

CJENIK USLUGA UPRAVLJANJA ZGRADAMA

I. REDOVITO UPRAVLJANJE

Osnovna mjesečna naknada za upravljanje uključuje sljedeće poslove redovitog upravljanja zgradom:

- Izrada ponude za upravljanje, izrada Priloga 1 i druge potrebne dokumentacije za preuzimanje upravljanja zgradom
- Izrada 1 komada Međuvlasničkog ugovora tijekom trajanja upravljanja
- Izrada 1 komada Ugovora o upravljanju tijekom trajanja upravljanja
- Edukacija predstavnika suvlasnika o pravima i obvezama te načinu upravljanja
- Izrada jednog nacrtu kućnog reda u Word formatu (nije uključen tisak, okvir i montaža)
- Otvaranje i vođenje računa zajedničke pričuve svake zgrade pojedinačno
- Izrada i dostava suvlasnicima uplatnica/računa za plaćanje zajedničke pričuve (1 godišnje)
- Dostava opomene elektronički putem dužnicima – redovito ili pred ovrhu
- Vođenje knjigovodstva/računovodstva zgrade
- Obračun i plaćanje zajedničke stubišne električne energije
- Plaćanje svih potrebnih računa za režijske troškove zgrade
- Plaćanje svih potrebnih računa za radove na zgradi
- Izrada i dostava tipskog/zakonskog godišnjeg financijskog izvješća predstavniku suvlasnika (1 komad)
- Postavljanje i održavanje web stranice s ažurnim izvješćem stanja pričuve i mogućnosti uvida 24/7
- Organizacija kooperanata za izvođenje radova na zgradama
- Savjetovanje te sudjelovanje u odabiru izvoditelja
- Organizacija 24/7 dežurstva za hitne intervencije
- Odabir osiguratelja, pregovaranje i pribavljanje najpovoljnijih uvjeta osiguranja
- Ugovaranje police osiguranja zgrade
- Priprema dokumentacije radi promjene osiguravatelja zgrade po izboru suvlasnika
- Pregovori s financijskim institucijama radi pribave najpovoljnijih uvjeta kreditiranja zgrada
- Pohrana projektne i druge dokumentacije zgrade
- Obavješćavanje suvlasnika putem predstavnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana
- Odgovori na upite predstavnika vezane za redovito upravljanje i održavanje
- Kontinuirano praćenje svih važećih propisa i usklađenje rada upravitelja te poslovanja zgrade s istima

- Organiziranje poslova koji proizlaze iz Zakona o zaštiti od požara (dimnjaci, vatrogasni aparati, hidrantska mreža, gromobranska instalacija, elektroinstalacije, panik rasvjeta, tipkala za isključenje napona, plinske instalacije, kotlovnice)
- Organizacija poslova deratizacije i dezinfekcije

Sve prethodno navedene stavke koje po svojoj naravi predstavljaju poslove redovitog upravljanja zgradom uključene su u naknadu za upravljanje. Poslovi koji ne spadaju u redovito upravljanje, a definirani su člankom 52. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, naplaćuju se zasebno sukladno važećem cjeniku upravitelja. Za poslove i usluge koji nisu obuhvaćeni cjenikom, naknada se utvrđuje temeljem posebne ponude ili pojedinačnog troškovnika.

CJENIK – NAKNADA UPRAVLJANJA (Redovito upravljanje)

OSNOVNA NAKNADA- fiksni dio

- 0,09 € / m² + PDV (obračunava se prema ukupnoj površini zgrade)

NAKNADA PO JEDINIČNA CIJENA PREMA BROJU JEDINICA- varijabilni dio

Broj jedinica	Jedinična cijena (bez PDV-a)		Ukupno s PDV-om
do 4 jedinice	15,90 €	+ PDV	19,88 €
do 6 jedinica	21,90 €	+ PDV	27,38 €
do 10 jedinica	28,90 €	+ PDV	36,13 €
do 15 jedinica	33,90 €	+ PDV	42,38 €
do 20 jedinica	37,90 €	+ PDV	47,38 €
21 i više jedinica	39,80 €	+ PDV	49,75 €

Napomena: Ukupna mjesečna naknada = osnovna naknada (0,09 € / m² + PDV) + pripadajuća jedinična cijena.

II. DODATNE USLUGE (IZVAN REDOVITOG UPRAVLJANJA)

Naziv usluge	Opis usluge	Jedinica	Cijena bez PDV-a	PDV (25%)	Cijena s PDV-om
<i>Rad upravitelja – terenski dio</i>	Obuhvaća dodatne stručne i organizacijske poslove na zahtjev suvlasnika ili predstavnika suvlasnika koji zahtjevaju izlazak na lokaciju, uključujući izlaske na teren, sudjelovanje na sastancima, uviđaje, izradu fotodokumentacije s pripadajućim izvješćima, pregled postojećeg stanja radi planiranja održavanja/pribava ponuda, terenski dio izrade troškovnika (utvrđivanje opsega i vrste potrebnih radova) te druge poslove koji nisu obuhvaćeni redovitom naknadom za upravljanje.	sat (h)	50,00 €	12,50 €	62,50 €
<i>Rad upravitelja – administrativni dio</i>	Obuhvaća dodatne stručne i organizacijske uredske poslove na zahtjev suvlasnika ili predstavnika suvlasnika, kao što su izrada troškovnika (administrativna obrada i izrada dokumenta), zapisnika s uviđaja, izvješća, dopisa, odluka, izrada dodatnih raspodjela, pripremu dokumentacije za potrebe održavanja, komunikaciju nadležnim tijelima, sastavljanje dodatnih opomena dužnicima, sklapanje sporazuma s dužnicima, priprema dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka i praćenje ovršnog postupka, sastavljanje opomena za kršenje kućnog reda, skeniranje isprava, izrade preslika i slanja dokumentacije poštanskim putem, izrada i dostava dodatnog računa/opće uplatnice te druge administrativne poslove koji nisu obuhvaćeni redovitom naknadom za upravljanje.	0,25 sat 0,50 sat 1,00 sat	5,00 € 10,00 € 20,00 €	1,25 € 2,50 € 5,00 €	6,25 € 12,50 € 25,00 €
<i>Rad izvan radnog vremena – terenski</i>	Terenski rad izvan redovitog radnog vremena (nedjelje, blagdani, praznici). Uvećanje 50%.	sat (h)	75,00 €	18,75 €	93,75 €
<i>Rad izvan radnog vremena – administrativni</i>	Administrativni rad izvan redovitog radnog vremena. Uvećanje 50%.	0,25 sat 0,50 sat 1,00 sat	7,50 € 15,00 € 30,00 €	1,88 € 3,75 € 7,50 €	9,38 € 18,75 € 37,50 €
<i>Hitna intervencija – redovno radno vrijeme</i>	Organizacija i izlazak na lokaciju radi provedbe hitne intervencije unutar redovitog radnog vremena upravitelja. Uključuje koordinaciju izvođača i poduzimanje nužnih radnji radi sprječavanja štete. Dodatni rad upravitelja	komad	35,00 €	8,75 €	43,75 €

	i/ili drugih uključenih osoba obračunava se prema važećim satnicama ovog cjenika.				
<i>Hitna intervencija – izvan radnog vremena</i>	Organizacija i izlazak radi provedbe hitne intervencije izvan radnog vremena.	komad	70,00 €	17,50 €	87,50 €
<i>Godišnji pregled zgrade</i>	Godišnji pregled zajedničkih dijelova i uređaja zgrade radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada i propisima kojima se uređuje područje gradnje, s izradom pisanog izvješća koje služi kao podloga za planiranje održavanja i izradu višegodišnjeg programa održavanja zgrade. (Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, članak 52, Stavka 24.)	komad	120,00 €	30,00 €	150,00 €
<i>Kućni red</i>	Dobava i postavljanje kućnog reda na zgradu na temelju članka 31. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (»Narodne novine«, broj 152/24)	komad	49,50€	12,38€	61,88€
<i>Periodički pregled vatrogasnog aparata</i>	Provodi se jednom godišnje	komad	14,00€	3,50€	17,50€
<i>Kontrolni pregled/ispitivanje vatrogasnog aparata</i>	Provodi se svakih pet godina	komad	19,00€	4,75€	23,75€

Napomena: Satnica se obračunava za svaki započeti sat rada. Sve cijene izražene su u eurima (EUR).