

# EUROSJAJ - upravljanje zgradama

---

## UPRAVLJANJE ZGRADAMA U ZADARSKOJ ŽUPANIJI!

NAŠA KVALITETA JE NAŠE NAJVEĆE ORUŽJE!

### Pravni poslovi

Pravni poslovi baza su za učinkovito upravljanje a samim time i održavanje stambenih i poslovnih zgrada. Zahvaljujući kvalitetno pripremljenim Među vlasničkim ugovorom te Ugovorom o upravljanju, izbjegavaju se nepotrebni sukobi između suvlasnika , što u konačnici dovodi do redovitih uplata na račun pričuve, čime se osiguravaju sredstva za redovno održavanje zgrade.

Temeljem predočenog izvještaja financijske službe o dugovanju za pričuvu pojedinih suvlasnika, dužnicima dostavljamo opomenu , te ukoliko dužnik nije podmirio dugovanje u roku navedenom na uplatnici , dužniku se dostavlja opomena pred tužbu, odnosno pred postupak ovrhe za naplatu duga. U slučaju da se dužnik ne odazove, odnosno u danom roku ne podmiri obvezu upravitelj, u ime i za račun ostalih suvlasnika, pokreće postupak naplate putem nadležnog suda.

U bitnome, tužitelji u postupku naplate putem suda su svi ostali suvlasnici, osim tuženoga.



"EURO-SJAJ ZADAR" kao upravitelj, u ime i za račun suvlasnika može pokrenuti ovršni postupak prisilne naplate dugovanja bez ikakve naknade za taj posao. Ovršni postupak se pokreće prijedlogom ovrhovoditelja - suvlasnika zgrade. Troškove postupka u vezi određivanja i provedbe ovrhe snosi ovrhovoditelj. Postupak ovrhe smatra se završenim pravomoćnošću odluke o odbacivanju ili odbijanju ovršnog prijedloga, provedbom ovršne radnje kojom se ovrha dovršava ili obustavom ovrhe.

Upravo Vašom redovitom kontrolom uplata zajedničke pričuve i pravodobnim reagiranjem, omogućujete plaćanje svih, kojima je to i tako dužnost. Upravitelj je nalogo primac suvlasnika, pa se glede njegovih prava i dužnosti primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu.

### Sredstva pričuve

Nakon što smo kao upravitelj zgradom , zajedno sa predstavnikom suvlasnika izvršili pregled zajedničkih dijelova zgrade , izrađuju se troškovnici potrebnih radova kao i godišnji ili višegodišnji program održavanja sa utvrđenom visinom pričuve.

Kad suvlasnici prihvate Godišnji program održavanja koji im predložimo, sa prihvaćenim iznosom pričuve po m<sup>2</sup> zadužuju se prostori u vlasništvu suvlasnika. Iznos pričuve za pojedini prostor je umnožak površine , prihvaćene pričuve po m<sup>2</sup> i koeficijenta ( koeficijent za pojedine prostore određen je među vlasničkim ugovorom ).

### **Akumulirana sredstva**

Sukladno raspoloživim akumuliranim finansijskim sredstvima pričuve / koja naravno ovise o redovitoj uplati pričuve od strane suvlasnika / prikupljaju se ponude za izvođenje radova , te se nakon izbora najpovoljnijeg izvoditelja pristupa potrebnim radovima.

Pravovremenim planiranjem , akumulacijom sredstava te otklanjanjem kvarova , ali i preventivnim djelovanjem, čuvamo zajedničke dijelove zgrade, tj. cijelu nekretninu od propadanja i gubitka vrijednosti.

Važno je napomenuti da Upravitelj nema pravo nametnuti visinu pričuve, već je samo predlaže temeljem procjena fiksnih i mogućih troškova , te se pričuva ne može povećati sve do trenutka dok je ne prihvati većina suvlasnika!



### **Hitne intervencije**

- U većini slučajeva radi se o hitnim popravcima vodovodne i odvodne instalacije, kanalizacije, strojnom čišćenju kanala, instalacijama centralnog grijanja i elektroinstalacijama. Ovi radovi po svojoj naravi zahtijevaju hitnu intervenciju radi sprečavanja većih šteta na stanovima
- Temeljem zahtjeva suvlasnika ili predstavnika suvlasnika koje primamo telefonskim putem ili osobnim ili pisanim prijavama ove kvarove treba hitno otkloniti, jer neotklanjanjem istih nastaje šteta na zajedničkim dijelovima zgrade
- Osim hitnosti intervencije na otklanjanju kvara u pravilu se radi o nedostacima koji su u podu ili zidu, te se ne može sa sigurnošću predvidjeti mogući zahvat. Ako se radi o instalacijama centralnog grijanja (ventili), intervencija mora biti žurna, jer se radi o velikim pritiscima vrele vode u mreži

Kod elektroinstalacija intervencije su hitne radi sprečavanja eventualnih požara i sl. Za hitne popravke, cijene radova utvrđene su cjenikom radova. Važno je ovdje naglasiti da su cijene radova izražene po jedinici mjere, tj. za m', m<sup>2</sup> , m<sup>3</sup> , kom i dr. uključivo potrebno vrijeme za rad, te je time isključena mogućnost otezanja radova i obračuna dužeg vremena

provedenog na otklanjanju nedostataka. Kod hitnog otklanjanja kvara subotom, nedjeljom i praznikom, cijene intervencije, radova su iste.

### **Mali popravci**

odnose se na manje građevinske zahvate kao što su: manji popravci krovova, saniranje prodora vode, popravak ulaznih vrata, poštanskih sandučića, oluka, itd. dok

### **Veliki popravci**

uključuju sanacije konstruktivnih (nosivih) dijelova zgrade, sanacije pročelja, kosih i ravnih krovova, dimnjaka, itd.