

PLAN UPRAVLJANJA PLANINARSKIM DOMOM MIROSLAV HIRTZ U JABLANCU

POSLOVI UPRAVLJANJA

1. Poslovima upravljanja odnosno obvezama upravitelja smatraju se osobito radovi i troškovi redovnog održavanja:
 - obvezni radovi
 - redovito održavanje (mali popravci)
 - hitni popravci
 - nužni popravci
 - usluge (pogonski troškovi, režije...)
 - troškovi osiguranja
 - ostali radovi i troškovi
2. Izvanredno održavanje odnosno veliki popravci, investicijski zahvati i poboljšice predviđaju se periodički i planiraju se unaprijed, može i za nekoliko godina te ulaze u višegodišnji program koji se regulira aneksom Ugovora (dogradnje, nadogradnje, preuređenja...). Veliki popravci, investicijski zahvati i poboljšice smatraju se izvanrednim poslovima i za njihovo poduzimanje sukladno članku 41. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima upravitelj je obavezan zatražiti i pribaviti pisanu suglasnost vlasnika nekretnine.
3. Upravitelj je dužan izraditi i vlasniku dostaviti svake godine pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program upravljanja) ili za višegodišnje razdoblje.
4. Upravitelj je dužan vlasniku položiti uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji.

REDOVNO ODRŽAVANJE

OBVEZNI RADOVI

- **Redoviti servis protupožarne instalacije i vatrogasnih aparata**
 - o Redoviti servis protupožarne instalacije - vizualni pregled te utvrđivanje nedostataka
 - o Redoviti servis vatrogasnih aparata - Zakonom o zaštiti od požara (NN 92/10) određena je dužnost vlasnika, odnosno korisnika građevine, građevinskih dijelova i prostora, da mora posjedovati uređaje, opremu i sredstva za gašenje požara (članak 10. Zakona o zaštiti od požara), obavlja se jednom godišnje
- **Dimnjačarske usluge** (čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala) - minimalno dva puta godišnje ili po pozivu, temeljem Tehničkog propisa za dimnjake u građevinama, Poglavlje VI. „Održavanje dimnjaka“ koji propisuje način održavanja dimnjaka
- **Dezinsekcija i deratizacija** - obavlja se jednom godišnje ili po pozivu, temeljem čl. 23. Zakona o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti (NN 79/07, 113/08, 43/09. 47/20), te Pravilnika o načinu provedbe obvezatne dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije (NN 35/07)
- **Ispitivanje gromobranske instalacije** - temeljem Tehničkog propisa za sustave zaštite od djelovanja munje na građevinama (NN 87/08, 33/10) obvezno je napraviti:

- o jednom u šest (6) godina
- o vizualni pregled svakih 2, 3, 4, 5 i 6 godina.
- **Izrada i dobava kućnog reda** – koristi se jedinstveni Kućni red HPS-a

REDOVITO ODRŽAVANJE - MALI POPRAVCI, OSTALI REDOVITI SERVISI

- Redoviti pregledi, servisi i održavanje:
 - o Uređaja za grijanje i pripremu tople vode - kotlovnica, toplinska podstanica
 - o Hidroforska postrojenja
 - o Pumpnih stanica za vodu
 - o Odvodnje i kanalizacije
 - o Antenski uređaji, uređaji za prijem TV programa, uređaji za kabelsku i SAT TV
 - o Pregled i servis instalacija, cijevi i sl.

HITNI POPRAVCI

- Temeljem čl. 5. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97) podrazumijevaju se radovi koji se javljaju nenadano i neplanirano (samo i isključivo za intervencije; npr. popravci instalacija, znatnija oštećenja krova i dimnjaka...).

Primjer hitnih popravaka:

- o oštećenja, puknuća i začepljenja na vodovodnim instalacijama i kanalizaciji
- o oštećenja na električnim instalacijama
- o oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
- o oštećenja krova
- o prodiranje oborinskih voda
- o narušena statička stabilnost zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
- o otpadanje dijelova fasade.

NUŽNI POPRAVCI

- Člankom 383. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i člankom 6. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97), na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 90/11) smatraju se radovi koji se poduzimaju na nalog građevinskog inspektora kada postoji opasnost za život i zdravlje ljudi zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (razne sanacije konstruktivnih elemenata zgrade, sanacije klizišta, zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, popravci pročelja, popravci izolacije,...).

USLUGE - POGONSKI TROŠKOVI

- Čišćenje zajedničkih prostora
- Režijski troškovi - (el. energija, komunalni troškovi...)

TROŠKOVI OSIGURANJA

- **Primjereno osiguranje**
 - o Osnovno osiguranje zgrade od požara i drugih opasnosti
 - o Osiguranje od izlivanja vode iz instalacija

OSTALI TROŠKOVI

- Pravna zastupanja
- Sudske pristojbe
- Javni bilježnik i sl.

IZVJEŠĆIVANJE

Upravitelj će izvještivati vlasnika o stanju i poslovanju Planinarskog doma, o primjeni propisa i ispunjavanju uvjeta koji se odnose na njegovo korištenje, a osobito o izvanrednim situacijama i okolnostima u vezi s Planinarskim domom.

Dužnost upravitelja je podnijeti redovno izvješće najmanje jednom u kalendarskoj godini, a u izvanrednim situacijama i okolnostima odmah.

Datum: _____

Potpis odgovorne osobe upravitelja:
