

## PRIČUVA - PITANJA I ODGOVORI

### **\* Što je upravljanje?**

Općenito upravljanje zgradom obuhvaća sve poslove vezane uz održavanje zgrade i njenih dijelova u funkcionalnom smislu.

Poslove vezane uz upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju upravitelju, a odluke koje se odnose na održavanje zgrade donose suvlasnici, s tim da međusobne odnose uređuju pisanim sporazumom (međuvlasnički ugovor). Za poduzimanje poslova redovite uprave potrebna je suglasnost suvlasnika koji predstavljaju više od 50% vrijednosti zgrade (nekretnine). Poslovi redovite uprave su primjerice, redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (nekretnine), uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja, stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive zajedničke troškove, primjereno osiguranje zgrade (nekretnine) imenovanje i opoziv zajedničkog upravitelja, određivanje i promjene kućnog reda i drugo. Za poduzimanje poslova izvanredne uprave potrebna je suglasnost svih suvlasnika. Poslovi izvanredne uprave su primjerice poduzimanje radnji poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (nekretnine), veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje i drugo. Suvlasnici su dužni mjesečno uplaćivati sredstva zajedničke pričuve na žiro račun zgrade prema utvrđenom godišnjem, odnosno višegodišnjem programu. Zajednička pričuva je namjenski vezana zajednička imovina svih suvlasnika zgrade (nekretnine) namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja zgrade (nekretnine) te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika. Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova upravljanja zgradom (nekretninom).

### **\* Što je to pričuva i kako se izračunava?**

To su novčane uplate suvlasnika na račun stambene zgrade namijenjene za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Suvlasnici su dužni mjesečno uplaćivati sredstva zajedničke pričuve na žiro račun zgrade, prema utvrđenom godišnjem, odnosno višegodišnjem programu. Zajednička pričuva je namjenski vezana zajednička imovina svih suvlasnika zgrade (nekretnine), namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja zgrade (nekretnine), te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika. Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova upravljanja zgradom (nekretninom).

### **\* Što je to minimalna zajednička pričuva?**

Minimalna zajednička pričuva naplaćuje se svim zgradama koje su u prinudnoj upravi, odnosno tamo gdje suvlasnici nisu sklopili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju sa upraviteljem.

Minimalna financijska sredstva koja su dužni uplaćivati iznose 0,54 % vrijednosti njihovog posebnog dijela u vlasništvu nekretnine godišnje, točnije 1,53 kune po kvadratnom metru mjesečno.

(Etalonska vrijednost 3.400,00 kn)/12 mj. = 283,33 kn \* 0,54 % = 1,53 kn/mj.

### **\* Što je ugovorena zajednička pričuva?**

Suvlasnici koji su sklopili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju sa izabranim upraviteljem dogovaraju visinu zajedničke pričuve prema financijskim mogućnostima

i potrebama održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što ugrađuju u godišnjem programu upravljanja.

**\* Što se popravlja iz pričuve?**

Od sredstava pričuve podmiruju se troškovi:

- ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije i tapetarski radovi, ličenje bravarije, radijatora, drugih grijaćih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi
- premazivanje zidova i stropova
- premazivanje dimnjaka
- zamjena pokrova
- keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova
- popravak pročelja
- zamjena i popravak stolarije uključujući i elemente zaštite od vanjskih utjecaja (kapci, žaluzine, grilje i sl.)
- popravak pokrova i ravnog krova
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena žarulja, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, internog govornog uređaja i sl.) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi
- zamjena i popravak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi
- održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i sl.)
- redoviti servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlovnica i toplinska podstanica i dr.)
- redoviti servisi dizala
- redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi
- redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prelivnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu
- redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijam televizijskog programa uključujući i uređaje za kabelsku i satelitsku TV
- redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina i dr.
- redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema naputku proizvođača
- čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala (dimnjačarske usluge)
- dezinsekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi
- čišćenje kanala za smeće
- čišćenje septičkih jama
- čišćenje odvodnih rešetaka, vodovodnih grla i oluka.

**\* Ima li svaki suvlasnik ima pravo uvida u prihode i rashode stambene zgrade ili samo predstavnik suvlasnika?**

Žiro račun stambene zgrade neovisan o žiro računu Upravitelja ili druge stambene zgrade je javan i svaki suvlasnik ima pravo uvida u poslovanje po tom žiro računu. Suvlasnici moraju biti informirani o svim troškovima na stambenoj zgradi na jasan i transparentan način.

**Kolika je sigurnost sredstava koji suvlasnici uplaćuju u pričuvu i kome se pripisuju kamate na ta sredstva?**

Otvara se zaseban žiro račun stambene zgrade neovisan o žiro računu Upravitelja ili druge stambene zgrade sa supotpisom ovlaštene osobe suvlasnika s jedne strane i

Upravitelja s druge. Takvim načinom Upravitelj ne može samostano obaviti niti jedno plaćanje sa žiro računa stambene zgrade.

**\* Kakva je kontrola rada predstavnika suvlasnika u zgradama pod vašim upravljanjem?**

Naša je preporuka da stambena zgrada radi kontrole rada predstavnika suvlasnika i upravitelja izabere Vijeće suvlasnika (najmanje tri člana) koje će periodično (mjesečno) kontrolirati sve račune koji su plaćeni iz pričuve. Također Vijeće suvlasnika odlučuje o izboru izvođača za veće radove.

**\* Tko odlučuje o izboru izvođača za veće radove?**

Konačnu odluku donose suvlasnici ili Vijeće suvlasnika kojeg su suvlasnici ovlastili za to.

**\* Što se događa u slučaju kada zgrada nema dovoljno sredstava a dođe do hitne intervencije?**

Upravitelj jamči da će svojom operativom otkloniti svaki kvar koji je hitne naravi, a naplata će uslijediti kada na računu stambene zgrade bude dovoljno sredstava.

**\* Koliki su troškovi upravljanja i održavanja nekretnine?**

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisan je minimalni iznos predviđen za održavanje i upravljanje nekretninom.

Minimalni iznos dobiven je na osnovi vrijednosti stana - 0,54% vrijednosti Vašeg stana, što bi iznosilo 1,53 kn/m<sup>2</sup> stana.