

UPRAVAUr.broj: 1531/2025
Datum: 04.11.2025.

Na temelju članka 422. Zakona o trgovačkim društvima i članka 46. Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, a u svezi s člankom 52. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24) Uprava društva donosi sljedeću:

ODLUKU**- o donošenju Cjenika usluga upravljanja zgradama -**

1. Donosi se Cjenik usluga upravljanja zgradama upravitelja Brod-plin d.o.o. koji utvrđuje cijene usluga koje upravitelj pruža u okviru obavljanja poslova upravljanja i održavanja zgrade.
2. Cjenik usluga obuhvaća:
 - usluge redovitog održavanja uključene u cijenu naknade upravitelju
 - ostale usluge upravitelja koje nisu uključene u naknadu upravitelju, a naplaćuju se posebno prema utvrđenim cijenama.
3. Detaljan pregled svih usluga i njihovih cijena čini sastavni dio ove Odluke i nalazi se u Priritku – Cjenik usluga upravljanja višestambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama i blokovskim garažama.
4. Cjenik iz točke 1. ove Odluke stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se od dana 01.01.2026. godine.
5. Cjenik iz priritka ove Odluke bit će objavljen na službenim internetskim stranicama upravitelja te dostavljen predstavnicima suvlasnika.
6. Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju važiti Odluka o donošenju cjenika upravljanja nekretninama urbroj: 0132/2024 od 31.01.2024. i Cjenik usluga upravljanja nekretninama koji je njen sastavni dio; Odluka o izmjeni Cjenika usluga upravljanja nekretninama urbroj: 0529/2024 od 11.03.2024. i Cjenik usluga upravljanja nekretninama (Rev.2/2025) koji je njen sastavni dio te Odluka o izmjeni Cjenika usluga upravljanja nekretninama urbroj: 1516/2025 od 31.10.2025. i Cjenik usluga upravljanja nekretninama (Rev.3/2025) koji je njen sastavni dio.

Uprava
Dalibor Bukvić dipl.ing.stroj., direktor

Brod-plin d.o.o.
TRG POBJEDE 5, SLAV. BROD

1

Prilog: Cjenik usluga upravljanja višestambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama i blokovskim garažama.



USLUGE REDOVITOG ODRŽAVANJA (cijene su izražene bez PDV)		
TIP USLUGE	USLUGA	CIJENA
Administrativni poslovi	Izrada Međuvlasničkog ugovora i Ugovora o upravljanju, izračun potrebne visine pričuve, izrada preslika ugovora i dostava svim suvlasnicima	uključeno u cijenu naknade upravitelju
	Vođenje evidencije suvlasnika	
	Sastavljanje izvješća o radu i financijama zgrade	
	Priprema ugovora o radovima i uslugama na zajedničkim dijelovima zgrade	
Financijski poslovi	Otvaranje žiro računa zgrade	uključeno u cijenu naknade upravitelju
	Raspoređivanje i naplata troškova pričuve i drugih troškova za suvlasnike	
	Izrada godišnjeg/višegodišnjeg plana upravljanja sa procjenom visine pričuve	
	Praćenje troškova zgrade i usklađivanje s financijskim planom	
	Upravljanje računom pričuve (plaćanje režijskih troškova, održavanje, čišćenje, osiguranje i sl.)	
	Redovito dostavljanje izvješća o financijama suvlasnicima	
	Prisilna naplata pričuve	
	Redovito podmirivanje zajedničkih troškova zgrade	
	Izrada izvješća sa predstavnikom suvlasnika za suvlasnike	
Tehnički poslovi	Organiziranje poslova koji proizlaze iz međuvlasničkog ugovora i zakonske regulative te redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom smislu.	uključeno u cijenu naknade upravitelju
	Investicijsko održavanje sukladno višegodišnjem programu zgrade	
	Praćenje zakonskih obveza vezanih za upravljanje i održavanje zgrada te informiranje suvlasnika	
	Organizacija popravaka manjih kvarova na zajedničkim dijelovima zgrade	
	Komunikacija s izvođačima radova i kontrola izvršenja usluga	
	Godišnji pregled zgrade	
	Organizacija hitnih intervencija	
	Organizacija redovnih i izvanrednih pregleda zgrade	
	Osiguranje zgrade	
Komunikacija i podrška	Pružanje informacija suvlasnicima vezano za kvarove ili organizaciju radova	uključeno u cijenu naknade upravitelju
	Informiranje suvlasnika o pravima, obvezama i zakonskim promjenama vezanim za upravljanje zgradama	
	Pružanje pravne i stručne tehničke pomoći predstavniku suvlasnika, odnosno svakom zainteresiranom suvlasniku u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade	
	Informiranje suvlasnika putem predstavnika suvlasnika i na druge prikladne načine o obavljenim poslovima 30 dana od izvođenja radova	
	Korištenje internetske aplikacije eSuvlasnik i mobilne aplikacije mSuvlasnik	

Naknada upravitelju za redovno upravljanje (temeljem sklopljenog Ugovora o upravljanju)	0,08 EUR/m2 neto korisne površine
Naknada upravitelju za prinudno upravljanje (prema Zaključku grada Slavonskog Broda)	30% od visine ugovorene pričuve zgrade
Naknada za rad prinudnog predstavnika suvlasnika	0,04 EUR/m2 neto korisne površine

CJENIK OSTALIH USLUGA UPRAVITELJA (cijene su izražene bez PDV-a)

USLUGA	CIJENA
Ishođenje kredita zajednice suvlasnika Izračun kredita, priprema liste za odlučivanje, priprema dokumentacije	100,00 EUR
Priprema i provođenje nabave u dogovoru s predstavnikom suvlasnika Za vrijednost nabave iznad 2.500,00 eura	50,00 EUR
Prijava projekta zajednice suvlasnika za sufinanciranje sa sklapanjem ugovora	3% vrijednosti projekta (najmanje 500,00 EUR)
Dostava dokumentacije na zahtjev suvlasnika Za dokumentaciju stariju od 12 mjeseci	1,00 eur po stranici (najmanje 5,00 EUR)
Primopredaja zgrade Priprema dokumentacije za primopredaju zgrade sa izradom zapisnika	150,00 EUR
Odluke suvlasnika izvan redovnog upravljanja Priprema, izrada i obrada potpisnih lista za donošenje Odluka suvlasnika izvan redovitog upravljanja	20,00 EUR
Izrada JPPD obrasca Prilikom plaćanja naknade za honorarne djelatnike	do 10 EUR / obrazac
Štetni događaj Prijava i obrada štetnog događaja prema osiguranju sa korespondencijom prema osiguranju	3% vrijednosti povrata od osiguranja (najmanje 30,00 EUR)
Tehnički nalaz Izrada tehničkog nalaza za nužni popravak i informiranje suvlasnika	100,00 EUR

REGISTAR SUVLASNIKA (cijene su izražene bez PDV-a)

USLUGA	CIJENA
Formiranje zajednice u registru zajednice suvlasnika Priprema dokumentacije i financijskih planova sa prijavom zajednice suvlasnika te dostava dokumentacije u registre prema Zakonu	IZRADA SKICE 50,00 EUR/ulaz + 1,00 EUR/prostoru UPIS U REGISTAR 30,00 EUR/ulaz + 1,00 EUR/prostoru
Razdvajanje zajednice u registru zajednice suvlasnika	200,00 EUR
Likvidacija zajednice suvlasnika	200,00 EUR
Razni naknadni upisi u registar zajednice suvlasnika	20,00 EUR
Pokrće troškova hitnih i nužnih popravaka te aktivnosti na posebnim dijelovima zgrade iz sredstava upravitelja	prema mogućnosti upravitelja i prema ponudi na dan izrade
Odabir predstavnika suvlasnika Informiranje svih suvlasnika o potrebi imenovanja predstavnika suvlasnika nakon što zgrada ostane bez predstavnika suvlasnika	50,00 EUR
Prekršaj kućnog reda Priprema liste odluka suvlasnika, obrada odluka, izricanje opomene, upis u registar	50,00 EUR

Imenovanje prinudnog predstavnika suvlasnika Imenovanje i uvođenje prinudnog predstavnika suvlasnika te imenovanje svih suvlasnika o imenovanju prinudnog predstavnika suvlasnika	50,00 EUR
Primopredaja i čuvanje dokumentacije Preuzimanje i čuvanje dokumentacije i zajedničke imovine suvlasnika prilikom otkaza predstavnika suvlasnika u slučaju da suvlasnici ne odaberu predstavnika suvlasnika u roku 30 dana	50,00 EUR

CJENIK ZA HITNE RADOVE DO 1.000,00 EUR U ODRŽAVANJU ZGRADE (cijene su izražene bez PDV-a)			
		Redovno radno vrijeme (ponedjeljak-petak 7-15 h)	Izvan radnog vremena (ponedjeljak-petak 15-7 h, vikend, praznici i blagdani)
REDNI BROJ	OPIS STAVKE	CIJENA (uvećano za troškove ugrađenog materijala i opreme)	
1	Dolazak po hitnoj intervenciji (uključen 1 radni sat i dva prijevoza)	53,67 EUR	80,00 EUR
2	Hitne intervencije - radni sat	15,00 EUR	22,25 EUR