

ZAPISNIK

sastanka suvlasnika Švalbina 1
održan u Puli, 29. 7. 2026. s početkom u 18:00

Prisutni	2 Zlatko Stojkovski – opravdan izostanak 3 Martina Barada – opravdan izostanak 4 Krajcer – Milena Giadresco 5 Nives Prenc 6 Vesna Fabijan / Kos – (telefonski obaviještena i potvrdila odluku) 7 Diandra Žufić 8 Loredana Pilar 9 Azemina Larsson – opravdan izostanak 10/11 Mikael Mladoniczky 12 Ardeo Mejak – opravdan izostanak 13.1 Sanja Širol 13.2 Ivan Bilić – opravdan izostanak
Udio s pravom glasa	61.9 %

Sastanku je prisustvovala i Milena Giadresco, majka suvlasnika stana E-4 Željka Krajcera.

DNEVNI RED

1. Izvješće nakon renovacije svjetlarnika
2. Izbor servisa za čišćenje
3. Planovi za budućnost
4. Problemi u zgradi
5. Razno

Dnevni je red jednoglasno prihvaćen.

Kao zapisničarka jednoglasno je odabrana Ida Kovač.

Ad 1. Izvješće nakon renovacije svjetlarnika

Predstavnik suvlasnika izvijestio je prisutne o tijeku radova na renovaciji svjetlarnika.

Većina ugovorenih radova je završena. Sanirani su zidovi svjetlarnika, a na podu su izrađena tri nova podna sifona umjesto prethodno postojećeg jednog. Preostalo je izvođenje hidroizolacije poda, koje će biti izvedeno nakon završetka godišnjih odmora izvođača radova. Time će radovi na renovaciji svjetlarnika biti dovršeni. Svrha izvedenih radova je

spriječavanje prodora oborinskih voda u poslovni prostor restorana koji se nalazi ispod svjetlarnika.

Prilikom kontrole završnog obračuna radova utvrđeno je da obračun sadrži stavke dodatnih radova. Predstavnik suvlasnika izvršio je pregled obračuna u suradnji s Andrejom Knežević iz Stambenog inženjeringa. Sukladno ugovoru sklopljenom s trgovačkim društvom Domus Fortis, svi dodatni radovi i pripadajući troškovi moraju biti prethodno najavljeni i odobreni od strane naručitelja. Prethodno su odobreni radovi impregnacije zidova te sanacije vanjskog dijela svjetlarnika na krovu. Budući da su u završnom obračunu bili iskazani i dodatni troškovi koji prethodno nisu bili najavljeni niti odobreni, predstavnik suvlasnika uputio je izvođaču službeni zahtjev za očitovanje.

Nakon razmatranja dostavljene dokumentacije i konzultacija s predstavnicom upravitelja zgrade izvođač radova je obaviješten da se neće priznati niti platiti dodatni troškovi koji nisu bili prethodno odobreni, već će se izvršiti plaćanje isključivo ugovorenih radova i prethodno odobrenih dodatnih radova. Svi su se prisutni složili s navedenim te podržali postupanje predstavnika suvlasnika.

Završni obračun radova, službeni dopis predstavnika suvlasnika te ostala relevantna dokumentacija prilažu se ovom zapisniku kao sastavni dio.

Ad 2. Izbor servisa za čišćenje

Predstavnik suvlasnika izvijestio je prisutne da je dosadašnji pružatelj usluge čišćenja otkazao ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade. Radi odabira novog pružatelja usluge pribavljene su dvije ponude, koje su predstavljene suvlasnicima na sastanku.

Nakon razmatranja dostavljenih ponuda, suvlasnici su jednoglasno donijeli odluku da se za obavljanje usluge čišćenja zajedničkih dijelova zgrade odabere STAR cleaning service, obrt za čišćenje, OIB: 49268843298, Forno Grande 38, 52215 Vodnjan.

Odabrani pružatelj usluge obavljat će čišćenje hodnika i stubišta četiri puta mjesečno, po cijeni od 80,00 EUR mjesečno, sukladno dostavljenoj ponudi. Ugovor o pružanju usluge sklapa se s početkom primjene od 1. kolovoza 2026. godine.

Suvlasnici su jednoglasno ovlastili predstavnika suvlasnika da potpiše ugovor s odabranim pružateljem usluge.

Ponude svih ponuditelja prilažu se ovom zapisniku.

Ad 3. Planovi za budućnost

Predstavnik suvlasnika izvijestio je prisutne da ga je predstavnica upravitelja zgrade, Andreja Knežević, obavijestila o najavi novog programa sufinanciranja obnove zgrada u zaštićenoj staroj gradskoj jezgri.

Prema trenutačno dostupnim informacijama, novi program predviđa povoljnije uvjete sufinanciranja u odnosu na dosadašnji program DolceVita, uključujući mogućnost sufinanciranja obnove krova. Zgrada je uvrštena na popis potencijalnih prijavitelja te je u tijeku prikupljanje potrebne dokumentacije za prijavu.

Kako u ovom trenutku nisu poznati svi uvjeti programa, niti visina mogućeg sufinanciranja i finansijskih obveza suvlasnika, nije donesena odluka o pokretanju obnove niti o eventualnom kreditnom zaduženju.

Predstavnik suvlasnika, Mikael Mladoniczky, obvezao se da će po zaprimanju konkretnih informacija sazvati sastanak suvlasnika, na kojem će biti predstavljeni uvjeti programa, procijenjeni troškovi, visina mogućeg sufinanciranja te prijedlog daljnjih aktivnosti.

Prisutni suvlasnici primili su navedenu informaciju na znanje te su se suglasili da će odluku o eventualnom podnošenju prijave, provedbi obnove i mogućem kreditnom zaduženju donijeti nakon što budu poznati svi relevantni podaci.

Ad 4. Problemi u zgradi

Predstavnik suvlasnika otvorio je raspravu o problemima vezanim uz narušavanje kućnog reda, potaknut događajima iz prethodnog tjedna, tijekom kojih su zbog prijavljenog incidenta u zgradi intervenirali policijski službenici, kao i učestalim pritužbama stanara na međususjedske odnose.

Predstavnik suvlasnika upoznao je prisutne s događajima vezanim uz stan E-4, čiji je suvlasnik Željko Krajcer, te stan E-5, u vlasništvu Nives Peranić Prenc. Navedeni stanovi imaju zajednički predprostor i zajednička vrata koja vode prema stubištu.

Prema navodima podstanara iz stana E-5, zajednička vrata bila su blokirana vijcima, zbog čega nisu mogli napustiti stan i otići na posao. Također su naveli da je dan ranije jednom od stanara Ž. Krajcer prijetio odvijačem. Povodom navedenog 22. srpnja u jutarnjim satima na mjesto događaja izašli su policijski službenici koji su sastavili službeni zapisnik.

Predstavnik suvlasnika izvijestio je da se sljedećeg dana dogodio sličan incident. Zbog zabrinutosti da bi zajednička drvena vrata mogla biti dodatno oštećena, vrata su 23. srpnja oko 17:30 privremeno uklonjena radi pregleda, popravka i sanacije oštećenja. O navedenom je sazvan hitan sastanak suvlasnika kako bi se objasnili razlozi privremenog uklanjanja vrata. U međuvremenu je Željko Krajcer (27. srpnja) policiji prijavio njihov nestanak. Predstavnik suvlasnika pritom je naveo da zajednička vrata nisu vlasništvo pojedinog suvlasnika, već predstavljaju zajednički dio zgrade, zbog čega ih nije dopušteno oštećivati niti s njima postupati po vlastitom nahođenju.

Na sastanku je Željko Krajcer izjavio da mu smeta što podstanari stana E-5 ostavljaju otvorena vrata stana. Predstavnik suvlasnika odgovorio je da će o tome razgovarati s podstanarima te ih zamoliti da vode računa o zatvaranju vrata.

Predstavnik suvlasnika također je naveo da je u ranijem razdoblju postojao problem pušenja u zajedničkim prostorijama i bacanja opušaka po stubištu, ali da je nakon razgovora s vlasnikom tvrtke koja koristi predmetni stan te održanog sastanka s podstanarima taj problem otklonjen.

Tijekom rasprave predstavnik suvlasnika i više prisutnih suvlasnika istaknuli su da se problemi među stanarima trebaju rješavati razgovorom i poštivanjem kućnog reda, a ne samostalnim poduzimanjem radnji koje mogu ugroziti sigurnost ili ograničiti korištenje zajedničkih dijelova zgrade.

Predstavnik suvlasnika upozorio je Željka Krajcera i na ranije zaprimljene pritužbe vezane uz glasne svađe, viku te ostavljanje otpada u zajedničkim prostorijama, o čemu je s njim već više puta razgovarano.

Na navedeno je Željko Krajcer reagirao povišenim tonom te izjavio da će ostali stanari "tek sada vidjeti što znači uznemiravanje", pri čemu je naveo da namjerava puštati glasnu glazbu tijekom dana, uključujući i pjesme koje je sam opisao kao ustaške, navodeći da to namjerava činiti zato što su podstanari stranci.

Predstavnik suvlasnika izjavio je da nitko od suvlasnika nema osobnih primjedbi prema Željku Krajceru, već da je cilj razgovora upozoriti na učestala kršenja kućnog reda. Također je naveo da su se, prema opažanjima više suvlasnika, problemi intenzivirali nakon iseljavanja njegove majke iz stana i useljavanja njegove partnerice u stan. Željko Krajcer izjavio je da nije odgovoran za ponašanje svoje partnerice. Predstavnik suvlasnika upozorio ga je na članak 2. stavak 2. Pravilnika o kućnom redu, prema kojem je suvlasnik odgovoran za pridržavanje kućnog reda od strane svih osoba koje koriste njegov posebni dio zgrade ili se kod njega nalaze u posjetu. Željko Krajcer ostao je pri svom stajalištu.

Više prisutnih suvlasnika pokušalo je smiriti raspravu. Sastanku je prisustvovala i Milena Giadresco, koja je sudjelovala u pokušaju smirivanja situacije, no Željko Krajcer joj je također upućivao prijeteće riječi. Nakon toga demonstrativno je napustio sastanak. Nakon njegova odlaska suvlasnica Sanja Širol otišla je za njim kako bi preuzela kvaku zajedničkih vrata. Predstavnik suvlasnika izvijestio je da će pokušati sam izvršiti njezin popravak, odnosno osposobljavanje za ponovnu ugradnju, kako bi se, ako bude moguće, izbjegli dodatni troškovi popravka na teret suvlasnika.

Nakon njegova odlaska i povratka Sanje Širol s kvakom nastavljena je rasprava među preostalim suvlasnicima. Prisutni su izrazili zabrinutost zbog narušenih međususjedskih odnosa i učestalih incidenata te zaključili da je potrebno nastaviti tražiti mirno i zakonito rješenje nastale situacije.

Predstavnik suvlasnika izvijestio je da će zajednička vrata biti vraćena na svoje mjesto nakon popravka kvake i sanacije utvrđenih oštećenja.

Također je izvijestio da je svoj dolazak u skorije vrijeme najavio i drugi suvlasnik stana E-4, Marin Krajcer, s kojim će se pokušati pronaći rješenje nastale situacije.

Milena Giadresco izjavila je da je dugoročni plan prijenos vlasničkih udjela na nju te prodaja predmetnog stana.

Ad 5. Razno

Nije se raspravljalo.

Sastanak je završen u 18:50.

Zapisničarka

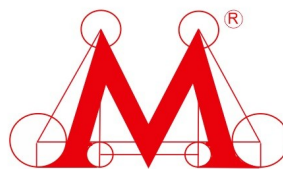
Predstavnik suvlasnika:

Ida Kovač

Mikael Mladoniczky

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

DOMUS FORTIS d.o.o.



Pula, Šurida 31 / Tel/Fax: 052 855 519
Mob: 098 582 935
E-mail: domus.fortis.pu@gmail.com

PBZ banka, IBAN: HR1923400091110864063 / SWIFT CODE: PBZGHR2X / OIB:10487182677 / MBS:130052525

Trgovačko društvo upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu temeljem rješenja Tt-15/6838 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn koji je uplaćen u cijelosti. Osobe ovlaštene za zastupanje su direktorica Tajana Matković i prokurist Valter Matković.

KONAČNI OBRAČUN IZVRŠENIH RADOVA TROŠKOVNIK

za izvođenje građevinskih radova – žbukanje svjetlarnika UL. ŠVALBINA 1, PULA (04.02.2026)

1. Dobava te ugradnja i demontaža radne skele unutar svjetlarnika	
m2 160,0 x 12,00	1.920,00
2. Obijanje dotrajale žbuke sa zidova te oprašivanje nakon obijanja	
m2 165,3 x 10,00	1.653,00
3. Žbukanje zidova i zatvaranje kanala sa grubom i finom žbukom	
m2 165,3 x 30,00	4.959,00
4. Čišćenje objekta nakon završetka radova te iznošenje šute iz svjetlarnika, ukrcaj i odvoz na deponij	
m3 4,5 x 100,00	450,00
UKUPNO	8.982,00
PDV (25%)	2.245,50
SVEUKUPNO €	11.227,50

NAKNADNI RAD

1. IZRADA IMPREGNACIJE ZIDOVA (DVIJE RUKE)	
M2 160,0 X 5,00	800,00
2. DEMNOTAŽA I PONOVA MONTAŽA NADSTREŠNICE IZNAD PROZORA SA VARENJEM	
KOM 2,0 X 120,00	240,00
3. DEMNOTAŽA TE PONOVA MONTAŽA KLIMA UREĐAJA	
KOM 2,0 X 190,00	380,00
4. OBIJANJE DOTRAJALE ŽBUKE NA VANJSKOM DIJELU SVJETLARNIKA (NA KROVU)	
PAUŠALNO	200,00
UKUPNO €	1.620,00
PDV (25%)	405,00
SVEUKUPNO €	2.025,00

Zajednica suvlasnika zgrade
Švalbina 1, Pula
Mikael Mladoniczky, predstavnik
Pula, 30. 6. 2026.

DOMUS FORTIS, d.o.o
Šurida 21, Pula
prokurist Valter Matković

PREDMET: Primjedbe na obračun izvedenih radova na renovaciji svjetlarnika i zahtjev za usklađenje obračuna

Poštovani,

obraćam Vam se kao predstavnik suvlasnika zgrade vezano uz obračun radova izvedenih na renovaciji svjetlarnika. Nakon uvida u dostavljeni obračun, suvlasnici imaju nekoliko primjedbi vezanih uz pojedine stavke koje nisu u skladu s prethodno dogovorenim uvjetima izvođenja radova. Napominjemo da je prije početka radova bilo jasno dogovoreno da se svi eventualni dodatni radovi i troškovi moraju prethodno najaviti, definirati njihova cijena te dobiti odobrenje prije izvođenja. Unatoč tome, u obračunu su navedene stavke koje nisu bile unaprijed komunicirane niti odobrene.

1. Cijena impregnacije – neslaganje s dogovorenom cijenom

U dostavljenom obračunu navedena je cijena impregnacije u iznosu od 5,00 EUR/m², što nije u skladu s dogovorenom cijenom. Podsjećamo na kronologiju dogovora:

- inicijalno je usmeno navedena okvirna cijena od oko 200,00 EUR za cjelokupnu impregnaciju
- neposredno prije izvođenja radova dogovorena je, a također i potvrđena te odobrena od strane upravitelja cijena od 3,00 EUR/m²
- u konačnom obračunu navedena je cijena od 5,00 EUR/m², bez prethodne najave ili suglasnosti.

Molimo da se obračun impregnacije uskladi s odobrenom cijenom od 3,00 EUR/m².

2. Demontaža i montaža nadstrešnica – neodobreni trošak (240,00 EUR)

Prilikom izvođenja radova uklonjene su nadstrešnice iznad prozora. Kad smo zamolili da ih vrate, nisu bili spomenuti dodatni troškovi. U naknadnom obračunu za tu stavku naveden je iznos od 240 eura koji nije bio odobren.

Molimo pojašnjenje tih troškova.

3. Demontaža i montaža klima uređaja – neodobreni trošak (380,00 EUR)

Demontaža i ponovna montaža klima uređaja također nisu bile prethodno najavljene kao dodatni trošak. Suvlasnici nisu bili informirani da će se navedeni radovi dodatno naplaćivati niti je prije izvođenja bila dogovorena cijena. U obračunu je za navedenu stavku iskazan iznos od 380 eura.

Molimo pojašnjenje tih troškova.

4. Radovi još nisu završeni

Osim navedenog, napominjemo da radovi još nisu u potpunosti završeni. Na lokaciji (kupaonica na 3. katu) je ostavljena vreća s otpadom, a ograda na prozoru još nije vraćena u prvobitno stanje.

Molimo Vas da izvršite provjeru obračuna. Spremni smo na daljnju komunikaciju i dogovor, ali očekujemo i da se poštuju prethodni dogovori.

Očekujemo Vaše očitovanje i završetak preostalih radova u najkraćem mogućem roku.

S poštovanjem,

Predstavnik suvlasnika
Mikael Mladoniczky

Za suvlasnike zgrade
Švalbina 1, Pula

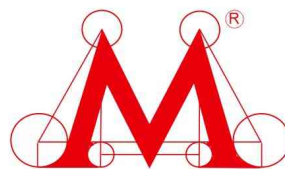
Dostaviti:

1. DOMUS FORTIS d.o.o
2. Pismohrana zgrade

Na znanje:

1. Stambeni inženjering, Andreja Knežević

DOMUS FORTIS d.o.o.



Pula, Šurida 31 / Tel/Fax: 052 855 519
Mob: 098 582 935
E-mail: domus.fortis.pu@gmail.com

PBZ banka, IBAN: HR1923400091110864063 / SWIFT CODE: PBZGHR2X / OIB:10487182677 / MBS:130052525

Trgovačko društvo upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu temeljem rješenja Tt-15/6838 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn koji je uplaćen u cijelosti. Osobe ovlaštene za zastupanje su direktorica Tajana Matković i prokurist Valter Matković.

KONAČNI OBRAČUN IZVRŠENIH RADOVA TROŠKOVNIK

za izvođenje građevinskih radova – žbukanje svjetlarnika UL. ŠVALBINA 1, PULA (04.02.2026)

1. Dobava te ugradnja i demontaža radne skele unutar svjetlarnika			
m2	160,0	x	12,00
			1.920,00
2. Obijanje dotrajale žbuke sa zidova te oprašivanje nakon obijanja			
m2	165,3	x	10,00
			1.653,00
3. Žbukanje zidova i zatvaranje kanala sa grubom i finom žbukom			
m2	165,3	x	30,00
			4.959,00
4. Čišćenje objekta nakon završetka radova te iznošenje šute iz svjetlarnika, ukrcaj i odvoz na deponij			
m3	4,5	x	100,00
			450,00
UKUPNO			8.982,00
PDV (25%)			2.245,50
SVEUKUPNO €			11.227,50
		:2 =	4.491,00
			= 1.122,75
			= 5.613,75

NAKNADNI RAD

1. IZRADA IMPREGNACIJE ZIDOVA (DVIJE RUKE)	
M2	160,0 X 3,00
	480,00
2. OBIJANJE DOTRAJALE ŽBUKE NA VANJSKOM DIJELU SVJETLARNIKA (NA KROVU)	
PAUŠALNO	200,00
UKUPNO €	680,00
PDV (25%)	170,00
SVEUKUPNO €	850,00

REKAPITULACIJA

1. PO TROŠKOVNIKU	5.613,75
2. <u>NAKNADNI RAD</u>	<u>850,00</u>
UKUPNO €	6.463,75

Valeria, obrt za čišćenje, vl Lejla Benić
Humska ulica 5, Pula OIB 77286082893

PONUDA

Za čišćenje zgrade u ulici Švalbina 1

Ponuda obuhvata mokro i suho čišćenje stubišta jednom tjedno, rukohvata, vatrogasnih aparata, staklenih površina, ulaznih vrata, čišćenje predulaza u zgradu te kompletne ograde po potrebi po cijeni 91 eura

S postovanjem,

Benić Lejla

STAR cleaning service
obrt za čišćenje
OIB: 49268843298
MB: 98679341
Forno Grande 38
52215 Vodnjan

PONUDA

na prijedlog **Upravitelja zgradama Stambeni inženjering d.o.o., Istarska ulica 13, 52100 Pula** dajem ponudu za čišćenje i održavanje zajedničkih prostorija stambene zgrade na adresi Pula, Švalbina 1

Ponuda sadrži:

- - pranje i metenje stepeništa i ulaznog hodnika,
- - pranje rukohvata, protupožarnih aparata i poštanskih ormarića,
- - mokro brisanje ulaznih vrata,
- uklanjanje paučine na svim visinama,
- - pranje prozora 1 x mjesečno (ili po potrebi),
- brisanje prekidača za svijetlo

Snosimo trošak svih potrebnih sredstava, vode i trošak parkinga za svaki dolazak.

Čišćenje se vrši po prethodnom dogovoru sa predstavnicom stanara.

Cijena usluge za čišćenje objekta 4 x mjesečno iznosi 80 Eura.

Ponuda je informativnog karaktera.

Nataša Muraja

098/9776139