

CJENIK

- u primjeni od 16.09.2024. -

za usluge posredovanja u prometu nekretnina te upravljanja i održavanja zgrada

CJENIK I.¹

- Posrednik je za obavljenno posredovanje obvezan naplatiti posredničku naknadu.

KUPOPRODAJA

- Posrednička naknada naplaćuje se u postocima od ukupno postignute kupoprodajne cijene.
- Najviša ukupna posrednička naknada je 6%, ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.
- Najniža ukupna posrednička naknada je 4%, ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

PRODAJA

- Posrednička naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine je 1-3%, ali ne manje od 1.500,00 EUR (naplaćuje se od prodavatelja), ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

KUPNJA

- Posrednička naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine je 1-3%, ali ne manje od 1.500,00 EUR (naplaćuje se od kupca), ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

ZAMJENA

- Prilikom zamjene nekretnina posrednička naknada naplaćuje se od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom u iznosu 3-6%, ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP

(posrednička naknada od najmodavca/zakupodavca i najmoprimca/zakupca)

- Postotak od jedne mjesečne najamnine:
 - minimalno za najam 75% (bez PDV-a);
 - minimalno za zakup 100% (bez PDV-a);
 - za najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina 100% (bez PDV-a);
 - minimalno za najam ili zakup trajanja od 5 godina i više 150% (bez PDV-a).

UNAJMLJIVANJE I UZIMANJE U ZAKUP

(posrednička naknada od najmodavca/zakupodavca i najmoprimca/zakupca)

- Postotak od jedne mjesečne najamnine:
 - minimalno za najam 75% (bez PDV-a);
 - minimalno za zakup 100% (bez PDV-a);
 - za najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina 100% (bez PDV-a);
 - minimalno za najam ili zakup trajanja od 5 godina i više 150% (bez PDV-a).

¹ Troškovi odvjetničkih usluga za pravno savjetovanje, troškovi usluga prevođenja pravnih akata od strane ovlaštenih sudskih tumača, troškovi javnobilježničke nagrade i sudskih pristojni te troškovi pribavljanja potrebnih odluka za stjecanje prava vlasništva za fizičke osobe koje nisu državljani EU/EGP odnosno pravne osobe koje nemaju sjedište u EU/EGP nisu obuhvaćeni posredničkom naknadom.

CJENIK II.

REDOVNO UPRAVLJANJE ZGRADAMA

NAZIV USLUGE	CIJENA²	PDV³
Redovno ugovoreno upravljanje	min. 0,08 €/m ²	25%

U cijenu redovnog upravljanja uključene su sljedeće usluge:

- sastavljanje akata nužnih za upravljanje zgradama (međuvlasnički ugovor, ugovor o upravljanju te potrebnih pratećih odluka);
- otvaranje zajedničkog žiro-računa u poslovnoj banci radi prikupljanja pričuve;
- utvrđivanje visine pričuve i pojedinih obveza;
- povremeni i godišnji pregledi nekretnine;
- ugovaranje osiguranja zajedničkih dijelova zgrade;
- organizacija redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, zajedničkih uređaja i okoliša;
- ugovaranje i raspolaganje pričuvnim sredstvima u svrhu pokrivanja troškova čišćenja zajedničkih dijelova zgrade (npr. stubište) te održavanja okoliša na zajedničkim dijelovima izvan zgrade;
- plaćanje režijskih troškova zajedničke potrošnje (struja, voda, i dr.);
- raspolaganje pričuvnim sredstvima u svrhu pokrivanja redovitih troškova održavanja i upravljanja zgradama;
- organizacija servisiranja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja (npr. vatrogasni aparati, dimnjaci, itd.) – poslovi koji proizlaze iz Zakona o zaštiti od požara;
- organizacija usluga deratizacije i dezinfekcije u zajedničkim dijelovima zgrada;
- organizacija usluga mjesečnih i godišnjeg pregleda dizala (lifta) te održavanja zajedničkog bazena;
- *online* usluga dostave iznosa stanja žiro-računa suvlasnika zgrade na zahtjev;
- računovodstveno i knjigovodstveno poslovanje žiro-računa suvlasnika zgrade – zaprimanje i knjiženje izvoda, vođenje službenih evidencija prihoda i rashoda žiro-računa zgrade, izrada i dostava uplatnica u elektroničkom ili pisanom obliku na adresu zgrade;
- izrada i dostava godišnjeg financijskog izvješća te izrada kratkoročnog i dugoročnog programa upravljanja zgradom;
- organizacija fizičkih ili virtualnih sastanaka suvlasnika 2x godišnje.

² Cijena je iskazana bez PDV-a. Na poslove upravljanja koji nisu navedeni u Cjeniku II. primijenit će se naknade iz Cjenika III.

³ Od ulaska trgovačkog društva u sustav PDV-a.

CJENIK III.

IZVANREDNO UPRAVLJANJE ZGRADAMA

Troškovi izvanrednog upravljanja⁴ jesu svi oni troškovi koji prelaze opseg redovnog upravljanja, a čije snošenje podliježe dodatnoj upraviteljskoj naknadi. Cijene usluga izvanrednog upravljanja svrstavaju se u slijedeće kategorije: imovinsko-pravni poslovi, investicijsko-ulagački poslovi, poslovi kreditiranja, poslovi naplate štete od osiguravajućeg društva i ostali poslovi.

1. IMOVINSKO – PRAVNI POSLOVI

R.br.	Vrsta usluge	JM	CIJENA
1.	Ishodovanje uporabne dozvole	1. kom.	100,00 €
2.	Podnesak i ishodovanje rješenja o okućnici	1. kom.	25,00 €
3.	Podnesak i ishodovanje uvjerenja da je zgrada sagrađena prije 1968.	1 kom.	25,00 €
4.	Podnesak sudu i ishodovanje izvoda iz KPU	1 kom.	25,00 €
5.	Podnesak i ishodovanje uvjerenja o ulici i/ili kućnom broju	1 kom.	25,00 €
6.	Ishodovanje uvjerenja nastanka promjena u katastarskom operatu	1 kom.	25,00 €
7.	Postupak povezivanja ZK i KPU	1 kom.	600,00 €
8.	Organizacija i prikupljanje ponuda za izradu geodetske podloge i parcelacijskih elaborata	m ²	0,10 €
9.	Podnesak sudu za povezivanje ZK i KPU	1 kom.	50,00 €
10.	Sudska rasprava u svrhu povezivanja ZK i KPU	po raspravi	50,00 €
11.	Izrada etažnog elaborata	m ²	3,5 €
12.	Organizacija usluge certificiranja	1 kom.	100,00 €
13.	Naknada za pripremu dokumentacije za kandidiranje zgrade za EU fondove	1% investicije	min. 130,00 €
14.	Snimanje zgrade s izradom skice potrebne za certificiranje	m ²	1,00 €

⁴ Sve cijene u Cjeniku III. iskazane su bez PDV-a. Na poslove koji nisu obuhvaćeni ovim Cjenikom primijenit će se naknada uobičajena za vrstu i obim poduzetog posla, a koja će biti pravovremeno utvrđena.



ABER INTERNATIONAL

ABER INTERNATIONAL d.o.o.
OIB: 47199562780
MBS: 130119818
EUID: HRSR.130119818

www.aberinternational.hr
info@aberinternational.hr
+385 (0) 52 232 111
+385 (0) 98 335 868
+385 (0) 98 990 4433

15.	Sporazum o obročnoj otplati duga	1 kom.	50,00 €
16.	Priprema dokumentacije i praćenje ovršnog postupka	po predmetu	50,00 €
17.	Pristojbe (takse)	1 kom.	prema propisu

2. INVESTICIJSKO-ULAGAČKI POSLOVI⁵

R.br.	IZNOS INVESTICIJE	JM	CIJENA
1.	do 13.499,99 €	5% iznosa investicije	min. 130,00 €
2.	od 13.500,00 € do 29.999,99 €	4% iznosa investicije	/
3.	od 30.000,00 € do 59.999,99 €	3% iznosa investicije	/
4.	više od 60.000,00 €	2% iznosa investicije	/
5.	savjetovanje i pribavljanje ponuda za neostvarene investicije	do 0,5% iznosa investicije	min. 130,00 €

3. POSLOVI KREDITIRANJA

R.br.	Vrsta usluge	JM	CIJENA
1.	Izrada dokumentacije za potrebe banke radi dobivanja kredita (za iznose kredita do 13.499,00 €)	3% vrijednosti	min. 130,00 €
2.	Izrada dokumentacije za potrebe banke radi dobivanja kredita (za iznose kredita veće od 13.500,00 €)	2% vrijednosti	/

⁵ TEHNIČKI POSLOVI IZVAN REDOVNOG UPRAVLJANJA (FINANCIJSKO TEHNIČKI KONZALTING) - prikupljanje ponuda za izvođenje radova, prezentacija prikupljenih ponuda, organizacija sastanaka suvlasnika i potencijalnih izvođača radova, analiziranje cijena, sudjelovanje u pregovorima suvlasnika i izvođača, raspodjela troškova po suvlasnicima, prikupljanje podataka potrebnih za ishođenje kredita, izrada ugovora o izvođenju radova, utvrđivanje naknadnih radova, izrada dodatka ugovoru o izvođenju radova, izrada primopredajnog zapisnika, organizacija primopredaje.

4. POSLOVI NAPLATE ŠTETE OD OSIGURAVAJUĆEG DRUŠTVA

R.br.	Vrsta usluge	JM	CIJENA
1.	Izrada dokumentacije za prijavu štete osiguravajućem društvu i trošak izrade fotodokumentacije	1 kom.	50,00 €

5. OSTALI POSLOVI

R.br.	Vrsta usluge	JM	CIJENA
1.	Montaža vatrogasnih aparata P-6	1. kom.	30,00 €
2.	Montaža ormarića za vatrogasni aparat (s bravicom i staklom)	1. kom.	90,00 €
3.	Montaža oznake za vatrogasni aparat	1 kom.	8,00 €
4.	Montaža oglasne ploče	1 kom.	30,00 €
5.	Izrada i montaža kućnog reda	1 kom.	50,00 €
6.	Montaža poštanskih sandučića	1 h	15,00 €
7.	Provođenje pregleda vatrogasnih aparata koji proizlaze iz Zakona o zaštiti od požara – svaka 3 mjeseca	1 kom.	15,00 €
8.	Snimanje zgrade dronom, obrada i dostava snimljenog materijala	1 h	75,00 €
9.	Trošak primopredajnog postupka	1 kom.	100,00 €
10.	Priprema raznih odluka na zahtjev predstavnika suvlasnika	1 kom.	50,00 €
11.	Nespecificirani podnesci i dopisi nadležnim tijelima	1 kom.	30,00 €
12.	Organizacija i vođenje sastanaka koji premašuju redovitu upravu iz Cjenika II.	po djelatniku	30,00 €
13.	Izlazak na teren na zahtjev suvlasnika	po djelatniku	30,00 €
14.	Savjetovanje u vezi s poslovima upravljanja zgradom	1 h	30,00 €
15.	Promjena visine pričuve tijekom godine	1 kom.	45,00 €
16.	Troškovi održavanja (npr. zamjena žarulja, kopiranja ključeva i sl.)	po usluzi	30,00 € ili prema trošku
17.	Ostale usluge (npr. izvanredni obilasci i pregledi zgrade)	po usluzi	prema trošku

U Umagu, dana 16. rujna 2024. godine

Direktorica:

Susanna Plisco Cvenček