitelj upravlja. Ako zgrada na dan stupanja ovog Ugovora na snagu već ima otvoren račun, Upravitelj će zadržati postojeći račun, odnosno nastaviti njegovo korištenje, pod uvjetom da je osigurano odvojeno vođenje poslovanja zajednice suvlasnika,

- 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,

- voditi brigu o sigurnosti i funkcionalnosti zgrade,

- ugovarati poslove redovitog održavanja,

- organizirati prijavu, sanaciju i naplatu šteta pokrivenih osiguranjem te najmanje jednom godišnje, a po potrebi i na zahtjev većinskog suvlasnika za pojedino kraće razdoblje, dostaviti izvješće o priznatim štetama po polici osiguranja,

- uredno i pravodobno izvršavati pojedinačne pisane naloge za rad koje mu izda ovlašteni predstavnik suvlasnika u okviru svojih ovlasti, kao i odluke suvlasnika donesene u skladu sa Zakonom, Međuvlasničkim ugovorom i ovim Ugovorom.

- pripremat i predlagat aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade

- osigurat poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade,

- osigurat mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata,

- osigurat hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe za popravkom, **a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste,**

- osigurat provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika,

- predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja,

- ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade,

- voditi platni promet sredstvima zajedničke pričuve te raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve,

- obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine,

- redovito podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve,

- izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine,

- izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine,

- ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika,

- pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude za osiguranje zgrade od rizika navedenih u Prilogu br. 4. ovog Ugovora, a koji čini sastavni dio ovog ugovora, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora,

- ako zgrada na dan stupanja na snagu ovog Ugovora nije osigurana, pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude za osiguranje zgrade od rizika navedenih u Prilogu br. 4. ovog Ugovora, koji čini njegov sastavni dio, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, ako je zgrada na dan stupanja na snagu ovog Ugovora osigurana, najmanje 30 dana prije isteka važećeg ugovora odnosno police osiguranja pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude za osiguranje zgrade od rizika navedenih u Prilogu br. 4. ovog Ugovora, koji čini njegov sastavni dio,

- sklopiti ugovor o osiguranju zgrade u roku od 3 (tri) dana od dana primitka odluke suvlasnika o odabiru ponude, donesene natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela, vodeći računa o tome da se, u slučaju isteka postojećeg osiguranja, osigura kontinuitet osigurateljnog pokrića,
- na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade,
- u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprijeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata,
- otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprijeđenja svojstava zgrade,
- obavještavat suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova,
- izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici,
- u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci,
- na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostaviti isprave na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva suvlasnika,
- minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- obavljat druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima,
- u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada te prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara,
- podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika,
- zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2.500,00 EUR,
- kvartalno pokrenuti postupak radi prisilne naplate dospjelih, a neplaćenih troškova pričuve kao i naplate čišćenja zajedničkih dijelova zgrade bez odgode te većinskom suvlasniku dostavljati mjesečno izvješće postupcima u tijeku i okončanim postupcima, kao i posebno izvješće o stanju pojedinog predmeta na zahtjev suvlasnika, a najkasnije u roku od 15 dana,
- na zahtjev jednog od suvlasnika uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne pridržava kućnog reda,

- u roku od 90 dana od stupanja na snagu ovog Ugovora podnijeti zahtjev za upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika,
- organizirati redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju prema popisu zajedničkih dijelova i uređaja kako je utvrđeno Međuvlasničkim ugovorom,

Upravitelj je dužan postupati isključivo prema:

- odlukama suvlasnika donesenima u skladu sa Zakonom i Međuvlasničkim ugovorom,
- Međuvlasničkim ugovorom,
- godišnjim programom upravljanja,
- obvezama koji proizlaze iz ovog Ugovora,

Poslovi redovite uprave nabrojani u stavku 1. ovog članka Ugovora uključeni su u cijenu usluge upravljanja temeljem ovog Ugovora.

Članak 7.

Upravitelj može obavljati i poslove koji nisu obuhvaćeni poslovima redovne uprave, pod uvjetom da je donesena odgovarajuća odluka suvlasnika te da su ispunjeni i drugi uvjeti propisani ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom i/ili Zakonom.

Ako ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom ili Zakonom nije drukčije propisano, odluka o obavljanju takvih poslova donosi se natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela.

Ako obavljanje pojedinog posla iziskuje troškove koji prelaze iznos od 2.500,00 EUR bez PDV-a, Upravitelj je dužan prethodno pribaviti najmanje tri neovisne i usporedive ponude različitih ponuđača. Navedeno ne isključuje pravo suvlasnika da i sami pribave ponude.

Ako ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom ili Zakonom nije drukčije propisano, odluku o odabiru ponude, odnosno ponuđača, donose suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela.

Članak 8.

Upravitelj je dužan osigurati cjelodnevnu 24-satno dežurstvo uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i to:

- kvarova na plinskim instalacijama,
- kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu,
- puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije,
- kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor,
- oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,

- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora vode te oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi,
- kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara,
- otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

Hitnim popravkom smatra se i svaki popravak kvara koji hitnim ocijene suvlasnici odlukom donesenom natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela i/ili predstavnik suvlasnika

Upravitelj se obvezuje da će u slučaju potrebe za hitnim popravkom na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, po zaprimljenoj prijavi, u roku od maksimalno 3 sata sanirati nastalu štetu, odnosno spriječiti nastanak daljnje štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i poduzeti sve ostale radnje kako bi se spriječila opasnost za život, zdravlje i imovinu suvlasnika.

Članak 9.

U svrhu izvršenja poslova iz članka 6. ovog Ugovora Upravitelj može ugovoriti obavljanje poslova održavanja putem ugovora ili naloga s trećim osobama registriranim za obavljanje potrebne djelatnosti.

Upravitelj je dužan postupati nepristrano pri odabiru izvođača i dobavljača te predstavniku suvlasnika dostaviti informacije o zaprimljenim ponudama u roku od 15 dana od dana njihova zaprimanja.

Upravitelj je također dužan, na zahtjev suvlasnika, dostaviti informacije o zaprimljenim ponudama u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

Suvlasnici mogu odlukom donesenom natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela odbiti izvođača ili dobavljača kojeg je predložio Upravitelj te samostalno odabrati drugog izvođača ili dobavljača.

Članak 10.

Upravitelj je dužan organizirati i poduzeti nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Nužni popravci osobito obuhvaćaju radove na krovnoj konstrukciji i pokrovu, nosivim zidovima, stupovima, međukatnim konstrukcijama, temeljima, zajedničkim instalacijama, pročelju, dimnjacima i dimovodnim kanalima, postavljanju izolacije zidova, podova i temelja zgrade te sanaciji klizišta, a sve sukladno Zakonu.

Upravitelj će nužne popravke poduzeti na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe, uz suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih udjela zgrade, odnosno u skladu s većinom i drugim uvjetima propisanim Zakonom.

Troškove nužnih popravaka snosi Zajednica suvlasnika, odnosno suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova, sukladno Zakonu.

Članak 11.

Upravitelj će u svrhu obavljanja povjerenih poslova izraditi:

- prijedlog programa rada koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava,
- izvješće o radu u prethodnoj godini (bilancu) najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom,
- evidenciju suvlasnika zgrade u poslovnoj aplikaciji u skladu s odredbama o zaštiti osobnih podataka.

Upravitelj je obavezan voditi i čuvati dokumentaciju o održavanju zgrade, izvršenim radovima, financijskom poslovanju, odlukama suvlasnika, ugovorima sklopljenima za račun suvlasnika te evidenciji uplata i dugovanja pričuve.

Članak 12.

Suvlasnici imaju pravo uvida u dokumentaciju vezanu uz upravljanje zgradom, financijsko poslovanje, zajedničku pričuvu, ugovore i odluke suvlasnika, ponude, uz prethodnu najavu Upravitelju, a Upravitelj je dužan omogućiti uvid u zatraženu dokumentaciju u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

Članak 13.

Prijedlog programa upravljanja Upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na odlučivanje, a suvlasnici su dužni odlučiti o prijedlogu programa pisanim putem najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana dostave.

Ukoliko suvlasnici ne prihvate program upravljanja obavljat će se poslovi nužni za uredno funkcioniranje stambene zajednice te poslovi usvojeni odlukama prethodnih godina ili za koje postoji natpolovična suglasnost suvlasnika.

Članak 14.

Suvlasnici su obvezni odmah prijaviti Upravitelju svaki uočeni kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Svaki suvlasnik je obavezan dopustiti izvođenje radova u svom posebnom dijelu radi otklanjanja kvarova ili oštećenja na zajedničkim dijelovima koji uzrokuju ili mogu uzrokovati štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i privatnoj imovini ostalih suvlasnika.

U protivnom suvlasnik odgovara za štetu koja nastane ili može nastati sprečavanjem izvođenja radova.

Članak 15.

Suvlasnici će putem ovlaštenog pružatelja usluga održavati, ukoliko postoji, unutarnju hidrantsku mrežu, panik rasvjetu, tipkala za isključenje napona električne energije u slučaju

nužde, plinske instalacije te vatrogasne aparate ili drugu opremu i uređaje kako bi se osigurala zaštita od požara u skladu s posebnim Zakonom.

Članak 16.

Upravitelj će na zahtjev i uz odluku donesenu kvalificiranom većinom suvlasnika obavljati i poslove investicijskog održavanja.

Članak 17.

Nakon donošenja odluke iz članka 16. ovog Ugovora, Upravitelj se obvezuje u roku od 15 dana zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude različitih ponuđača za obavljanje poslova investicijskog održavanja.

Ponuda se odabire odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom. Ugovor o obavljanju poslova investicijskog održavanja sklapa s odabranim izvođačem ovlašteni predstavnik suvlasnika i upravitelj.

Članak 18.

Upravitelj će na upit i po nalogu ovlaštenog predstavnika suvlasnika zatražiti ponude i prikupiti dokumentaciju za sklapanje Ugovora o kreditu s poslovnim bankama.

Članak 19.

Suvlasnici mogu poduzimati radove i ugovarati poslove u okviru raspoloživih sredstava. U slučaju nedostatka potrebnih sredstava za podmirenje ugovorenih i zakonskih obveza, suvlasnici će, natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela, odnosno većinom propisanom Zakonom ili Međuvlasničkim ugovorom, donijeti odgovarajuću odluku o osiguranju potrebnih sredstava, a osobito:

- odluku o jednokratnoj uplati potrebnih sredstava razmjerno suvlasničkim udjelima putem posebno izdanih uplatnica,
- odluku o ugovaranju zajma ili kredita kod poslovne banke, ako su za to ispunjeni zakonski uvjeti i pribavljena potrebna suglasnost suvlasnika.

Ako stambena zgrada nema dovoljno sredstava za podmirenje redovitih troškova, privremeno se može obustaviti isplata naknade ovlaštenom predstavniku suvlasnika.

Članak 20.

Upravitelj zgrade raspolaže sredstvima s računa zajedničke pričuve uz prethodnu suglasnost ovlaštenog predstavnika.

Upravitelj će, prije izvršenja pojedinačnog plaćanja, putem e-maila obavijestiti ovlaštenog predstavnika suvlasnika o zaprimljenom računu i zatražiti njegovu pisanu suglasnost za

plaćanje, osim za troškove za druga periodična ili godišnja plaćanja koja proizlaze iz prethodno ugovorenih odnosa i redovitih poslova upravljanja zgradom.

Upravitelj je ovlašten sa zajedničkog računa plaćati redovite troškove bez suglasnosti ovlaštenog predstavnika koji se odnose na naknadu za upravljanje, zajedničku potrošnju električne energije, ugovoreno čišćenje, ugovorenu premiju policu osiguranja, periodičko održavanje vatrogasnih aparata, i po dogovoru druge troškove, koje temeljem ugovornih odnosa na mjesečnoj ili godišnjoj razini terete suvlasničku zajednicu.

Članak 21.

Za štetu nastalu neizvršavanjem obveza iz ovog Ugovora upravitelj odgovara po načelu krivnje.

Članak 22.

Suvlasnici su obvezni temeljem odredbi Međuvlasničkog ugovora na mjesečnoj razini plaćati doprinos odnosno pričuvu na zajednički račun stambene zgrade.

Za slučaj kašnjenja u plaćanju pričuve obračunavaju se zakonske zatezne kamate.

Članak 23.

Naknada za rad Upravitelja za redovne poslove iz ovog Ugovora iznosi _____ (_____) €/m² ukupne površine svih posebnih dijelova zgrade prema Međuvlasničkom ugovoru.

Cjenik i ugovoreni iznos naknade za rad Upravitelja nepromjenjivi su.

Članak 24.

Naknada za rad Upravitelja plaća se po isteku mjeseca za prethodni mjesec sa zajedničkog računa stambene zgrade.

Ukoliko temeljem zahtjeva suvlasnika ili izvršenja obveza ugovora nastaju određeni manipulativni troškovi (fotokopiranje, trošak koverti, markica, dostave i dr.) isti se naplaćuju sa zajedničkog računa kao redoviti troškovi iz čl. 21. ovog Ugovora temeljem važećeg cjenika Upravitelja.

Članak 25.

Račun o poslovanju odnosno bilancu stambene zgrade Upravitelj je obavezan dostaviti suvlasnicima u roku određenom Zakonom. Upravitelj je izvršio svoju obvezu ukoliko preda umnožene bilance ovlaštenom predstavniku suvlasnika.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika obavezuje se kad zaprimi bilance za suvlasnike svoje stambene zgrade potpisati primitak i predati bilance suvlasnicima.

Članak 26.

Ukoliko Upravitelj zaprimi poziv, opomenu ili obavijest o sudskom ili drugom postupku koji se odnosi na suvlasničku zajednicu bez odgode će o istom obavijestiti ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Nastavno na obavijest suvlasnici zgrade će odlučiti o daljnjim postupcima odnosno ovlastiti Upravitelja posebnom pisanom odlukom za sudjelovanje u postupku ili dati punomoć odvjetniku po odabiru.

Članak 27.

Upravitelj za sudjelovanje u sudskim, upravnim, ovršnim i drugim postupcima temeljem posebne pisane punomoći suvlasnika ima pravo na naknadu prema važećim propisima i cjeniku Upravitelja, pod uvjetom da je pravo na takvu naknadu, kao i njezina visina odnosno način obračuna, prethodno ugovoreno sa suvlasnicima na temelju odluke donesene natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela.

U slučaju uspjeha u postupku i naplate dosuđenih troškova postupka, sredstva ostvarena na ime naknade troškova postupka uplaćuju se u zajedničku pričuvu. Iz tih sredstava mogu se podmiriti naknada Upravitelja, sudske i druge pristojbe, troškovi postupka te eventualne kamate, u skladu s prethodno donesenom odlukom suvlasnika i važećim propisima.

Troškove postupaka koji nisu pokriveni sredstvima naplaćenim od protivne strane snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim udjelima, ako drugačije nije određeno odlukom suvlasnika ili zakonom.

Članak 28.

Temeljem zakona potraživanja suvlasničke zajednice za neplaćenu pričuvu zastarijevaju nakon 3 (tri) godine od dana dospijeca.

Članak 29.

Na upit ovlaštenog predstavnika suvlasnika, Upravitelj će dostaviti izvadak otvorenih stavki po suvlasnicima.

Upravitelj će prije pokretanja postupka prisilne naplate za dugovanja na ime neplaćene pričuve zahtijevati pisanu suglasnost ovlaštenog predstavnika.

Članak 30.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika ne smije osobne podatke o dužnicima dijeliti, objavljivati ili prenositi na način koji bi mogao biti u suprotnosti s Općom uredbom o zaštiti podataka, Uredba (EU) 2016/679.

Članak 31.

Prije provođenja prisilne naplate potraživanja na ime neplaćene pričuve Upravitelj će na nalog ovlaštenog predstavnika obavijestiti dužnika te predložiti mirno rješenje spora.

Upravitelj je ovlašten naplatiti svoje usluge od dužnika ukoliko po nalogu i u ime suvlasnika sklapa i provodi nagodbu kojom se obročno otplaćuje dug.

Članak 32.

Upravitelj čuva arhivu građevinske i druge dokumentacije stambene zgrade koju je zaprimio u posjed trajno.

Upravitelj se obvezuje čuvati arhivu računa stambene zgrade za 5 (pet) godina koje prethode tekućoj godini.

Za sve starije račune, naloge, zapisnike, otpremnice i drugo arhiva se čuva u digitalnom obliku.

Članak 33.

Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora potvrđuju da im je poznat sadržaj Međuvlasničkog ugovora stambene zgrade.

Članak 34.

Odredbe ovog Ugovora imaju učinak prema svakom suvlasniku, odnosno njegovom pravnom sljedniku koji stekne pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade nakon sklapanja ovog Ugovora.

Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio dužan je o tome bez odgode obavijestiti Upravitelja.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika koji sazna za promjenu u vlasničkoj strukturi suvlasnika također je dužan o tome bez odgode obavijestiti Upravitelja.

Članak 35.

Svi podaci, informacije, ponude, uvjeti poslovanja, dokumentacija i druga saznanja do kojih ugovorne strane dođu u vezi s izvršavanjem ovog Ugovora smatraju se povjerljivima i poslovnom tajnom, osim podataka koji su javno dostupni ili čije je otkrivanje obvezno na temelju zakona ili odluke nadležnog tijela.

Upravitelj je dužan čuvati povjerljivost svih podataka i informacija do kojih dođe u obavljanju poslova upravljanja zgradom te ih neće otkrivati, ustupati, davati na uvid, distribuirati niti na drugi način učiniti dostupnima trećim osobama koje za to nemaju pravnu osnovu ili ovlaštenje suvlasnika.

Upravitelj je dužan poduzeti odgovarajuće mjere radi zaštite povjerljivosti takvih podataka te osigurati da osobe koje sudjeluju u obavljanju poslova upravljanja zgradom također čuvaju njihovu povjerljivost.

Suvlasnici se obvezuju čuvati povjerljivost podataka, informacija, ponuda, uvjeta poslovanja i drugih saznanja do kojih dođu u vezi s ovim Ugovorom te ih neće bez opravdane pravne osnove ili odgovarajućeg ovlaštenja otkrivati, ustupati, dijeliti ili distribuirati trećim osobama koje nisu suvlasnici zgrade. Obveza čuvanja povjerljivosti ne odnosi se na slučajeve u kojima je otkrivanje podataka potrebno radi ispunjenja zakonske obveze, zaštite prava ili pravnih interesa ugovorne strane ili postupanja pred nadležnim tijelima. Ugovorne strane odgovaraju

za štetu nastalu zbog neovlaštenog otkrivanja ili uporabe povjerljivih podataka, sukladno važećim propisima.

Članak 36.

Komunikacija za sve službene obavijesti koje ugovorne strane upućuju jedna drugoj po osnovi realizacije ovog Ugovora, uključujući ponude i prihvate ponuda, pisani otkaz ovog Ugovora, sudska pismena, pismena nadležnih tijela, obavijesti i drugo, odvijat će se pisanim putem, preporučenom pošiljkom na adresu ugovorne strane ili putem e-mail adrese za službenu komunikaciju ovlaštenog predstavnika suvlasnika _____ i Upravitelja _____.

Iznimno od prethodnog stavka, zbog naravi i hitnosti poslova hitnih popravaka, prijava potrebe za hitnim popravkom može se Upravitelju uputiti usmeno, telefonskim putem ili na drugi odgovarajući način koji omogućuje pravodobno postupanje Upravitelja, s time da se takva prijava naknadno potvrđuje u pisanom obliku.

Članak 37.

Ugovor se sklapa na određeno vrijeme i to na 3 (tri) godine.

Sve naknadne izmjene i dopune ugovora moraju biti u pisanoj formi potvrđene od ugovornih strana, u protivnom nemaju pravnog učinka.

Članak 38.

Svaka ugovorna strana može jednostrano u svako doba otkazati ovaj Ugovor uz poštovanje otkaznog roka.

Otkazni rok traje 90 (devedeset) dana ili do imenovanja prinudnog upravitelja ili do izbora novog upravitelja od strane suvlasnika zgrade.

Otkazni rok počinje teći od dana dostave pisanog otkaza drugoj ugovornoj strani.

Ugovor može prestati i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu ugovorne strane sporazumno utvrđuju datum prestanka Ugovora.

Ako Upravitelj ne izvršava ili neuredno izvršava obveze iz članka 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. i 17. ovog Ugovora, suvlasnici imaju pravo, na temelju odluke donesene natpolovičnom većinom, raskinuti ovaj Ugovor jednostranim pisanim očitovanjem, ne dovodeći pritom u pitanje pravo na naplatu ugovorne kazne i naknadu štete.

Za vrijeme trajanja otkaznog roka Upravitelj je dužan uredno i u cijelosti izvršavati sve svoje obveze te obavljati sve poslove utvrđene ovim Ugovorom, Zakonom i Međuvlasničkim ugovorom, a sve dok upravljanje zgradom ne preuzme novi upravitelj, neovisno o tome je li isti izabran od strane suvlasnika ili imenovan kao prinudni upravitelj.

Po preuzimanju upravljanja zgradom od strane novog upravitelja, dotadašnji Upravitelj dužan je novom upravitelju predati svu dokumentaciju, podatke, evidencije i druge isprave koje se odnose na upravljanje zgradom, bez odgođene, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja zahtjeva novog upravitelja, predstavnika suvlasnika i/ili suvlasnika.

Članak 39.

Za slučajeve neispunjavanja i/ili neurednog ispunjenja obveza preuzetih ovim Ugovorom, Upravitelj odgovara suvlasnicima za nastalu štetu te su suvlasnici ovlašteni zahtijevati plaćanje ugovorne kazne u slučajevima i u iznosima utvrđenima ovim člankom.

U slučaju odbijanja Upravitelja da izvrši nalog ovlaštenog predstavnika suvlasnika koji je izdan u okviru ovlasti utvrđenih ovim Ugovorom i odlukama suvlasnika, Upravitelj je dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu vrijednosti naloga za rad, s uključenim PDV-om.

U slučaju da Upravitelj, protivno obvezama iz članka 8. ovog Ugovora, ne osigura cjelodnevno 24-satno dežurstvo ili ne poduzme potrebne radnje radi otklanjanja kvara hitne naravi u ugovorenom roku od najkasnije 3 sata od zaprimljene prijave, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 6.636,00 eura po pojedinačnom događaju, osim ako je nepostupanje posljedica okolnosti na koje Upravitelj nije mogao utjecati.

U slučaju neizvršavanja ili neurednog izvršavanja obveza Upravitelja iz članka 6. ovog Ugovora, koje predstavljaju bitne obveze Upravitelja u vezi s redovnim upravljanjem zgradom, Upravitelj je dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu od 6.636,00 eura po pojedinačnom događaju, osim ako je neizvršavanje posljedica nedostatka potrebnih sredstava, odluke odnosno nedavanja potrebne suglasnosti suvlasnika ili druge okolnosti za koju Upravitelj ne odgovara prema ovom Ugovoru.

U slučaju da Upravitelj ne izvršava obveze iz članka 11. ovog Ugovora koje se odnose na vođenje i čuvanje dokumentacije, izradu i dostavu izvještaja i evidencija, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1.327,00 eura po pojedinačnom utvrđenom slučaju.

U slučaju da Upravitelj, protivno članku 12. ovog Ugovora, ne omogući suvlasniku uvid u dokumentaciju vezanu uz upravljanje zgradom, financijsko poslovanje, pričuvu, ponude, ugovore i odluke suvlasnika, odnosno ne postupi po uredno podnesenom zahtjevu u ugovorenom roku, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1.327,00 eura.

U slučaju da Upravitelj protivno članku 17. ovog Ugovora ne zatraži najmanje tri ponude različitih ponuđača za poslove investicijskog održavanja, kada je takva obveza ugovorena, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 1.327,00 eura po pojedinačnom slučaju.

U slučaju da Upravitelj postupi protivno čl. 38. ovog Ugovora i ne preda dokumentaciju i isprave na zahtjev novog upravitelja, predstavnika suvlasnika i/ili suvlasnika, dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od u iznosu od 6.636,00 eura po pojedinačnom događaju.

Upravitelj je dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu utvrđenom ovom Ugovorom.

Plaćanje ugovorne kazne ne isključuje pravo suvlasnika na naknadu štete u dijelu u kojem pretrpljena šteta prelazi iznos ugovorne kazne.

Ugovorna kazna obračunava se za svaki pojedinačni nastali događaj, odnosno svako pojedinačno kršenje ugovorne obveze.

Članak 40.

Upravitelj se obvezuje najkasnije u roku od _____ dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora dostaviti suvlasnicima, odnosno ovlaštenom predstavniku suvlasnika, jamstvo za

uredno ispunjenje ovog Ugovora do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene trogodišnje naknade upravitelja, s porezom na dodanu vrijednost.

Jamstvo za uredno ispunjenje Ugovora može biti dano u obliku bankovne garancije, s klauzulom „na prvi poziv“ i „bez prava prigovora“, koja mora biti neopoziva i bezuvjetna, s rokom važenja najmanje 3 godine, novčani depozit ili bjanko zadužnica solemniziranu od strane javnog bilježnika.

Iznimno od prethodnog stavka, bankarska garancija s navedenim klauzulama može biti izdana i na kraće razdoblje, ali ne kraće od 1 (jedne) godine, pod uvjetom da je Upravitelj obavezan pravodobno osigurati njezino produljenje za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, i to najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka važenja postojeće bankarske garancije.

U slučaju izmjene ovog Ugovora kojom se povećava vrijednost ugovorenih usluga, Upravitelj je dužan dostaviti novo odnosno dopunjeno jamstvo na način da ono odgovara ugovorenoj vrijednosti usluga.

Ako Upravitelj ne dostavi jamstvo u ugovorenom roku, suvlasnici imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor, uz zadržavanje prava na naknadu eventualno nastale štete.

Članak 41.

Suvlasnici mogu naplatiti jamstvo za uredno ispunjenje ovog Ugovora u slučaju neizvršavanja i/ili neurednog izvršavanja obveza Upravitelja iz ovog Ugovora, osobito:

- u slučaju neizvršavanja ili neurednog izvršavanja obveza iz članka 6. ovog Ugovora,
- u slučaju ne postupanja u skladu s obvezama iz članka 8. ovog Ugovora u vezi s osiguranjem 24-satnog dežurstva i pravodobnim poduzimanjem radnji radi otklanjanja hitnih kvarova,
- u slučaju neizvršavanja obveza iz članka 11. ovog Ugovora u vezi s vođenjem dokumentacije, evidencija i izvještaja,
- u slučaju ne postupanja u skladu s člankom 17. ovog Ugovora,
- u slučaju naplate ugovorne kazne iz članka 40. ovog Ugovora,
- u slučaju neizvršavanja obveze predaje dokumentacije iz članka 39. ovog Ugovora,
- u slučaju raskida ovog Ugovora zbog krivnje Upravitelja,
- u drugim slučajevima kada je pravo na naplatu jamstva izrijekom predviđeno ovim Ugovorom.

U slučaju nastanka štete zbog neizvršavanja ili neurednog izvršavanja obveza Upravitelja, suvlasnici imaju pravo naplatiti jamstvo radi podmirenja dospjele ugovorne kazne i naknade štete, ne dovodeći u pitanje pravo suvlasnika da od Upravitelja potražuju iznos štete koji nije pokriven iznosom naplaćenog jamstva.

Ako se jamstvo naplati, Upravitelj je dužan, na zahtjev suvlasnika, bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana dostaviti novo jamstvo u istom iznosu i pod istim uvjetima, kako bi za cijelo vrijeme trajanja Ugovora postojalo važeće jamstvo za njegovo uredno ispunjenje.

Ukoliko se novo jamstvo ne dostavi u ugovorenom roku, suvlasnici imaju pravo raskinuti ovaj Ugovor, uz zadržavanje prava na naknadu eventualno nastale štete.

Ako jamstvo za uredno ispunjenje Ugovora ne bude naplaćeno, ono se vraća Upravitelju nakon prestanka Ugovora i urednog izvršenja svih njegovih obveza, uključujući obveze vezane uz primopredaju dokumentacije, sredstava i drugih stvari koje pripadaju suvlasnicima.

Članak 42.

Svi eventualni sporovi između ugovornih stranaka će se riješiti sporazumno, a u protivnom utvrđuje se mjesna nadležnost suda u Rijeci.

Članak 43.

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada budu ispunjeni kumulativno svi sljedeći uvjeti:

- potpis Ugovora od strane ugovornih strana,
- izvršena primopredaja zgrade Upravitelju,
- sastavljen i potpisan primopredajni zapisnik.

Obveza plaćanja naknade Upravitelju za upravljanje zgradom nastaje danom ispunjenja posljednjeg od navedenih uvjeta.

Ugovor je sastavljen u 2 (dva) primjerka po 1 (jedan) za svaku stranu.

upravitelj

ovlašteni predstavnik suvlasnika

U Rijeci, dana ____ . _____ 2026.

OPĆI UVJETI

Prijavitelj je u svojstvu ugovaratelja osiguranja obavezan s osiguravateljem sklopiti ugovor o osiguranju zgrada (nekretnina) koje su predmet ovog Javnog poziva, s minimalnim pokrićem po pojedinim predmetima osiguranja i rizicima kako nastavno slijedi:

A) Osiguranje nekretnina od požara i nekih drugih rizika/opasnosti (uključujući neizravno djelovanje atmosferskih utjecaja/statičke napetosti i indukcije uslijed atmosferskog pražnjenja):

- osnovne opasnosti, na novu vrijednost, osigurani iznos po m² neto korisne površine zgrada minimalno 1.315,00 eur,

- dopunska opasnost izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi s iznosom osiguranja minimalno 4.658,57 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik (uključujući začepjenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova,

- dopunski rizik poplave, bujice i visoke vode na prvi rizik do iznosa od 4.658,57 eur

- troškovi odčepjenja i čišćenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova na I rizik do iznosa od 900,00 eur

Visina osigurnine za imovinu koja se osigurava na novu vrijednost utvrđuje se:

1.1.) U slučaju totalne štete (uništenja osigurane stvari) - prema novoj vrijednosti osigurane stvari, umanjenoj za vrijednost ostatka (ukoliko postoji).

Naknada se u tom slučaju ne umanjuje za iznos tehničke istrošenosti - osiguranje na novu vrijednost prema principu „staro za novo“.

Kod nijednog osiguranog rizika naknada iz osiguranja se ne umanjuje za iznos procijenjene istrošenosti.

1.2.) U slučaju djelomične štete (oštećenja osigurane stvari) - osigurnina se određuje u visini troškova popravka potrebnih da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije oštećenja.

Popravak predmeta osiguranja kod djelomičnih šteta smatra se opravdanim ukoliko iznos troškova popravka, da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije nastupanja osiguranog slučaja, zajedno sa iznosom ostatka ne prelazi vrijednost predmeta osiguranja.

Klauzule:

Načelo razmjera u slučaju podosiguranja se ne primjenjuje.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je stan učinila nemogućim za stanovanje osiguratelj 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) troškove najma stana prema najnižim tržišnim cijenama na području grada Rijeke po danu, za svo vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se stan dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je poslovni prostor učinila nemogućim za korištenje i obavljanje djelatnosti, osiguratelj se obvezuje nadoknaditi trošak u visini ugovorene zakupnine za sve vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se poslovni prostor dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana. Osiguranjem su obuhvaćene i štete na osiguranoj imovini koja se uništi ili ošteti zbog izliva vode iz vodovodnih cijevi, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi kao i uređaja za grijanje toplom vodom i na parno grijanje te drugih uređaja i aparata koji su priključeni na vodovodnu mrežu.

Izlivanjem vode smatra se neočekivano izlivanje vode iz vodovodnih, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi, kao i iz uređaja za grijanje toplom vodom, parno grijanje i drugih uređaja ili cijevnih sustava, zbog oštećenja, loma, puknuća ili otkazivanja uređaja za upravljanje i sigurnost ili smrzavanja ili začepjenja tih cijevi i aparata. Tekućine koje prenose toplinu, kao što su slana voda, ulja, rashladna sredstva i drugo, smatraju se jednakima vodi. Izlivanjem vode smatra se i izbijanje vruće vode i pare iz uređaja za toplu vodu ili parno grijanje ili grijanje na vruću vodu, kao i iz radijatora.

Poplavom se smatra stihijsko neočekivano poplavljivanje terena od stalnih voda (rijeka, jezera, mora i dr.) zbog toga što se voda izlila iz korita ili preplavila obrambeni nasip ili branu te izlivanje vode zbog izvanredne i olujne plime, i valova na moru i jezerima neobične jačine, i od nadolaska vode iz umjetnih jezera. Poplavom se smatra i neočekivano poplavljivanje terena zbog naglog stvaranja velike količine vodene mase koja je nastala kao posljedica proloma oblaka i djelovanjem oborinskih voda.

Osiguranjem su pokrivena šteta koja nastanu na osiguranim stvarima za vrijeme poplave ili neposredno nakon povlačenja vode.

Bujicom se smatra stihijsko neočekivano poplavljivanje terena vodenom masom koja se stvara na nizbrdnim terenima zbog jakih atmosferskih oborina i slijevanja ulicama i putovima. Visokim vodama smatraju se izuzetne pojave neuobičajenog porasta vodostaja uzrokovano ekstremnim kišnim oborinama, topljenjem snijega ili olujom kao i djelovanje podzemne vode kao posljedica visoke vode. Obuhvaćene su i štete od tlaka uzrokovanog poplavom na hidrograđevinskim objektima, kanalima, tunelima i cjevovodima.

U okviru poplave, bujice i visoke vode uključene su štete od poplavljivanja vode izlita iz kanalizacijske mreže.

Rizik „požar i neke druge opasnosti“ podrazumijeva: požar, udar groma i indirektan udar groma, eksplozije, pad i udar letjelice i predmeta iz letjelice, udara vlastitog motornog vozila, vlastitog pokretnog radnog stroja i nepoznatog motornog vozila u osigurani građevinski objekt, manifestacije i demonstracije, oluju i tuču. Olujom se smatra vjetar brzine 62 km/h (8 stupnjeva po Beaufortovoj skali) ili više na osiguranom području. Smatrat će se da je puhao vjetar ove brzine u kraju gdje se nalaze osigurane stvari ako je vjetar lomio grane i/ili stabla ili oštetio redovno održavane građevinske objekte.

Štete od oluje obuhvaćene su osiguranjem kada su prouzročena mehanička oštećenja osigurane stvari uslijed neposrednog djelovanja oluje ili izravnim udarom predmeta oborenih ili nošenih olujom.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja, odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom. Tučom se podrazumijevaju oborine u obliku granula leda.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom tako da stvar razbije, probije, okrhne ili osigurana stvar pukne ili promijeni oblik zbog udara. Obuhvaćene su i štete od prodiranja tuče i kiše kroz otvore nastale od padanja tuče.

B) Osiguranje instalacija i uređaja nekretnina iz predmeta javnog poziva od loma i nekih drugih rizika Osiguranjem trebaju biti obuhvaćene: vodovodna, odvodna i kanalizacijska mreža i instalacije centralnog grijanja s osiguranim iznosom minimalno 39,15 eur/m² netto korisne površine nekretnine/zgrade, električne instalacije koje su sastavni dijelovi zajedničkih dijelova zgrade uključujući i komplet instalaciju parafona s osiguranim iznosom minimalno 15,93 eur/m² netto korisne površine zgrade, dizala u cjelini s osiguranim iznosom minimalno 23.890,10 eur/dizalo i čelična nosiva užad i užadi automatskih vratiju dizala s osiguranim iznosom minimalno 663,61 eur/ dizalo.

U nekretninama koje su predmet ovog Javnog poziva nalazi se ukupno 3 (tri) dizala.

Lom stroja je oštećenje ili uništenje osigurane stvari zbog nezgode u pogonu, operativnih pogrešaka, nespretnosti, nehata ili zle namjere radnika ili neke druge osobe, pada ili udara stranog predmeta, udara električne energije na električnu opremu (povećanje jačine struje, povećanje napona, kratki spoj, pogreške u kontaktu, pogrešno mjerenje, uslijed greške regulacijske i sigurnosne opreme, oštećenja uslijed povećanja napona ili indukcije, posljedice indirektnog udara groma ili atmosferskog naboja i dr.).

U premiju osiguranja strojeva od loma i nekih drugih rizika za vodovodne i odvodne instalacije, instalacije centralnog grijanja i električne instalacije uključeno je: osiguranje amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta, otkup udjela u šteti, osiguranje uobičajenih troškova pronalaza greške odnosno mjesta štete i osiguranje uobičajenih troškova zemljanih radova.

Vodovodnom instalacijom se smatra vodovodna i hidrantska instalacija od vodomjera brojila zgrade do priključka na trošila koja se smatraju sastavnim dijelom stana/poslovnog prostora.

Pod vodovodnom instalacijom smatra se i instalacija za pripremu i dovod tople vode, tj. od vodomjera za hladnu vodu preko toplinske podstanice do trošila u stanu/poslovni prostor.

Odvodnom instalacijom se smatra odvodna instalacija od upojnih mjesta u stanu/poslovnom prostoru do revizijskog okna (unutarnji odvod zgrade). Pod odvodnom instalacijom smatraju se i cijevi za odvod kišnice koje su smještene u samu konstrukciju građevine. Instalacijom centralnog grijanja se smatra instalacija centralnog grijanja bez kotlovnica, tj. od zadnjeg ventila na vrelovodu pa do ventila na ogrjevnom tijelu, uključujući opremu toplinske podstanice. Ogrjevna tijela nisu predmet osiguranja. Štetnim događajem po lomu instalacija smatrati će se svako propuštanje podžbukne instalacije bez obzira na uzrok propuštanja. U premiju osiguranja dizala u nekretninama iz predmeta javnog poziva od rizika loma strojeva i nekih drugih rizika uključeno je osiguranje amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta i otkup udjela u šteti.

C) Osiguranje nepomičnih stakla na zajedničkim dijelovima nekretnina

Osiguranjem rizika "lom stakla" osigurane su vanjske i unutrašnje staklene površine, uključujući vitrine te vanjske staklene ograde, bez obzira na broj i dimenzije pojedinačne staklene površine i bez obzira na vrstu materijala. Osiguravaju se staklene površine bilo koje vrste, svjetleće reklame i reklamni panoi i natpisi, neonske i ostale svjetleće cijevi (sa svim pripadajućim uređajima uslijed djelovanja električne energije), natpisi i ukrasi izrađeni na osiguranim staklima ako je šteta prouzrokovana od istog štetnog događaja, kao i štete na samoj osiguranoj stvari na kojoj se nalazi natpis, slike ili ukras, mramorne ploče i ploče od umjetnog kamena na stolovima, pultovima i regalima, stakloplastična sjenila terase, staklene fasade, pregrade, predmeti od plexiglasa, sanitarna oprema (umivaonici, pisoari, zahodske školjke, čučavci, tuš kade i drugo), svjetiljke i lusteri, kupole, stakla na koševima za košarku i drugo.

Oštećenje stakla kao posljedica vandalizma, demonstracije, zlonamjernih radnji, štrajka ili isključivanja iz rada, ratnih operacija, javnih priredbi ili pobuna ne isključuje se iz osigurateljnog pokrića po ovom riziku.

Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi i troškove za eventualno privremeno najnužnije zastakljenje, troškove skidanja i ponovnog namještanja predmeta koji smetaju pri postavljanju novog stakla (npr. zaštitne rešetke, zaštitne šipke, zaklon od sunca i dr.), kao i troškove koje osiguranik ima za otklanjanje i smanjenje štete učinjene kada je osigurani slučaj nastao, pa i onda kada te mjere nisu bile uspješne.

Osiguratelj je u obvezi isplatiti osigurninu i za štetu na imovini osiguranika, oštećenoj ili uništenoj od izravnog udara razbijenog stakla. Visina osigurnine u slučaju oštećenja osigurane stvari ne umanjuje se za iznos procijenjene istrošenosti odnosno amortizacije.

- dopunska opasnost – lom stakla na vratima i prozorima stana/poslovnog prostora, osigurani iznos minimalno 2,65 eur/m² neto korisne površine stana/poslovnog prostora

- osigurani iznos minimalno 278,72 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik, sanitarna oprema

na prvi rizik- svota osiguranja 132,72 eur po ulazu.

D) Osiguranje od odgovornosti za štetu prema trećim osobama i djelatnicima

- osiguranje od izvanugovorne (javne) odgovornosti iz posjedovanja i korištenja za nekretnine/zgrade i prostore prema popisu – svota osiguranja 29.199,02 eur po štetnom događaju; čisto imovinska šteta – osigurana svota 5.308,91 eur

E) Osiguranje od vandalizma

- osiguranje od vandalizma za nekretnine/zgrade prema popisu – osigurana svota 29.199,02 eur po štetnom događaju

F) Osiguranje od potresa

Uz sljedeće uvjete:

- Potres je prirodno izazvano potresanje ili pomicanje tla koje nastaje zbog geofizičkih procesa u unutrašnjosti zemlje. Osiguratelj je dužan nadoknaditi štetu uzrokovanu potresom jačine 5 (pet) stupnjeva po Mercalli-Cancani-Siebergovoj ljestvici i više.

- Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi uništenu ili oštećenu osiguranu imovinu uslijed direktnog udara potresa ili požara ili eksplozije ili koje druge pojave nastale kao posljedice potresa kao

i pada dijelova zgrada ili drugih objekata ili stvari na osiguranu imovinu uslijed nastanka osiguranog slučaja.

- Pod jednim osiguranim slučajem smatraju se sve štete uzrokovane potresom, a koje su nastale unutar razdoblja od 72 uzastopna sata, računajući od početka potresanja tla.

- Osiguranje se ne odnosi na štete:

- od potresa izazvanih ljudskom djelatnošću kao što su eksplozije klasičnih ili nuklearnih naprava,

- od potresa u rudnicima

- prouzrokovane djelovanjem nuklearne energije i radioaktivne kontaminacije,

- prouzročene neposredno ili posredno: ratom, revolucijom, ustankom, minama, torpedima, bombama, ili drugim ratnim oružjem, sabotажom ili terorizmom počinjenim iz političkih pobuda, građanskim nemirima, konfiskacijom, rekvizicijom ili ostalim sličnim mjerama koje provodi neka vlast ili druga slična organizacija, bilo kakvim političkim rizikom,

- prouzrokovane zagađenjem stvari nekim opasnim tvarima koje su ispuštene, odnosno istjecale, te troškovi čišćenja takvih zagađenja.

G) Osiguranje od provalne krađe i razbojstva

- provalna krađa: osiguranje većih troškova popravka na zgradama na prvi rizik – osigurana svota 1.990,84 eur po štetnom događaju.

Za rizik potresa ugovara se franšiza u visini 5% od iznosa štete. Za sve ostale osigurane rizike franšiza se ne ugovara niti primjenjuje.

Temeljem odredbe članka 40. stavka 1. točke Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19) transakcije osiguranja i reosiguranja uključujući s njima povezane usluge što ih obavljaju posrednici osiguranja i reosiguranja i zastupnici osiguranja, oslobođeni su PDV-a.

Temeljem odredbi članka 36. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada ("Narodne novine" br. 152/24., 47/26.), članka 375. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst) suvlasnici (stambeno-poslovne zgrade, poslovne ili stambene zgrade) u Rijeci na adresi _____, OIB: _____ / sklopili su:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u _____, upisane u zemljišnim knjigama u kao zk. č _____, zk. ul. _____ k.o. _____, z.k. odjel _____, Općinski sud u Rijeci (u daljnjem tekstu: zgrada) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem predmetne zgrade i izvršavanjem prava i obveza koje u vezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u Privitku br. 1, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Potpisom Privitka br. 1 suvlasnici daju suglasnost za sklapanje ovog Ugovora i izražavaju svoju suglasnost s njegovim odredbama.

Ugovor je sklopljen kada ga potpiše natpolovična većina suvlasnika, u skladu s izvacima iz zemljišnih knjiga.

Članak 3.

U Privitku br. 2 nalazi se odluka o izboru predstavnika suvlasnika, donesena većinom propisanom ovim Ugovorom, a koja čini sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 4.

Popis zajedničkih dijelova Zgrade nalazi se u Privitku br. 3, koji se potvrđuje natpolovičnom većinom suvlasnika te čini sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 5.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine na način utvrđen ovim Ugovorom te u skladu sa zakonima, primjenjivim podzakonskim aktima i drugim propisima.

Članak 6.

Natpolovičnom većinom suvlasnika donose se sljedeće odluke o:

- poslovima redovite uprave,
- visini pričuve,
- izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika, kao i vijeća suvlasnika,
- izboru i promjeni upravitelja zgrade,
- godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- višegodišnjem programu održavanja zgrade,
- godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom,
- osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade,
- obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode,
- energetske obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji se koriste obnovljivim izvorima energije,
- postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila, vodeći računa o sigurnosti u slučaju požara,
- uređenju pročelja,
- ugradnji i postavljanju dizala te korištenju zajedničkog prostora i zemljišta za tu namjenu,
- unaprijeđenju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti,
- unaprijeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu,
- primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi,
- primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi,
- primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode,
- načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade,
- posebnim odredbama u kućnom redu i o naknadama za povrede,
- uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade,
- pravnom zastupanju,
- naknadi za rad predstavnika suvlasnika,
- davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam do jedne godine,
- drugim pitanjima povezanim s upravljanjem zgradom o kojima, prema Međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima, odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

Odluke iz stavka 1. ovoga članka smatraju se poslovima redovite uprave sukladno zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada.

Ako Zakonom ili ovim Ugovorom nije posebno propisana druga većina, ostale odluke o upravljanju Zgradom donose se natpolovičnom većinom suvlasnika.

Članak 7.

Kvalificiranom većinom suvlasnika, odnosno većinom onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80 % ukupne vrijednosne površine Zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80 % suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige, sukladno čl. 39. st. 4. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, donose se odluke o:

- investicijskom održavanju koje obuhvaća aktivnosti kojima je cilj unaprijeđenje projektiranih odnosno postignutih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine,
- prenamjeni zajedničkih dijelova u poseban dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru,
- dogradnji i/ili nadogradnji zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog i/ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru,
- davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od jedne godine,
- osnivanju založnog prava na zgradi ako se založnim pravom osigurava tražbina koja se koristi za poboljšice zgrade, i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade.

Dvotrećinskom većinom, odnosno većinom onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od dvije trećine (66,66 %) suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige, donose se odluke o:

- davanju suglasnosti za kratkoročni najam i/ili najam za veći broj osoba uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom koji se namjerava koristiti za kratkoročan najam,
- davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u zgradi koje se ne mogu smatrati mirnim i tihim djelatnostima ako je riječ o registriranoj djelatnosti, te ako je za njihovo obavljanje utvrđena promjena namjene stana, sukladno odredbama propisa kojim se uređuje prostorno uređenje, i dobivena suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom u kojem se takva djelatnost obavlja,
- ugradnji videonadzora,
- izboru predstavnika suvlasnika koji nije jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, a ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području Zgrada nalazi.

Članak 8.

Odluke suvlasnika donose se na sastanku suvlasnika, u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Iznimno, ako se zbog opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluka ili je to potrebno da bi se osiguralo učinkovito i brzo donošenje odluka unutar suvlasničke zajednice, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik može za donošenje odluke pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na unaprijed

napisanoj odluci ili putem elektroničke pošte uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom.

Odluka donesena na način propisan u prethodnom stavku ovoga članka obvezujuća je za sve suvlasnike.

Predstavnik suvlasnika obvezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 2. ovoga članka objaviti na oglasnoj ploči ili dostaviti putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži.

Članak 9.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje, a osobito radi:

- godišnjeg izvještaja o upravljanju i održavanju,
- donošenja godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnjeg programa održavanja zgrade.

U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, a sastanak suvlasnika mogu sazvati i:

- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima manje od 20 samostalnih uporabnih cjelina,
- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 20, a manje od 50 samostalnih uporabnih cjelina,
- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 50 samostalnih uporabnih cjelina,
- upravitelj zgrade.

Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se najmanje pet dana prije sastanka pisanim putem u poštanski pretinac suvlasnika u Zgradi ili na adresu prebivališta odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte, uz dodatan obvezan uvjet objave na oglasnoj ploči Zgrade.

Poziv za sastanak može se dostaviti i na drugi način elektroničkim putem (primjerice, slanjem obavijesti u formi tekstualne poruke putem GSM mreža ili korištenjem aplikacija za razmjenu poruka i poziva).

Poziv za sastanak sadrži podatke o osobi ili osobama koje sazivaju sastanak, mjestu, vremenu i načinu održavanja sastanka te dnevni red sastanka.

Sastanak se može održati unutar Zgrade u za to namijenjenom ili određenom prostoru ili na trećem mjestu (primjerice, u prostoru mjesnog odbora), a moguće ga je održati virtualno

(online) putem odgovarajuće platforme, što određuje osoba, odnosno skupina osoba koje sazivaju sastanak.

Na početku sastanka suvlasnika nazočni suvlasnici većinom glasova dogovaraju tko će od njih biti zapisničar.

O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje ili putem elektroničke pošte daje suglasnost na sadržaj zapisnika osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici Zgrade i upravitelj Zgrade ako je nazočan sastanku.

Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, načinu održavanja sastanka, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznesenim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika, a donesena odluka obvezujuća je za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za nju dao suglasnost propisani broj suvlasnika određen Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada ili ovim Ugovorom.

Odluke suvlasnika donesene na sastanku suvlasnika obvezujuće su za sve suvlasnike pod uvjetom da su donesene uz odgovarajuću, Zakonom ili ovim Ugovorom propisanu suvlasničku većinu koja se računa po suvlasničkim udjelima.

Članak 10.

Obveze suvlasnika propisane su čl. 41. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, a osim navedenih, svaki suvlasnik dužan je:

- dostaviti predstavniku suvlasnika i/ili upravitelju, ukoliko posjeduje, adresu elektroničke pošte, telefonski broj radi komunikacije elektroničkim putem ili drugi odgovarajući kontakt,
- podmiriti troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove za koje postoji dospeljelo plaćanje u slučaju otuđenja nekretnine te obavijestiti budućeg vlasnika posebnog dijela o svim obvezama koje terete pričuvu Zgrade, osobito ako suvlasnička zajednica ima zaključen ugovor o kreditu,
- dostaviti ime, prezime i kontakt svojih najmoprimaca ili zakupoprimaca upravitelju i/ili predstavniku stanara u roku od 15 dana od sklapanja navedenih ugovora,
- obavijestiti predstavnika suvlasnika, odnosno upravitelja o prenamjeni prostora iz poslovnog u stambeni i obrnuto te dostaviti pravovaljanu dokumentaciju u roku od 15 dana,
- brinuti se, održavati i koristiti svoj stan i posebnu prostoriju te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripadke, na način da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu,
- omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i razvoj zgrade i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika, te osigurati nesmetan pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji.

Suvlasnici su dužni prije početka nove kalendarske godine donijeti odluku o godišnjem programu održavanja Zgrade za sljedeću godinu, odnosno višegodišnjem programu održavanja Zgrade.

Odluka o usvajanju godišnjeg ili višegodišnjeg programa održavanja Zgrade donosi se na sastanku suvlasnika.

Ukoliko suvlasnici ne donesu i/ili upravitelju Zgrade ne dostave odluku o godišnjem programu održavanja Zgrade za sljedeću godinu, odnosno višegodišnjem programu održavanja Zgrade, obavljat će se radovi koji se odnose na hitne i nužne popravke i radovi čija obveza proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa ili je o njima donesena posebna odluka suvlasnika Zgrade.

Članak 11.

Suvlasnici su obvezni pridržavati se kućnog reda.

Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje se koriste njegovim posebnim dijelom Zgrade ili su kod njega u posjetu.

Nepridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz Međuvlasničkog ugovora.

Svaki suvlasnik koji primijeti povredu kućnog reda može takvu povredu dokumentirati na primjeren način i zatim inicirati prikupljanje potpisa ili izjašnjavanje elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, na obrazloženu odluku kojom će suvlasnici takvu povredu potvrditi.

Povreda kućnog reda utvrđena je kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu ili potvrde elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, odluku o nepridržavanju pravila kućnog reda.

U slučaju nepridržavanja kućnog reda, suvlasnici utvrđuju obvezu plaćanja naknade u iznosu od _____ EUR (_____ eura) za povrede kućnog reda kako slijedi:

- za povrede obveza iz čl. 41. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada,
- za povrede obveza iz čl. 10. ovog Ugovora,
- za povrede odredbi i/ili obveza iz Pravilnika o kućnom redu u zgradama („Narodne novine“ br. 86/25.).
- za povredu obveze suvlasnika koji ne stanuje u Zgradi u kojoj je suvlasnik da dostavi svoju adresu prebivališta,

Naknada za povredu kućnog reda odredit će se suvlasniku i naplatiti u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Članak 12.

Suvlasnici su dužni natpolovičnom većinom izabrati predstavnika suvlasnika, poslovno sposobnu fizičku osobu koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji živi u istoj Zgradi.

Ako nije moguće izabrati predstavnika suvlasnika na način predviđen stavkom 1. ovoga članka, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području Zgrada nalazi, s time da takvu odluku suvlasnici donose dvotrećinskom većinom.

Ako suvlasnici nisu izabrali predstavnika suvlasnika, upravitelj je dužan sve suvlasnike pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja te, ako niti nakon toga suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika Zgrade.

Prinudni predstavnik suvlasnika kojeg imenuje upravitelj mora biti poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište u jedinici lokalne samouprave u kojoj se Zgrada nalazi te mora imati visoku stručnu spremu iz područja društvenih ili tehničkih znanosti, uz uvjet da se protiv te osobe ne vodi kazneni postupak.

Upravitelj je dužan u roku od 15 dana obavijestiti sve suvlasnike o imenovanju prinudnog predstavnika suvlasnika.

Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz ovoga članka te ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad.

Članak 13.

Predstavnik suvlasnika obavljat će poslove navedene u čl. 42. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, s time da:

- predstavnik suvlasnika ovlašten je, bez suglasnosti ostalih suvlasnika, svrhovito i namjenski raspolagati iznosima do najviše _____ EUR bez PDV-a po pojedinom poslu, ali na godišnjoj razini limit iznosi _____ EUR bez PDV-a, te je dužan obavijestiti sve suvlasnike o poduzetim poslovima i dostaviti svu dokumentaciju o poduzetim poslovima u roku od 15 dana od dana ugovaranja navedenog posla,
- predstavnik suvlasnika ovlašten je sklapati ugovore u ime i za račun Zgrade temeljem odluka suvlasnika donesenih potrebnom većinom utvrđenom ovim Ugovorom.

O svim neplaniranim izdacima većim od 500,00 EUR bez PDV-a predstavnik suvlasnika dužan je pravodobno obavijestiti suvlasnike, osim kada hitnost i sprječavanje štete zahtijevaju neposredno postupanje.

Upravitelj je ovlašten bez prethodne odluke suvlasnika i bez odgode poduzeti hitne mjere i hitne popravke kada je to potrebno radi zaštite života, zdravlja, sigurnosti, imovine, konstrukcije, instalacija ili radi sprječavanja povećanja štete, uz obvezu da o tome naknadno obavijesti predstavnika suvlasnika i dokumentira opravdanost intervencije u roku od 15 dana od poduzimanja hitne mjere i popravka.

Prava i obveze predstavnika suvlasnika ne mogu se prenijeti na treće osobe.

Mandat predstavnika suvlasnika prestaje na način predviđen odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Članak 14.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja koje mu ostali suvlasnici daju ovim Ugovorom određuje se mjesečna naknada u neto iznosu od _____ eura, koja će se uvrstiti u godišnji program održavanja Zgrade.

Naknada predstavniku suvlasnika isplaćuje se na njegov žiro račun, dok se porez na dohodak uvećan za prirez, doprinosi za mirovinsko osiguranje i doprinosi za osnovno zdravstveno osiguranje uplaćuju u korist uplatnih računa propisanih nalogom o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba.

Troškovi koji nastaju isplatom ugovorene naknade predstavniku suvlasnika, a služe za podmirenje naknada banaka, Fine i REGOS-a, naplaćuju se u iznosu od _____ eura po izvršenom obračunu sa žiro računa Zgrade na žiro račun posebne namjene upravitelja.

Ukoliko utvrđena vrijednost troškova isplate nije dostatna za podmirenje svih troškova isplate, odnosno predvidivih troškova poslovanja, izvršit će se korekcija vrijednosti izdvajanja prema stvarnim troškovima.

U slučaju kada je Grad Rijeka većinski suvlasnik zgrade, a za predstavnika suvlasnika imenovana je osoba koja je službenik Grada Rijeke, odluku o pravu na naknadu i visini naknade predstavnika suvlasnika donosi Grad Rijeka.

Svi materijalni troškovi vezani za rad predstavnika suvlasnika podmiruju se iz sredstava zajedničke pričuve.

Članak 15.

Upravljanje Zgradom suvlasnici povjeravaju pravnoj osobi (u daljnjem tekstu: Upravitelj), zastupanoj po direktoru _____, koja je registrirana za obavljanje poslova upravljanja.

Odluku o promjeni Upravitelja suvlasnici donose natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova, osim ako je Zakonom za pojedini slučaj propisana druga većina.

Suvlasnici mogu Upravitelju, na temelju odluke donesene natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova, jednostrano otkazati Ugovor o upravljanju uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca, a koji počinje teći od dana dostave pisanog otkaza Upravitelju.

Iznimno, otkazni rok može trajati i dulje, odnosno do imenovanja prinudnog upravitelja ili do izbora novog upravitelja od strane suvlasnika zgrade.

Za vrijeme trajanja otkaznog roka Upravitelj je dužan uredno i u cijelosti izvršavati sve svoje obveze te obavljati sve poslove utvrđene ovim Ugovorom, Zakonom i Međuvlasničkim ugovorom, a sve dok upravljanje zgradom ne preuzme novi upravitelj, neovisno o tome je li isti izabran od strane suvlasnika ili imenovan kao prinudni upravitelj.

Dosadašnji Upravitelj dužan je novom Upravitelju predati svu dokumentaciju, podatke, evidencije, sredstva i drugu dokumentaciju koja se odnosi na upravljanje Zgradom, bez odgode, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja zahtjeva novog Upravitelja, predstavnika suvlasnika ili suvlasnika.

Članak 16.

Zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova Zgrade i njihovih pripadaka odnosno prema udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.

Suvlasnici su suglasni da se udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje na temelju neto korisnih površina posebnih dijelova iskazanih na planu posebnih dijelova koji prileži Privitku br. 1 i sastavni je dio ovog Ugovora.

Visina zajedničke pričuve određena je u minimalnom iznosu zajedničke pričuve po četvornome metru vrijednosne površine stana, što godišnje iznosi 0,54 % etalonske cijene građenja koju objavljuje ministarstvo nadležno za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u „Narodnim novinama“.

Suvlasnici Zgrade su suglasni i obvezuju se uplaćivati doprinos zajedničkoj pričuvi u visini od _____ eura/m² korisne površine svojih dijelova Zgrade mjesečno, počevši od _____ 2026. godine, temeljem procjene očekivanih prihoda i rashoda Zgrade u narednom razdoblju.

Članak 17.

Svaki suvlasnik ovlašten je i dužan bez odgađanja prijaviti predstavniku suvlasnika ili Upravitelju Zgrade štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima Zgrade za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom posebnom dijelu ili na Zgradi.

Povećani opseg štete u stanu ili poslovnom prostoru suvlasnika koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se otkloniti na teret sredstava zajedničke pričuve.

Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Kada prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti odgovarajuće mjere i bez traženja pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvijestiti predstavnika suvlasnika ili Upravitelja najkasnije u roku od 3 (tri) dana.

Svaki je suvlasnik obavezan obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi.

Sve što je u ovom članku navedeno za vlasnike posebnih dijelova Zgrade vrijedi i za sve osobe kojima je vlasnik posebnog dijela odobrio korištenje svojeg posebnog dijela.

Članak 18.

Suvlasnik koji otuđi svoj poseban dio (stan ili poslovni prostor) dužan je obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo Zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela Zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

Suvlasnik je obavezan obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u Zgradi u kojoj je suvlasnik u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Suvlasnik je obavezan, prije prikupljanja potrebnih potpisa, obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročni najam ili u najam za više osoba.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojega doprinosa u zajedničkoj pričuvi, nego isti ostaje u zajedničkoj pričuvi kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

Članak 19.

Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja Zgrade i upravljanju Zgradom odnosno dijelom Zgrade.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva koja se koriste za provedbu aktivnosti iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova Zgrade odnosno višegodišnjeg programa održavanja i upravljanja Zgradom, a posebice za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka, poboljšica, osiguranja Zgrade, naknade za rad Upravitelju Zgrade, naknade za rad predstavnika suvlasnika, nabave alata za čišćenje i održavanje, kao i sitnog potrošnog materijala, za plaćanje zajedničkih troškova od potrošnje električne energije, otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, za potrebe vođenja upravnih i sudskih postupaka te za odvjetničke troškove zastupanja.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže Upravitelj sukladno Ugovoru o upravljanju stambenom zgradom.

Članak 20.

Svaki suvlasnik dužan je i obvezuje se putem računa/opće uplatnice do 25-og u mjesecu za tekući mjesec platiti na žiro račun sredstava zajedničke pričuve Zgrade mjesečni iznos pričuve koji je utvrđen ovim Ugovorom.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu zajedničke pričuve u roku dospijeća utvrđenom u prethodnom stavku ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Ako suvlasnik ne izvrši uplatu zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova unutar dospelog roka, ovlašćuje se Upravitelj da pokrene postupak prisilne naplate radi namirenja potraživanja, ali uz prethodnu suglasnost predstavnika suvlasnika.

Sudske i ostale pristojbe, naknade i troškovi koji proizlaze iz zastupanja suvlasnika u postupcima pred sudom i drugim nadležnim tijelima predujmljuju se i terete sredstva zajedničke pričuve.

Suvlasnik protiv kojeg je pokrenut postupak prisilne naplate radi neplaćanja zajedničke pričuve dužan je u korist računa zajedničke pričuve, uz glavicu duga, podmiriti i troškove postupka te pripadajuće kamate, sve temeljem javnobilježničkog ili sudskog rješenja.

Članak 21.

Sredstva zajedničke pričuve u visini određenoj ovim Ugovorom suvlasnici će uplaćivati na žiro račun sredstava zajedničke pričuve Zgrade koji će u tu svrhu, po ovlaštenju i na trošak suvlasnika, otvoriti Upravitelj.

Suvlasnici ovlašćuju Upravitelja da u njihovo ime sklopi Ugovor o novčanom depozitu s bankom.

Članak 22.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati sredstva koja nedostaju razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Neutrošena sredstva prenose se u sljedeću kalendarsku godinu.

Suvlasnici su suglasni da u slučaju iz stavka 1. ovog članka Upravitelj napravi obračun neizmirenih obveza te ovlašćuju Upravitelja da izda dodatne uplatnice.

Članak 23.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Članak 24.

Komunalne usluge koje koriste posebni dijelovi Zgrade (naknada za plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), koje se utvrđuju odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama, suvlasnici plaćaju izravno dobavljačima odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u vezi s korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u Zgradi, raspored troškova te naknade odredit će suvlasnici natpolovičnom većinom te će se plaćati iz sredstava zajedničke pričuve Zgrade.

Računi za zajedničku potrošnju električne energije izdani od strane isporučitelja plaćat će se iz sredstava zajedničke pričuve Zgrade.

Članak 25.

Suvlasnici su dužni postupati u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka, Uredbom (EU) 2016/679, u vezi s osobnim podacima drugih suvlasnika.

Članak 26.

Osobni podaci suvlasnika obrađivat će se radi održavanja i poboljšanja Zgrade, naplate zajedničke pričuve, provedbe prisilne naplate dugovanja temeljem primjenjivih propisa, kontaktiranja suvlasnika, najmoprimaca, zakupnika, punomoćnika, predstavnika suvlasnika te radi izvršavanja zakonskih i ugovornih obveza suvlasnika Zgrade, Upravitelja i izvođača koji na Zgradi izvršavaju radove održavanja, kao i za sve druge potrebe koje se tiču održavanja i upravljanja Zgradom.

Članak 27.

Osobni podaci suvlasnika dijelit će se s Upraviteljem Zgrade, bankom s kojom Zgrada ima ugovorni odnos za vođenje računa zajedničke pričuve i/ili oročenje sredstava pričuve i/ili kreditiranje radova, osigurateljem Zgrade, javnim bilježnicima i odvjetnicima za provedbu prisilne naplate dugovanja temeljem posebnih punomoći i primjenjivih propisa, izvođačima radova na Zgradi, ugrađivačem i održavateljem sustava videonadzora, kao i s drugim fizičkim i/ili pravnim osobama s kojima Zgrada i Upravitelj stupaju u pravne odnose radi ispunjenja obveza suvlasničke zajednice iz upravljanja i održavanja Zgrade i očuvanja imovine suvlasnika.

Članak 28.

Prava i obveze utvrđene ovim Ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili potpisati.

Ugovor se smatra sklopljenim kada ga na Privitku br. 1 svojeručno potpišu suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova Zgrade, što je vidljivo iz Privitka br. 1 ovog Ugovora.

Odredbe ovog Ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog Ugovora.

Članak 29.

Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i drugi odgovarajući važeći propisi.

Eventualne sporove suvlasnici će pokušati riješiti sporazumno, a ako u tome ne uspiju, utvrđuje se mjesna nadležnost suda u Rijeci.

Članak 30.

Izmjene i dopune ovog Ugovora, ukoliko se za istima ukaže potreba, mogu se izvršiti samo sklapanjem pisanog dodatka ovom Ugovoru.

Članak 31.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova sklapanja.

Ovaj Ugovor sastavljen je u _____ primjeraka, od kojih su dva (2) primjerka za predstavnika suvlasnika, a jedan (1) primjerak za Upravitelja, dok će suvlasnicima predstavnik suvlasnika uručiti presliku Ugovora.

Danom sklapanja ovog Ugovora nastaju obveze plaćanja na način utvrđen ovim Ugovorom.

Članak 32.

Predstavnik suvlasnika potpisom ovog Ugovora potvrđuje da su suvlasnici Zgrade upoznati s odredbama ovog Ugovora i Ugovora o upravljanju stambenom zgradom sklopljenog s

Upraviteljem te da su u znak prihvatanja istih odredbi osobno potpisali Privitak br. 1 ovog Ugovora.

PREDSTAVNIK SUVLASNIKA:

ime i prezime

U Rijeci,_____.

PRIVITAK BR. 1**ODLUKA O UTVRĐENIM SUVLASNIČKIM DIJELOVIMA I ODLUKA O SKLAPANJU
MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA**

Suvlasnici Zgrade na adresi _____, OIB Zgrade:
_____, utvrđuju suvlasničke dijelove kako slijedi te svojim potpisom daju
suglasnost za sklapanje Međuvlasničkog ugovora:

R.br.	Ime i prezime / naziv suvlasnika	Površina (m ²)	Suvlasnički dio (%)	Kontakt (telefon/e- mail)	Potpis
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					

R.br.	Ime i prezime / naziv suvlasnika	Površina (m ²)	Suvlasnički dio (%)	Kontakt (telefon/e- mail)	Potpis
13.					
14.					
15.					

Suvlasnici svojim potpisom potvrđuju utvrđene suvlasničke dijelove navedene u ovom Privitku te donose odluku o sklapanju Međuvlasničkog ugovora, čiji je ovaj Privitak sastavni dio.

U _____, dana _____ godine.

PRIVITAK BR. 2**ODLUKA O ODABIRU PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA**

Suvlasnici Zgrade na adresi _____, OIB Zgrade: _____, donose

ODLUKU

Za predstavnika suvlasnika Zgrade odabire se:

Ime i prezime: _____, **OIB:** _____,

Adresa prebivališta: _____

Telefon: _____ **E-mail:** _____

Predstavnik suvlasnika ovlašten je obavljati poslove i izvršavati prava i obveze utvrđene Međuvlasničkim ugovorom, Ugovorom o upravljanju zgradom i važećim propisima. Ova Odluka čini sastavni dio Međuvlasničkog ugovora.

U _____, dana _____ godine.

R.br.	Ime i prezime / naziv suvlasnika	Suvlasnički dio (%)	Potpis
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			

R.br.	Ime i prezime / naziv suvlasnika	Suvlasnički dio (%)	Potpis
-------	----------------------------------	------------------------	--------

14.			
-----	--	--	--

15.			
-----	--	--	--

PRIVITAK BR. 3**POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE**

Suvlasnici Zgrade na adresi _____, OIB Zgrade: _____, utvrđuju sljedeći popis zajedničkih dijelova Zgrade:

R.br.	Zajednički dio / uređaj Zgrade	Napomena
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		

Ovaj popis čini sastavni dio Međuvlasničkog ugovora.

U _____, dana _____ godine.

PRILOG 5 OPĆI UVJETI

Prijavitelj je u svojstvu ugovaratelja osiguranja obavezan s osiguravateljem sklopiti ugovor o osiguranju zgrada (nekretnina) koje su predmet ovog Javnog poziva, s minimalnim pokrićem po pojedinim predmetima osiguranja i rizicima kako nastavno slijedi:

A) Osiguranje nekretnina od požara i nekih drugih rizika/opasnosti (uključujući neizravno djelovanje atmosferskih utjecaja/statičke napetosti i indukcije uslijed atmosferskog pražnjenja):

- osnovne opasnosti, na novu vrijednost, osigurani iznos po m2 neto korisne površine zgrada minimalno 1.315,00 eur,

- dopunska opasnost izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi s iznosom osiguranja minimalno 4.658,57 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik (uključujući začepljenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova,

- dopunski rizik poplave, bujice i visoke vode na prvi rizik do iznosa od 4.658,57 eur

- troškovi odčepljenja i čišćenja odvodnih cijevi i oborinskih žljebova na I rizik do iznosa od 900,00 eur

Visina osigurnine za imovinu koja se osigurava na novu vrijednost utvrđuje se:

1.1.) U slučaju totalne štete (uništenja osigurane stvari) - prema novoj vrijednosti osigurane stvari, umanjenoj za vrijednost ostatka (ukoliko postoji).

Naknada se u tom slučaju ne umanjuje za iznos tehničke istrošenosti - osiguranje na novu vrijednost prema principu „staro za novo“.

Kod nijednog osiguranog rizika naknada iz osiguranja se ne umanjuje za iznos procijenjene istrošenosti.

1.2.) U slučaju djelomične štete (oštećenja osigurane stvari) - osigurnina se određuje u visini troškova popravka potrebnih da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije oštećenja.

Popravak predmeta osiguranja kod djelomičnih šteta smatra se opravdanim ukoliko iznos troškova popravka, da se osigurani predmet dovede u stanje u kojem je bio prije nastupanja osiguranog slučaja, zajedno sa iznosom ostatka ne prelazi vrijednost predmeta osiguranja.

Klauzule:

Načelo razmjera u slučaju podosiguranja se ne primjenjuje.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je stan učinila nemogućim za stanovanje osiguratelj 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) troškove najma stana prema najnižim tržišnim cijenama na području grada Rijeke po danu, za svo vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se stan dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana.

U slučaju štete od rizika požara i nekih drugih opasnosti i rizika izlivanja vode iz vodovodnih i odvodnih cijevi koja je poslovni prostor učinila nemogućim za korištenje i obavljanje djelatnosti, osiguratelj se obvezuje nadoknaditi trošak u visini ugovorene zakupnine za sve vrijeme koje je po važećim građevinskim normativima potrebno da se poslovni prostor dovede u stanje prije štete, ali najduže do 180 dana. Osiguranjem su obuhvaćene i štete na osiguranoj imovini koja se uništi ili ošteti zbog izljeva vode iz vodovodnih cijevi, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi kao i uređaja za grijanje toplom vodom i na parno grijanje te drugih uređaja i aparata koji su priključeni na vodovodnu mrežu.

Izlijevanjem vode smatra se neočekivano izlijevanje vode iz vodovodnih, cijevi za odvod oborinskih voda i kanalizacijskih cijevi, kao i iz uređaja za grijanje toplom vodom, parno grijanje i drugih uređaja ili cijevnih sustava, zbog oštećenja, loma, puknuća ili otkazivanja

uređaja za upravljanje i sigurnost ili smrzavanja ili začepljenja tih cijevi i aparata. Tekućine koje prenose toplinu, kao što su slana voda, ulja, rashladna sredstva i drugo, smatraju se jednakima vodi. Izlijevanjem vode smatra se i izbijanje vruće vode i pare iz uređaja za toplu vodu ili parno grijanje ili grijanje na vruću vodu, kao i iz radijatora.

Poplavom se smatra stihijsko neočekivano poplavljivanje terena od stalnih voda (rijeka, jezera, mora i dr.) zbog toga što se voda izlila iz korita ili preplavila obrambeni nasip ili branu te izlijevanje vode zbog izvanredne i olujne plime, i valova na moru i jezerima neobične jačine, i od nadolaska vode iz umjetnih jezera. Poplavom se smatra i neočekivano poplavljivanje terena zbog naglog stvaranja velike količine vodene mase koja je nastala kao posljedica proloma oblaka i djelovanjem oborinskih voda.

Osiguranjem su pokrivena šteta koja nastanu na osiguranim stvarima za vrijeme poplave ili neposredno nakon povlačenja vode.

Bujicom se smatra stihijsko neočekivano poplavljivanje terena vodenom masom koja se stvara na nizbrdnim terenima zbog jakih atmosferskih oborina i slijevanja ulicama i putovima. Visokim vodama smatraju se izuzetne pojave neuobičajenog porasta vodostaja uzrokovano ekstremnim kišnim oborinama, topljenjem snijega ili olujom kao i djelovanje podzemne vode kao posljedica visoke vode. Obuhvaćene su i štete od tlaka uzrokovanog poplavom na hidrograđevinskim objektima, kanalima, tunelima i cjevovodima.

U okviru poplave, bujice i visoke vode uključene su štete od poplavljivanja vode izlita iz kanalizacijske mreže.

Rizik „požar i neke druge opasnosti“ podrazumijeva: požar, udar groma i indirektan udar groma, eksplozije, pad i udar letjelice i predmeta iz letjelice, udara vlastitog motornog vozila, vlastitog pokretnog radnog stroja i nepoznatog motornog vozila u osigurani građevinski objekt, manifestacije i demonstracije, oluju i tuču. Olujom se smatra vjetar brzine 62 km/h (8 stupnjeva po Beaufortovoj skali) ili više na osiguranom području. Smatrat će se da je puhao vjetar ove brzine u kraju gdje se nalaze osigurane stvari ako je vjetar lomio grane i/ili stabla ili oštetio redovno održavane građevinske objekte.

Štete od oluje obuhvaćene su osiguranjem kada su prouzročena mehanička oštećenja osigurane stvari uslijed neposrednog djelovanja oluje ili izravnim udarom predmeta oborenih ili nošenih olujom.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja, odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom. Tučom se podrazumijevaju oborine u obliku granula leda.

Oštećenjem su obuhvaćene štete od uništenja odnosno oštećenja osiguranih stvari koje prouzrokuje tuča svojim udarom tako da stvar razbije, probije, okrhne ili osigurana stvar pukne ili promijeni oblik zbog udara. Obuhvaćene su i štete od prodiranja tuče i kiše kroz otvore nastale od padanja tuče.

B) Osiguranje instalacija i uređaja nekretnina iz predmeta javnog poziva od loma i nekih drugih rizika Osiguranjem trebaju biti obuhvaćene: vodovodna, odvodna i kanalizacijska mreža i instalacije centralnog grijanja s osiguranim iznosom minimalno 39,15 eur/m² netto korisne površine nekretnine/zgrade, električne instalacije koje su sastavni dijelovi zajedničkih dijelova zgrade uključujući i komplet instalaciju parafona s osiguranim iznosom minimalno 15,93 eur/m² netto korisne površine zgrade, dizala u cjelini s osiguranim iznosom minimalno 23.890,10 eur/dizalo i čelična nosiva užad i užadi automatskih vratiju dizala s osiguranim iznosom minimalno 663,61 eur/ dizalo.

U nekretninama koje su predmet ovog Javnog poziva nalazi se ukupno 3 (tri) dizala.

Lom stroja je oštećenje ili uništenje osigurane stvari zbog nezgode u pogonu, operativnih pogrešaka, nespretnosti, nehata ili zle namjere radnika ili neke druge osobe, pada ili udara stranog predmeta, udara električne energije na električnu opremu (povećanje jačine struje, povećanje napona, kratki spoj, pogreške u kontaktu, pogrešno mjerenje, uslijed greške regulacijske i sigurnosne opreme, oštećenja uslijed povećanja napona ili indukcije, posljedice indirektnog udara groma ili atmosferskog naboja i dr.).

U premiju osiguranja strojeva od loma i nekih drugih rizika za vodovodne i odvodne instalacije, instalacije centralnog grijanja i električne instalacije uključeno je: osiguranje

amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta, otkup udjela u šteti, osiguranje uobičajenih troškova pronalaženja greške odnosno mjesta štete i osiguranje uobičajenih troškova zemljanih radova.

Vodovodnom instalacijom se smatra vodovodna i hidrantska instalacija od vodomjera brojila zgrade do priključka na trošila koja se smatraju sastavnim dijelom stana/poslovnog prostora.

Pod vodovodnom instalacijom smatra se i instalacija za pripremu i dovod tople vode, tj. od vodomjera za hladnu vodu preko toplinske podstanice do trošila u stanu/poslovni prostor.

Odvodnom instalacijom se smatra odvodna instalacija od upojnih mjesta u stanu/poslovnom prostoru do revizijskog okna (unutarnji odvod zgrade). Pod odvodnom instalacijom smatraju se i cijevi za odvod kišnice koje su smještene u samu konstrukciju građevine. Instalacijom centralnog grijanja se smatra instalacija centralnog grijanja bez kotlovnica, tj. od zadnjeg ventila na vrelovodu pa do ventila na ogrjevnom tijelu, uključujući opremu toplinske podstanice. Ogrjevna tijela nisu predmet osiguranja. Štetnim događajem po lomu instalacija smatrati će se svako propuštanje podžbukne instalacije bez obzira na uzrok propuštanja. U premiju osiguranja dizala u nekretninama iz predmeta javnog poziva od rizika loma strojeva i nekih drugih rizika uključeno je osiguranje amortizirane vrijednosti kod djelomičnih šteta i otkup udjela u šteti.

C) Osiguranje nepomičnih stakla na zajedničkim dijelovima nekretnina

Osiguranjem rizika "lom stakla" osigurane su vanjske i unutrašnje staklene površine, uključujući vitrine te vanjske staklene ograde, bez obzira na broj i dimenzije pojedinačne staklene površine i bez obzira na vrstu materijala. Osiguravaju se staklene površine bilo koje vrste, svjetleće reklame i reklamni panoi i natpisi, neonske i ostale svjetleće cijevi (sa svim pripadajućim uređajima uslijed djelovanja električne energije), natpisi i ukrasi izrađeni na osiguranim staklima ako je šteta prouzrokovana od istog štetnog događaja, kao i štete na samoj osiguranoj stvari na kojoj se nalazi natpis, slike ili ukras, mramorne ploče i ploče od umjetnog kamena na stolovima, pultovima i regalima, stakloplastična sjenila terase, staklene fasade, pregrade, predmeti od plexiglasa, sanitarna oprema (umivaonici, pisoari, zahodske školjke, čučavci, tuš kade i drugo), svjetiljke i lusteri, kupole, stakla na koševima za košarku i drugo.

Oštećenje stakla kao posljedica vandalizma, demonstracije, zlonamjernih radnji, štrajka ili isključivanja iz rada, ratnih operacija, javnih priredbi ili pobuna ne isključuje se iz osigurateljnog pokrića po ovom riziku.

Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi i troškove za eventualno privremeno najnužnije zastakljenje, troškove skidanja i ponovnog namještanja predmeta koji smetaju pri postavljanju novog stakla (npr. zaštitne rešetke, zaštitne šipke, zaklon od sunca i dr.), kao i troškove koje osiguranik ima za otklanjanje i smanjenje štete učinjene kada je osigurani slučaj nastao, pa i onda kada te mjere nisu bile uspješne.

Osiguratelj je u obvezi isplatiti osigurninu i za štetu na imovini osiguranika, oštećenoj ili uništenoj od izravnog udara razbijenog stakla. Visina osigurnine u slučaju oštećenja osigurane stvari ne umanjuje se za iznos procijenjene istrošenosti odnosno amortizacije.

- dopunska opasnost – lom stakla na vratima i prozorima stana/poslovnog prostora, osigurani iznos minimalno 2,65 eur/m² neto korisne površine stana/poslovnog prostora

- osigurani iznos minimalno 278,72 eur po ulazu (kućnom broju) na prvi rizik, sanitarna oprema

na prvi rizik- svota osiguranja 132,72 eur po ulazu.

D) Osiguranje od odgovornosti za štetu prema trećim osobama i djelatnicima

- osiguranje od izvanugovorne (javne) odgovornosti iz posjedovanja i korištenja za nekretnine/zgrade i prostore prema popisu – svota osiguranja 29.199,02 eur po štetnom događaju; čisto imovinska šteta – osigurana svota 5.308,91 eur

E) Osiguranje od vandalizma

- osiguranje od vandalizma za nekretnine/zgrade prema popisu – osigurana svota 29.199,02 eur po štetnom događaju

F) Osiguranje od potresa

Uz sljedeće uvjete:

- Potres je prirodno izazvano potresanje ili pomicanje tla koje nastaje zbog geofizičkih procesa u unutrašnjosti zemlje. Osiguratelj je dužan nadoknaditi štetu uzrokovanu potresom jačine 5 (pet) stupnjeva po Mercalli-Cancani-Siebergovoj ljestvici i više.
- Osiguratelj je u obvezi nadoknaditi uništenu ili oštećenu osiguranu imovinu uslijed direktnog udara potresa ili požara ili eksplozije ili koje druge pojave nastale kao posljedice potresa kao i pada dijelova zgrada ili drugih objekata ili stvari na osiguranu imovinu uslijed nastanka osiguranog slučaja.
- Pod jednim osiguranim slučajem smatraju se sve štete uzrokovane potresom, a koje su nastale unutar razdoblja od 72 uzastopna sata, računajući od početka potresanja tla.
- Osiguranje se ne odnosi na štete:
 - od potresa izazvanih ljudskom djelatnošću kao što su eksplozije klasičnih ili nuklearnih naprava,
 - od potresa u rudnicima
 - prouzrokovane djelovanjem nuklearne energije i radioaktivne kontaminacije,
 - prouzročene neposredno ili posredno: ratom, revolucijom, ustankom, minama, torpedima, bombama, ili drugim ratnim oružjem, sabotажom ili terorizmom počinjenim iz političkih pobuda, građanskim nemirima, konfiskacijom, rekvizicijom ili ostalim sličnim mjerama koje provodi neka vlast ili druga slična organizacija, bilo kakvim političkim rizikom,
 - prouzrokovane zagađenjem stvari nekim opasnim tvarima koje su ispuštene, odnosno istjecale, te troškovi čišćenja takvih zagađenja.

G) Osiguranje od provalne krađe i razbojstva

- provalna krađa: osiguranje većih troškova popravka na zgradama na prvi rizik – osigurana svota 1.990,84 eur po štetnom događaju.

Za rizik potresa ugovara se franšiza u visini 5% od iznosa štete. Za sve ostale osigurane rizike franšiza se ne ugovara niti primjenjuje.

Temeljem odredbe članka 40. stavka 1. točke Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19) transakcije osiguranja i reosiguranja uključujući s njima povezane usluge što ih obavljaju posrednici osiguranja i reosiguranja i zastupnici osiguranja, oslobođeni su PDV-a.

PRILOG 6

PRAVA I OBVEZE UPRAVITELJA

Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

- podnijeti zahtjev za upis zgrade u Registar zajednice suvlasnika i Registar upravitelja zgrade najkasnije u roku od 90 dana od dana sklapanja Ugovora o upravljanju.
- otvoriti i voditi poseban račun ili račun posebne namjene za svaku zgradu te osigurati vođenje poslovanja svake zajednice suvlasnika odvojeno od računa upravitelja i ostalih računa kojima upravitelj upravlja
- 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
- osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
- osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
- osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
- osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste
- osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
- predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja - ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
- raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
- obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine
- redovito podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve
- izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine
- izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine
- ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
- sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
- na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade
- u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
- otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade
- obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova
- izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici
- u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava

u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci

- na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kojeg to suvlasnik zatraži

- minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade

- obavljati druge poslove određene Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima

- podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika

- u slučaju stečaja ili ovrhe protiv upravitelja sredstva koja su na računu zgrade nisu predmet stečajne mase i na njima se ne može provesti ovrha;

- brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje;

- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;

- pokrenuti sve postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa nekretnine-zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama,

- usluga upravljanja nekretninama podrazumijeva i upravljanje svim ostalim zajedničkim i posebnim dijelovima tih nekretnina koji su u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba prema uvjetima navedenim u ovom javnom pozivu,

- odabrani upravitelj i većinski suvlasnik za svaku nekretninu obuhvaćenu predmetom ovog Javnog poziva sklapaju pojedinačni ugovor o upravljanju nekretninom,

- upravitelj je obavezan odabrati poslovnu banku i sklopiti ugovor o poslovnoj suradnji s bankom/ama u kojoj/ima se otvaraju računi (IBAN) nekretnina koje su predmet ovog Javnog poziva s time da se upravitelj ima pravo odlučiti i na sklapanje ugovora o poslovnoj suradnji sa bankama u kojima nekretnine koje su predmet ovog Javnog poziva imaju otvorene račune (IBAN),

- u pogledu hitnih popravaka, upravitelj je obavezan osigurati cjelodnevno 24-satno dežurstvo uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane. Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji su hitnima utvrđeni odredbom članka 25. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

- za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2500,00 eura upravitelj je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude

- upravitelj je obavezan dostaviti godišnje, a po potrebi i na zahtjev većinskog suvlasnika i za pojedino kraće razdoblje, izvješće o priznatim štetama po polici osiguranja za nekretnine iz ovog Javnog poziva,

- upravitelj je obavezan kvartalno pokrenuti postupak radi prisilne naplate dospjelih, a neplaćenih troškova pričuve kao i naplate čišćenja zajedničkih dijelova zgrade bez odgode te većinskom suvlasniku dostavljati mjesečno izvješće o postupcima u tijeku i okončanim postupcima, kao i posebno izvješće o stanju pojedinog predmeta na zahtjev većinskog suvlasnika,

- upravitelj je obavezan na zahtjev predstavnika suvlasnika uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne pridržava kućnog reda

- upravitelj je obavezan omogućiti suvlasnicima nekretnina koje su obuhvaćene ovim javnim pozivom izbor odvjetničkog ureda kojem će se povjeriti poslovi u svezi prisilne naplate, odnosno u postupcima zastupanja suvlasnika pred sudom i ostalim tijelima - izbor odvjetničkog

ureda mora biti odobren od strane većinskog suvlasnika,

- upravitelj je obavezan uredno izvršavati pojedinačne pisane Naloge za rad koje mu izda ovlašteni predstavnik nekretnine,

- upravitelj je u svojstvu ugovaratelja osiguranja obvezan s osiguravateljem sklopiti ugovor o osiguranju nekretnina koje su predmet ovog Javnog poziva, s minimalnim pokrićem po pojedinim predmetima osiguranja i rizicima.