

ZAPISNIK

sastanka suvlasnika Švalbina 1
održan u Puli, 21. 1. 2026. s početkom u 17:00

Prisutni	2	Zlatko Stojkovski – opravdan izostanak
	3	Martina Barada
	4	Krajcer – Milena Giadresco
	5	Nives Prenc
	6	Vesna Fabijan / Kos
	7	Diandra Žufić
	8	Loredana Pilar
	9	Azemina Larsson – opravdan izostanak
	10/11	Mikael Mladoniczky
	12	Ardeo Mejak
	13.1	Sanja Širol – opravdan izostanak
	13.2	Ivan Bilić
Udio s pravom glasa	58,9%	

Pristuna i Andreja Knežević, predstavnik upravitelja zgrade Stambenog inženjeringa.

DNEVNI RED

1. Predstavljanje novog upravitelja zgrade
2. Izvješće predstavnika suvlasnika za 2025.
3. Planovi za 2026.
4. Dugovi pričuve
5. Kućni red
6. Curenje vode na hodniku
7. Razno

Dnevni je red jednoglasno prihvaćen.

Kao zapisničarka jednoglasno je odabrana Ida Kovač.

Ad 1. Predstavljanje novog upravitelja zgrade

Riječ preuzima Andreja Knežević, predstavnik upravitelja zgrade Stambenog inženjeringa te ukratko predstavlja upravitelja i sebe kao osobu zaduženu za našu zgradu.

Ad 2. Izvješće predstavnika suvlasnika za 2025.

Suvlasnicima su podijeljena izvješća te se ukratko opisalo što je bilo napravljeno 2025. godine. Kao dvije najveće stvari istaknute su promjena upravitelja te usklađivanje stvarnog stanja uplata pričuva sa stanjem koje je dostavio Eurostyle, prošli upravitelj zgrade. Izvješće je u prilogu ovog zapisnika.

Ad 3. Planovi za 2026.

Suvlasnici su zajedno s predstavnicom upravitelja zgrade raspravljali o mogućim radovima u 2026. Zaključeno je da zgradi treba hitna obnova, i pročelja i krova i svjetlarnika. Za krov i pročelje je A. Knežević zatražila od konzervatora potrebnu dokumentaciju još 30. 6. 2025. Konzervatori će biti ponovno kontaktirani da se predmet požuri. Nakon dobivene dokumentacije od konzervatora treba napraviti projekt, nakon toga steći uvjete za kredit i tek onda se može krenuti u traženje sufinanciranja te renovaciju. To je proces koji će najvjerojatnije trajati duže od godine dana, međutim bitno je krenuti.

Za radove na svjetlarniku stigle su dvije ponude koje će biti proslijeđene suvlasnicima te će se donijeti naknadna odluka o izboru izvođača radova. Obnova svjetlarnika je također prilično hitna jer se ponavljaju problemi curenja vode kroz strop restorana u prizemlju zgrade. O problemu je već diskutirano na prošlim sastancima, a sve su obavijesti o događanjima također i u Viber grupi. Za sad na računu imamo dovoljno sredstava da se odradi ta renovacija.

Istaknuto je da je velik problem naći radnike koji bi radili u našoj zgradi zbog pozicije (centar grada) te nedostupnosti (nedostatak parkinga, ulaz u svjetlarnik kroz prozor...), iz tih je razloga i cijena vjerojatno malo viša.

Ad 4. Dugovi pričuve

Nakon višegodišnjih pregovora konačno je dostignut dogovor o kompenzaciji vlasniku stana 13.2. Ivanu Bilić za popravak krova. O tom se problemu već raspravljalo na prošlim sastancima te su svi suvlasnici upoznati s tijekom događanja. Naime I. Bilić je popravio krov o svom trošku te zbog toga nije plaćao pričuvu. Do danas se nije uspjelo doći do svima prihvatljivog dogovora te donijeti važeću odluku. Nakon dostavljene službene zamolbe na sastanku je prezentirano rješenje koje je objašnjeno u nastavku.

Ivan Bilić potražuje iznos od 74.220,00 HRK, što odgovara iznosu od 9.850,00 EUR. Navedeni iznos ne uključuje naknadu za njegov osobni rad i angažman tijekom izvođenja projekta. Riječ je o povoljnoj cijeni sanacije krova, koja je čak i u 2017. godini procijenjena na najviše 50 % pune tržišne cijene takvih radova. Predlaže se da se navedeni iznos nadoknadi tijekom razdoblja od 15 godina, što predstavlja 50 % minimalnog očekivanog vijeka trajanja krova ove vrste, koji iznosi 30 godina. Time bi se Ivanu Biliću omogućilo mjesečno umanjeње obveze pričuve u iznosu od 2/3 (66,7 %). Sanacija krova započeta je približno 1. siječnja 2017. godine. Zaključno s 31. prosincem 2025. godine, evidentiran je dug pričuve u iznosu od 5.592,81 EUR, koji se uzima kao osnova za obračun umanjeња. Po toj osnovi Ivanu Biliću priznaje se umanjeње u iznosu od 3.728,54 EUR, dok je preostali iznos od 1.864,27 EUR dužan podmiriti jednokratno. Navedeni iznos odgovara razdoblju od

8 godina, odnosno 96 mjeseci pričuve. U slučaju da se iznos pričuve ne mijenja, mjesečno umanjeње iznosit će 107,12 EUR, što odgovara dodatnih 57 mjeseci, odnosno približno 5 godina umanjeња. U slučaju povećanja iznosa pričuve, razdoblje umanjeња proporcionalno će se skratiti. Početni iznos obveze od 9.850,00 EUR, umanjeњ za iznos od 3.728,54 EUR zaključno s 31. prosincem 2025. godine, ostavlja preostali iznos od 6.121,46 EUR, koji će se nadoknađivati putem mjesečnog umanjeња 2/3 obveze pričuve. Ivan Bilić preuzima odgovornost za održavanje krova u razdoblju od 15 godina, zaključno s 31. prosincem 2031. godine. Navedena odgovornost prestaje ranije u slučaju da suvlasnici prije tog roka donesu odluku o novoj sanaciji ili rekonstrukciji krova.

Svi su se suvlasnici zložili s predloženim rješenjem problema, prihvatili pisani zamolbu Ivana Bilića (koja je u privitku ovog zapisnika) te donijeli odluku kojom prihvaćaju predloženu kompenzaciju.

Osim I. Bilića postoji još dužnika pričuve, neki od njih su tražili da im se uplatnice, s obzirom da im mjesto prebivališta nije Pula, dostavljaju elektroničkom poštom, međutim te uplatnice nisu dobili. Predstavnik suvlasnika M. Mladoniczky je rekao da će kontaktirati računovodstvo te dogovoriti dostavu uplatnica elektroničkom poštom.

Prilikom primopredaje dokumentacije novi upravitelj Stambeni inženjering dobio je od prijašnjeg upravitelja Eurostyle financijske podatke koji nisu odgovarali stvarnom stanju, odnosno nisu bili usklađeni i korigirani. U privitku zapisnika je tablica s korekcijama koje je na osnovi bankovnih izvoda te izračunima iznosa pričuve prema odlukama suvlasnika izradio Mikael Mladoniczky. Tablice su podijeljene suvlasnicima uz prijedlog da se donese odluka o prihvaćanju te korekcija i krene u novu godinu s točnim podacima. Početkom 2025. te su korekcije već bile poslane Eurostyleu, međutim nikad nisu bile implementirane, a o tome je već raspravljano na 2. točki dnevnog reda na sastanku održanom 12. 12. 2023. Suvlasnici će pregledati tablicu, usporediti s vlastitim evidencijama te se javiti povratnim informacijama. Korekcije se odnose na krivi izračun iznosa pričuve kod prelaska s kuna na eure, izračun pričuve koji nije bio u skladu s podacima iz Zemljišnih knjiga, te izračun pričuve koji nije bio u skladu s odlukama suvlasnika da se poveća pričuva stanovima koji služe za najam. Većina je prihvatila korekcije dok neki trebaju još vremena da promisle.

Ad 5. Kućni red

Suvlasnici su obaviješteni da je upravitelj zgrade u zgladu sa svojim dužnostima prema Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada postavio novi kućni red u hodniku zgrade. Postavljeni kućni red je službeni, propisalo ga nadležno ministarstvo te mora biti izložen u točno tom obliku. Suvlasnici su zamoljeni da prouče kućni red te da razmisle žele li neki dio dopuniti ili izmijeniti i jave se s idejama i prijedlozima predstavniku suvlasnika koji će ih popisati. O prijedlozima će se raspraviti na sljedećem sastanku te, ukoliko bude potrebno, donijeti odluka o dodatku postojećem kućnom redu. Predstavnica upravitelja A. Knežević odgovorila je na dodatna pitanja suvlasnika vezana uz kućni red.

U posljednje vrijeme u zgradi postoji problem s neprimjerenim odlaganjem smeća ispod stepeništa te širenjem neugodnih mirisa po hodniku. O svemu tome su suvlasnici već obaviješteni u Viber grupi. Obrt za čišćenje "Čistunac" je također upozorio na veću količinu

smeća i opušaka u zajedničkim prostorima. Suvlasnici su upozoreni da će se svaki odvoz smeća dodatno naplatiti. Predloženo je da se u hodnik zgrade postavi kamera, ali je predstavnica upravitelja upozorila da se prilikom toga trebaju poštivati razne zakonske regulative. Zaključeno je da o tome treba još malo razmisliti te se raspitati o potencijalnim troškovima.

Predloženo je i da se ispod stepeništa postave vrata koja bi sprečavala ulaz u taj prostor. Zaključeno je da treba provjeriti troškove i odlučiti koji su nam prioriteta.

Suvlasnici su zamoljeni da se vodi računa o zatvaranju ulaznih vrata, tako da se spriječi ulazak u zgradu osobama koje ne bi trebale biti u zgradi.

Ad 6. Curenje vode na hodniku

Već neko vrijeme postoji problem curenja vode na 1. katu iz stana 3. Vlasnica M. Barada obavijestila je suvlasnike da se problem rješava, da podstanara više nema te se zid suši. Dogovoreni su radovi na renovaciji i sanaciji koji bi trebali početi najkasnije u travnju. Renovacija će biti potpuna i temeljita te će time biti riješen problem. Predstavnica upravitelja zgrade je još jednom napomenula da to nije odgovornost zgrade već privatna odgovornost vlasnika stana. Isto je tako primijetila da se nalazi mokra mrlja i na suprotnom zidu, iz stana 4 na 1. katu, vlasnika Krajcer. Prilikom rješavanja problema u svjetlarniku utvrđeno je da to curenje isto nije odgovornost zgrade već privatna odgovornost vlasnika stana.

Ad 7. Razno

M. Mladoniczky je predložio da se riješi problem s ulaznim vratima na način da on volonterski preinači bravu pa se više neće moći ostavljati otvoreno. Svi su suvlasnici podržali tu ideju i zaključili da prihvaćaju prijedlog.

Predstavnica upravitelja A. Knežević obavijestila je suvlasnike da je dobila informaciju od prijašnjeg upravitelja da postoji neplaćeni račun za renovaciju hodniku te da je izvođač radova obavijestio prijašnjeg upravitelja da će tražiti ovrhu. A. Mejak je obasnio da nikad nismo dobili taj račun, pa nemamo na temelju čega ni platiti, a izvođač radova nije ispoštovao ugovor, pa nema na osnovi čeka tražiti isplatu preostalog iznosa. S druge strane suvlasnici imaju svu potrebnu dokumentaciju da bi argumentirali neizvršenje ugovorenih obaveza od strane izvođača radova.

Sastanak je završen u 17:55.

Zapisničarka

Predstavnik suvlasnika:

Ida Kovač

Mikael Mladoniczky

E-	Suvlasnici	Potpis
2	Zlatko Stojkovski	odsutan
3	Martina Barada	
4	Željko Krajcer	odsutan
	Andrej Krajcer	odsutan
	Marin Krajcer	
5	Nives Peranić Prenc (Petar Prenc)	
6	Miro Anton Kos (Vesna Fabijan)	
7	Diandra Žufić	
8	Loredana Pilar	
9	Azemina Larsson	odsutna
10/11	Mikael Mladoniczky	
12	Arđeo Mejak	
13.1	Sanja Širol	odsutna
13.2	Ivan Bilić	
1	Grad Pula	