



PAZIN d.o.o.

za građevinarstvo, inženjering i poslovanje
nekretninama

Družba Sv. Ćirila i Metoda 10
Pazin 52000
Tel.052-624-300 Fax. 052-635-837
OIB 11390221928
Mail: pazin.doo@pazindoo.hr

CJENIK REDOVNOG UPRAVLJANJA ZGRADAMA

Rbr.	Vrsta usluge	JM	Cijena	Pdv	Ukupno-EUR
I	MJESEČNA NAKNADA ZA POSLOVE REDOVNOG UPRAVLJANJA. OBRAČUN PO M2 POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE				
1.	Mjesečna naknada upravitelja za poslove redovnog upravljanja	m2	0,080	0,020	0,100

CJENIK OSTALIH USLUGA UPRAVLJANJA ZGRADAMA

II	RAČUNOVODSTVENI POSLOVI VAN REDOVNOG UPRAVLJANJA				
1.	Izrada odluke, suglasnosti, potvrde na zahtjev pojedinih suvlasnika. Obračun po izradi pismena.	kom	2,656	0,664	3,32
2.	Priprema dokumentacije i praćenje ovršnog postupka Ovrha putem javnog bilježnika	kom	25,216	6,304	31,52
3.	Priprema dokumentacije i praćenje ovršnog postupka Ovrha na nekretnini putem suda	kom	21,240	5,310	26,55
4.	Financijski i tehnički konzalting potreban za ostvarenje kreditnog zaduženja. Obračun po zgradi koja ulazi u kreditno zaduženje.	kom	37,160	9,290	46,45
5.	Priprema dokumentacije kojom suvlasnici odobravaju obročnu otplatu kredita. Obračun po kompletiranoj dokumentaciji.	kom	6,640	1,660	8,30
6.	Trošak izrade obračuna po prijevremenoj otplati kredita	kom	9,288	2,322	11,61
7.	Izrada raznih kalkulacija	po zgr.	66,360	16,590	82,95
8.	Plaćanje režijskih troškova zgrade (struja, voda i dr.)	po stanu	0,216	0,054	0,27
9.	Dobava i izrada općih i/ili posebnih pravila kućnog reda, sukladno Pravilniku o kućnom redu u zgradama (NN 86/2025). Obračun po izrađenom komadu.	kom	stvarni	trošak	/kom
10.	Obrada i podmirivanje naknada predstavniku suvlasnika i drugima. Obračun po izradi potrebnih dokumenata.	kom	5,312	1,328	6,64
11.	Prevaljivanje poštanskih troškova	m2	stvarni	trošak	/m2
12.	Prevaljivanje materijalnih troškova	m2	stvarni	trošak	/m2
13.	Prevaljivanje WEB izvješća	m2	stvarni	trošak	/m2

III OSTALI POSLOVI

- | | |
|----|---|
| 1. | Financijski i tehnički konzalting na zahtjev suvlasnika zgrade. |
|----|---|

	Radovi uključuju pripremne radnje snimanja postojećeg stanja, planiranje radova i zahvata, izradu troškovnika, vođenje konzultacija suvlasnika zgrade, radove nadzora i ostale potrebne dokumentacije. Obračun po utrošenom satu stručnog djelatnika.	sat	22,40	5,60	28,00
2.	Izrada prijave za naplatu štete od osiguravajuće kuće				
	- šteta nastala uslijed puknuća cijevi		<i>Ulazi u redovno održavanje</i>		
	- ostale štete putem nagodbe	Po šteti	28,00	7,00	35,00
	- ostale štete putem računa izvođača	Po šteti	28,00	7,00	35,00
3.	Usluga poslova vođenja certificiranja stambenih zgrada Priprema dokumentacije za energetski pregled i energetski certifikat (prikupljanje ponuda, ugovaranje ponuda, prikupljanje potrebnih suglasnosti i dokumentacije za zgradu, potrebne konzultacije, prikupljanje podataka i dokumentacije o utrošku el.energije za svakog suvlasnika za period od pet godina)	h	24,00	6,00	30,00
4.	Usluga poslova vođenja prijave stambene zgrade na EU fondove Naknada za pripremu dokumentacije za prijavu stambene zgrade na EU fondove				0.5% na iznos investicije
5.	Usluga poslova vođenja certificiranja stambenih zgrada Izrada skice potrebne za certificiranje uz potrebno snimanje stambene zgrade.	m2	0,664	0,166	0,83
6.	Izrada elaborata etažiranja	m2	3,52	0,88	4,40
7.	Izrada elaborata etažiranja temeljem snimke postojećeg/izvedenog/stvarnog stanja	m2	1,76	0,44	2,20
8.	Izrada snimke postojećeg/izvedenog/stvarnog stanja	m2	1,76	0,44	2,20
9.	Postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine Cijena se određuje po broju posebnih dijelova u zgradi: zgrada do 5 posebnih dijelova zgrada od 6 do 15 posebnih dijelova zgrada sa više od 15 posebnih dijelova (U cijenu ulazi izrada prijedloga radi povezivanja ZK i KPU, ročište po prijedlogu i dogovor/sastanak sa suvlasnicima). Svi ostali poslovi potrebni za postupak povezivanja ZK i KPU, dodaju se na cijenu i to od 0,20 eur/m2 do 0,40 eur/m2 + PDV (Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK 1,20 kn/m2 do 2,40 kn/m2 + PDV) (poslovi radi dvostruke izmjere, poslovi organizacije i prikupljanja ponuda za izradu geodetske podloge, parcelacijskog elaborata, elaborata etažiranja).	m2	1,60	0,40	2,00
		m2	1,48	0,37	1,85
		m2	1,32	0,33	1,65
10.	Sudjelovanje u postupku povezivanja ZK i KPU-ukoliko postupak nije pokrenut putem upravitelja (u cijenu ulazi sudjelovanje na raspravi i konzalting sa suvlasnicima i njihovim zastupnikom). Cijena se određuje po broju posebnih dijelova u zgradi: zgrada do 5 posebnih dijelova zgrada od 6 do 15 posebnih dijelova zgrada sa više od 15 posebnih dijelova	po zgr.	66,360	16,590	82,95
		po zgr.	92,904	23,226	116,13
		po zgr.	119,448	29,862	149,31
11.	Izrada Potvrde o posebnim dijelovima nekretnine	po poseb. dijelu	5,312	1,328	6,64
12.	a/ Obrada Prijedloga Međuvlasničkog ugovora Cijena se određuje po broju posebnih dijelova u zgradi te broju utrošenih sati: a1/ zgrada do 5 posebnih dijelova, 1h a2/ zgrada od 6 do 15 posebnih dijelova, 2h a3/ zgrada s više od 15 posebnih dijelova, 3h (U cijenu ulazi obrada prijedloga međuvlasničkog ugovora: upisivanje podataka zgrade, upisivanje posebnih dijelova zgrade, upisivanje suvlasnika zgrade, upisivanje drugih potrebnih podataka prilagođenih svakoj pojedinoj zgradi). b/ Sve dalje radnje (dogovaranje sa suvlasnicima teksta sadržaja odredbi koje nisu navedene u prijedlogu međuvlasničkog ugovora i sl., koje nisu obuhvaćene u točki 12.a)) naplaćuju se po svakom započetom satu	h	22,40	5,60	28,00
		h	22,40	5,60	28,00
		h	22,40	5,60	28,00

	u iznosi 22,40 eur + PDV.				
13.	a) Obrada Prijedloga tipskog Ugovora o upravljanju Cijena se određuje po broju posebnih dijelova u zgradi te broju utrošenih sati: a1/ zgrada do 10 posebnih dijelova, 1h h 22,40 5,60 28,00 a2/ zgrada s više od 10 posebnih dijelova, 2h h 22,40 5,60 28,00 (U cijenu ulazi obrada prijedloga ugovora o upravljanju: upisivanje podataka zgrade te upisivanje drugih potrebnih podataka prilagođenih svakoj pojedinoj zgradi). b/ Sve dalje radnje (dogovaranje sa suvlasnicima teksta sadržaja odredbi koje nisu navedene u prijedlogu ugovora o upravljanju i sl., koje nisu obuhvaćene u točki 13.a)) naplaćuju se po svakom započetom satu u iznosi 22,40 eur + PDV.				
14.	Vođenje cjelokupnog postupka energetske obnove zgrade i vođenja upravljanja izvođenja radova na zgradama. Utrošak sati prema provedenim postupcima	h	22,40	5,60	28,00
15.	Redovni poslovi temeljem Zakona o zaštiti od požara (ZOP) (Organizacija, evidentiranje, uviđaji i kontrole na terenu, po potrebi obavijesti i prijedlozi sanacije vezani uz dimnjake i ložišta, vatrogasne aparate, unutarnju hidrantsku mrežu, gromobransku instalaciju, elektroinstalacije, tipkala za isključenje napona el. energije u slučaju nužde, panik rasvjetu, stabilne sustave za dojavu požara, mjere ZOP-a u zajedničkim dijelovima zgrade, te po potrebi izdavanje suglasnosti za rad s otvorenim plamenom u zgradi)	m2	0,040	0,010	0,050
16.	Redovni poslovi temeljem Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Registra zajednica suvlasnika (NN 86/2025), sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024) 0,025	m2	0,020	0,005	0,025
17.	Cijenik satnice za konzalting (tehnički, financijski)	h	22,40	5,60	28,00
18.	Razni podnesci nadležnim tijelima (gradskim, županijskim, državnim)+ taksa	po postupku	16,992	4,248	21,24
19.	Fotokopiranje jednostrano obostrano	stranica stranica	0,104 0,184	0,026 0,046	0,13 0,23
NAPOMENE:					
a)	Obračunska jedinica h može se minimalno obračunati kao 1 h.				
b)	Kao obračunska jedinica m2 uzima se površina posebnih dijelova zgrade.				
c)	Provođenje postupka prisilne naplate potraživanja sukladno zakonskoj regulativi vrši odvjetnik prema važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, uvećano za takse, materijalni trošak i pristojbe. Svi troškovi u postupku ovrhe plaćaju se sa žiro-računa zgrade, a terete ovršenika (dužnika za pričuvu).				
d)	Materijalni troškovi zgrade (vještačenja, sudske i upravne pristojbe, naknade bankama, Fini i sl.) obračunava se po stvarno nastalom trošku.				
U Pazinu, 10. prosinca 2025. godine, stupa na snagu 01.01.2026. godine					
Nadzorni odbor trgovačkog društva Pazin d.o.o. dao je suglasnost na Cjenik (eur), na svojoj sjednici, dana 09. prosinca 2025. g., te isti stupa na snagu 01.01.2026. godine.					

Direktorica
Vlasta Nekić, dipl.ing.građ.

PAZIN d.o.o.
za građevinarstvo, inženjering
i poslovanje nekretnostima
PAZIN, Družbe Sv. Cirila i Metoda 10