

Na temelju članka 50. stavka 2. Zakona o održavanju i upravljanju zgrada (NN 152/24 dalje u tekstu: Zakon) i članka 42. Statuta Općine Karlobag ("Županijski glasnik" Ličko-senjske županije 14/09, 8/13, 17/13 i 11/21, "Službeni glasnik" Općine Karlobag 4/23), Načelnik Općine Karlobag 7. svibnja 2026. godine, raspisuje

JAVNI POZIV
za podnošenje ponuda za imenovanje prinudnog upravitelja višestambenih zgrada
na području Općine Karlobag

I. Predmet Javnog poziva

Predmet ovog javnog poziva je imenovanje prinudnog upravitelja višestambenih zgrada na području Općine Karlobag (u daljnjem tekstu: zgrada) u kojima suvlasnici nisu imenovali upravitelja sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24).

Popis zgrada za koje je potrebno imenovati prinudnog upravitelja bit će objavljen na mrežnim stranicama Općine Karlobag te će se redovito ažurirati.

Pozivaju se sve pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama, koje imaju uvjete propisane Zakonom, da podnesu ponudu za obavljanje poslova prinudnog upravitelja.

Za potrebe obavljanja poslova prinudnog upravitelja u zgradama iz stavka 2. ove točke potrebno je imenovati prinudne upravitelje.

II. Obveze prinudnog upravitelja

Prinudni upravitelj zgrade upravljat će zgradom s pravima i obvezama upravitelja, u ime i za račun suvlasnika, u granicama ovlasti koje su propisane Zakonom, međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju, te svim drugim pravnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, sve dok zgradu na upravljanje ne preuzme novoizabrani upravitelj kojeg su izabrali većina suvlasnika.

III. Uvjeti koje mora ispunjavati ponuditelj

Pravo podnošenja ponude na ovaj Javni poziv imaju sve fizičke i pravne osobe koje su registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama i koje ispunjavaju sljedeće uvjete:

- imaju najmanje dvije godine iskustva u poslovima upravljanja zgradama,
- imaju tehničku i organizacijsku sposobnost za obavljanje poslova upravljanja,
- imaju uredno podmirene sve obveze prema RH i prema Općini Karlobag,
- nisu pravomoćno osuđene za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti,
- imaju ugovoreno osiguranje od profesionalne odgovornosti,
- ispunjavanju uvjet solventnosti.

IV. Sadržaj ponude

Ponuda sadrži popunjeni Prijavni obrazac koji je dostupan na web stranici Općine Karlobag: www.karlobag.hr, koji sadrži podatke o ponuditelju odnosno naziv, adresu sjedišta i OIB za pravne osobe odnosno ime i prezime, adresu prebivališta i OIB za fizičke osobe, te e-mail adresu i kontakt broj telefona.

Uz Obrazac ponude, ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- izvadak iz sudskog registra (ako je podnositelj pravna osoba) odnosno izvadak iz obrtnog registra ili drugog relevantnog upisnika (ako je podnositelj fizička osoba), ne stariji od 30 dana od dana objave Javnog poziva,
- dokaz o tehničkoj i organizacijskoj sposobnosti za obavljanje poslova upravljanja (popis zaposlenog stručnog osoblja s dokazima o kvalifikacijama i/ili dokaz / ugovor / sporazum o uspostavljenoj poslovno – tehničkoj suradnji s kvalificiranim osobama),
- potvrdu o nepostojanju dospjelog duga prema Općini Karlobag, ne stariju od 15 dana od dana objave Javnog poziva,
- potvrdu nadležne Porezne uprave o nepostojanju duga, ne stariju od 15 dana od dana objave Javnog poziva,
- potvrdu o nekažnjavanju odgovorne osobe,
- izvornik ili ovjerenu presliku BON 2 ili SOL 2 – podaci o solventnosti,
- izvornik ili ovjerenu presliku važeće police osiguranja od profesionalne odgovornosti,
- dokaz o dosadašnjem iskustvu upravitelja (godine bavljenja, broj i popis zgrada kojima upravlja).

V. Rok i način podnošenja ponuda

Ponude na Javni poziv podnose se do 7. lipnja 2026. godine, u zatvorenoj omotnici, neposredno na pisarnicu Općine Karlobag ili preporučenom pošiljkom na adresu Općine Karlobag, Trg dr. Franje Tuđmana 2, 53288 Karlobag, s naznakom: „Ponuda za imenovanje prinudnog upravitelja - NE OTVARAJ”.

Nepravodobne, nepotpune, uvjetne te ponude koje nisu podnesene od strane ovlaštene osobe neće se razmatrati.

VI. Provedba Javnog poziva

Pregled i provjeru dostavljenih ponuda i prijedlog odabira prinudnog/ih upravitelja izvršit će povjerenstvo koje imenuje općinski načelnik posebnom odlukom (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo otvara zaprimljene ponude, provjerava je li dostavljena dokumentacija kojom se dokazuju uvjeti, utvrđuje pravovremenost i potpunost ponude te utvrđuje prihvatljivost ponude.

Nepravodobne, uvjetne te ponude koje nisu podnesene od strane ovlaštene osobe neće se razmatrati.

Povjerenstvo izrađuje popis upravitelja koji zadovoljavaju uvjete ovog javnog poziva. Povjerenstvo utvrđuje prijedlog za imenovanje prinudnog upravitelja za zgrade iz popisa zgrada iz točke 1. ovog javnog poziva.

VII. Način odabira prinudnih upravitelja

Prinudnog upravitelja, po utvrđenom prijedlogu Povjerenstva, imenovat će rješenjem općinski načelnik. Protiv rješenja se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Općina Karlobag zadržava pravo poništenja ovog javnog poziva, djelomično ili u cijelosti, bez posebnog obrazloženja i bez snošenja odgovornosti prema ponuditeljima.

Ukoliko se na ovaj javni poziv odazove veći broj upravitelja nego što ima zgrada, za svaku će se zgradu imenovati drugi prinudni upravitelj, i to prema redosljedju zaprimanja ponuda, osim u slučaju kada jedna zgrada ima više funkcionalnih cjelina, u tom slučaju se odabire postojeći ili prevladavajući upravitelj te zgrade.

Ukoliko se na ovaj poziv odazove manji broj upravitelja nego što ima zgrada, za svaku će se zgradu imenovati prinudni upravitelj prema redosljedju zaprimanja ponuda, kružnim redosljedjom, sve do imenovanja prinudnog upravitelja za posljednju zgradu.

VIII. Rok na koji se imenuje prinudni upravitelj

Prinudni upravitelj zgrade na temelju rješenja upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja, dok zgradu na upravljanje ne preuzme novoizabrani upravitelj zgrade.

Sukladno članku 51. Zakona, općinski načelnik će rješenjem ukinuti rješenje o prinudnom upravitelju ako:

1. suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu sa Zakonom ili
 2. prinudni upravitelj zgrade ne upravlja zgradom u skladu sa Zakonom.
- U slučaju ako prinudni upravitelj zgrade ne upravlja zgradom u skladu sa Zakonom, općinski načelnik će rješenjem odrediti novog prinudnog upravitelja zgrade.

Protiv rješenja kojim se ukida rješenje o prinudnom upravitelju ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

IX. Informacije

Sve informacije o Javnom pozivu zainteresirani mogu dobiti putem telefona 053/694-464 ili putem e-mail adrese: ivan.rusan@karlobag.hr.

OPĆINA KARLOBAG