



Ponuda za upravljanje novoizgrađenim objektima pod garancijom

Jedan od naših programa upravljanja i održavanja zgrada je i upravljanje novim zgradama, zgradama u izgradnji ili objektima u rekonstrukciji, kao i u tijeku trajanja većih adaptacija na građevini. Potrebno je početi upravljati objektima već od početka, nakon same izgradnje, što olakšava i osigurava dovršetak započete gradnje, kako izvoditelju, tako i investitoru, kasnije kupcu ili korisniku izgrađenog objekta:

1. U kupoprodajnom ugovoru (Zapisniku o primopredaji stanova) - odredbom da zgrada već ima upravitelja, riješeno je pitanje upravljanja, pa se daje **cjelovita ponuda za kupnju stana**, koju drugi investitori ne nude
2. Započinje se s prikupljanjem zajedničke pričuve – što donosi **sigurnost za nepredvidive popravke** koji nisu pokriveni garancijom što rezultira štednjom za suvlasnike
Praćenje garancije -> vlasnik stana -> izvođač -> investitor
3. **Osiguranje zajedničkih dijelova** kod osiguravatelja: najmanje primjereno - obuhvaćeno je osiguranje od požara i nekih drugih opasnosti (požar, udar groma, eksplozija - osim nuklearne, oluja, grad, tuča, udar vlastitog motornog vozila i vlastitog pokretnog radnog stroja u osigurani objekt, pad i udar zračne letjelice, mirnodopske manifestacije i demonstracije), te osiguranje od odgovornosti suvlasnika i upravitelja zgrade prema trećim osobama, kao i od izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi
4. **Protupožarna zaštita** - dobava vatrogasnih aparata - dužnost investitora, vlasnika, korisnika građevina; dobava i dovođenje u funkciju uređaja, opreme i sredstava za gašenje požara određeno je Pravilnikom o održavanju i izboru vatrogasnih aparata
5. Upravitelj može sudjelovati u primopredaji zgrade, tehničkom pregledu, etažiranju...
6. Započeti se može s **minimalnom pričuvom od 0,36 EUR/m²** za obvezne radove do donošenja godišnjeg/višegodišnjeg programa upravljanja i održavanja koji prihvaća većina suvlasnika
7. **Predstavnik suvlasnika** može odrediti investitor ako u trenutku sklapanja Međuvlasničkog ugovora ima natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova u svome vlasništvu
8. Elemente ugovora o upravljanju investitor ugrađuje u kupoprodajni ugovor, te time daje kupcu stana cjelovito rješenje za stan i zgradu - **Sigurnost stanovanja, kućni red** itd.
9. Mogućnost **plaćanja pogonskih troškova**: zajednička potrošnja električne energije i čišćenje zajedničkih dijelova i prostora iz zajedničke pričuve
10. Sklapanje ugovora s izvođačima za obavljanje **malih popravaka** za vrijeme i nakon isteka garancije
11. Sklapanje **ugovora o održavanju i servisiranju uređaja** (npr. dizala), s tvrtkom koja ih je ugradila - primopredaja svih uređaja od investitora radi puštanja u pogon
12. **Domarska služba** - povremeni ili stalni angažman domara / kućepazitelja / čuvarske / zaštitarske službe