

Suvlasnici nekretnine u Varaždinu, MIROSLAVA KRLEŽE 1A, č.k. br. 2839/10 i 3151/1 k.o. Varaždin, (u daljnjem tekstu: suvlasnici),

i

FILMAR d.o.o., Varaždin, J. Kozarca 53, OIB: 163418380, zastupan po direktoru Miroslavu Marciušu (u daljnjem tekstu: upravitelj),

zaključili su slijedeći:

UGOVOR O UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

Članak 1.

Utvrdjuje se da suvlasnici nekretnine u Varaždinu, Miroslava Krleže 1A, ovim ugovorom povjeravaju poslove upravljanja nekretninom upravitelju, sve temeljem Odluke o imenovanju novog upravitelja umjesto dosadašnjeg upravitelja Miroslava Marciuša, vl. Obrta FILMAR, OIB: 52920466124, koja je donesena istovremeno sa sklapanjem ovog ugovora.

Utvrdjuje se da je upravitelj registriran za poslove upravljanja.

Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u ime i za račun suvlasnika obavlja slijedeće poslove:

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju;
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine;
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
- organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu;
- redovito podmirivati troškove prema izvođačima radova, sukladno sredstvima na računu zgrade;
- zaključiti primjereno osiguranje nekretnine;
- odrediti kućni red i njegove promjene prema zahtjevu većine suvlasnika;
- obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima;
- osigurati primjereno čišćenje zajedničkih dijelova zgrade;
- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine;
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi pismene odluke većine suvlasnika;
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- pruža pravnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja;
- prikupiti najmanje tri ponude za sve radove čija će vrijednost iznositi više od 1.500,00 kn.

Članak 3.

Osim za radove u svezi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj je dužan brinuti se za obavljanje hitnih popravaka u slučajevima utvrđenim Uredbom o održavanju zgrada („Narodne novine“ 64/97).

Članak 4.

Opseg i vrstu radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju godišnjim programom koji predlaže upravitelj.

Članak 5.

Iznos sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik, dužan je utvrditi upravitelj, a obračunavat će se sukladno Međuvlasničkom ugovoru odnosno pisanoj odluci donesenoj od strane većine suvlasnika.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno na poseban račun koji će u tu svrhu otvoriti upravitelj, i to do 20. u mjesecu za protekli mjesec.

Članak 6.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da kod poslovne banke otvori žiro račun čiji naziv je: Sredstva zajedničke pričuve stambene zgrade Miroslava Krleže 1A u Varaždinu. Upravitelj je dužan raspolagati sredstvima zajedničke pričuve uz ograničenja određena Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96).

Radi otvaranja žiro računa stambene zgrade upravitelj će ispuniti karton Prijave potpisa na kojem će uz potpis upravitelja, biti i potpis ovlaštenog predstavnika suvlasnika, kao i otisak pečata upravitelja.

Članak 7.

Zajedničkom pričuvom upravlja upravitelj te je može uložiti na način da donosi dobit uz pismeni pristanak suvlasnika koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, ukoliko takvo ulaganje ne bi remetilo redovno održavanje i poboljšicu zgrade.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

Ako je upravitelju priopćen otkaz isti je dužan nakon isteka otkaznog roka bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju.

Članak 8.

Upravitelj se obavezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su pismeno upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 9.

Sredstva zajedničke pričuve koristit će se za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i to:

- održavanje konstruktivnih i vanjskih dijelova zgrade,
- održavanje zajedničkih prostora zgrade,
- održavanje instalacija:
 - vodovodna - od vodomjernog brojila zgrade do priključka stana na zajedničku vertikalnu,
 - odvodna - od priključka stana na zajedničku vertikalnu do priključka na javnu kanalizaciju, uključivo zadnje reviziono okno,
 - el. instalacije - instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu, instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta), instalacije nužne i panične rasvjete, zajedničke instalacije kućnih zvona i interfona, te gromobranske instalacije,
- održavanje uređaja: protupožarni uređaji i instalacije, zajednička TV antena,
- nabavku sitnog potrošnog materijala: sredstva za pranje i čišćenje, ključevi, prekidači ...
- kontrolu dimnjaka,
- deratizaciju, dezinfekciju, dezinfekciju,
- osiguranje stambene zgrade,
- naknadu za rad ovlaštenog predstavnika suvlasnika,
- naknadu za rad upravitelja,
- otklanjanje nedostataka prema zapisnicima građevinske inspekcije,
- plaćanje troškova el. energije zajedničkih prostora i uređaja zgrade,
- sudske pristojbe, odvjetničke troškove,
- troškove poslovne banke,
- ostalo, a prema dogovoru suvlasnika čiji suvlasnički dio iznosi više od 50%.

Članak 10.

Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred državnim tijelima. Upravitelj je dužan poslovanje zgrade voditi odvojeno.

Članak 11.

Naknada za rad upravitelja za poslove upravljanja iznosi 1.800,00 kn mjesečno (uključujući PDV).

Članak 12.

Suvlasnici se obvezuju da će u svom posebnom dijelu zgrade omogućiti izvođenje radova kada je to neophodno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Suvlasnici u čije ime upravitelj upravlja nekretninom dužni su o ovlastima upravitelja koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce i zakupnike.

Svaki suvlasnik, kao i najmoprimac i zakupnik, dužan je bez odgađanja prijaviti upravitelju štetu za koju je spoznao da je nastala na zajedničkim dijelovima ili uređajima zgrade, a i štetu na onim posebnim dijelovima te zgrade ako od nje prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

Članak 13.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijedi i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i ostalih zakonskih propisa koji reguliraju ovo područje

Članak 14.

Ovaj ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu dana 01.01.2019. godine. Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati Ugovor o upravljanju upravitelju bez otkaznog roka.

Upravitelj je ovlašten otkazati ovaj ugovor uz iste uvjete kao u stavku 2. ovog članka.

Članak 15.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum ugovaraju nadležnost suda u Varaždinu.

Članak 16.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2.

Ugovorne strane su sadržaj ugovora pročitale te ga prihvataju i potpisuju.

U Varaždinu, 11.12.2018.

UPRAVITELJ: Filmar d.o.o., po direktoru Miroslavu Marcijušu

FILMAR d.o.o.
Josipa Kozarca 53
VARAŽDIN

SUVLASNICI (potpisi na popisu suvlasnika koji se nalazi na sljedećem listu ovog ugovora) :

**MIROSLAVA KRLEŽE 1A
VARAŽDIN**

ODLUKA

za upravitelja Filmar d.o.o. Varaždin

Mi niže potpisani suvlasnici suglasni smo da se s danom 01.01.2019. godine s upraviteljem zgrade imenuje društvo FILMAR d.o.o., Varaždin, J. Kozarca 53, OIB: 163418380 te se od tog dana poslovi upravljanja zgradom temeljem ove odluke i Ugovora o upravljanju koji ovim putem također potpisujemo s novim upraviteljem, povjeravaju istome. Ugovor o upravljanju nekretninom sklopljen dana 01.02.2012. godine s upraviteljem Miroslavom Marciošom, vl. Obrta FILMAR, Varaždin, J. Kozarca 53, OIB: 52920466124 s istim danom se raskida budući da novi upravitelj stupa na njegovo mjesto preuzimajući sva prava i obveze dosadašnjeg upravitelja.

U znak suglasnosti vlastoručno potpisujemo ovu Odluku kao i Ugovor o upravljanju s upraviteljem Filmar d.o.o. koji se nalazi u privitku.

Miroslava Krleža 1a / 1. ulaz
Odluka uza upravitelja zgrade Filmar d.o.o. Varaždin

red. br.	Br. st.	VLASNIK	ulaz - kat	m2	Udio %	VLASTORUČNI POTPIS
1	1	ŽUNAR ZVONKO I KSENIJA	I-P	65,4	1,03%	<i>Žunar</i>
2	3	CINGULA ELIZABETA	I-1	77,15	1,21%	<i>Cingula</i>
3	4	BALENT FRANJO I MARICA	I-1	68,55	1,07%	<i>Balent</i>
4	2	CESAREC MELANI	I-1	67,25	1,05%	<i>Cesarec</i>
5	5	MIKAC NEVENKA	I-2	67,25	1,05%	
6	6	HALUGA VELIMIR	I-2	77,15	1,21%	<i>A. Haluga</i>
7	7	GAŠPAROVIĆ VILENA	I-2	68,55	1,07%	
8	8	BOŠNJAK SINIŠA	I-3	67,25	1,05%	<i>Bošnjak</i>
9	10	SIGURNJAK BISERKA	I-3	68,55	1,07%	
10	9	ČUS PETRA	I-3	77,15	1,21%	
11	12	BRDAR LJUBOMIR	I-4	77,15	1,21%	<i>Brdar</i>
12	11	ŠINCEK MIRA	I-4	67,25	1,05%	
13	13	GALOŠI NIVES	I-4	68,55	1,07%	
14	14	PEHNEC STJEPAN I MIRJANA	I-5	67,25	1,05%	
15	15	GLAVAK MILJENKO	I-5	77,15	1,21%	<i>Glavak</i>
16	16	ROGINA STJEPAN	I-5	68,55	1,07%	
17	17	MRAZEK ŠTEFANIJA	I-6	67,25	1,05%	<i>Mrazek</i>
18	18	ARAPINEC IVAN I LJILJANA	I-6	77,15	1,21%	<i>Arapinec</i>
19	19	JEREC MARIJAN	I-6	68,55	1,07%	<i>Jerec</i>
20	20	KOŠČAK VLADO	I-7	67,25	1,05%	<i>Košćak</i>
21	21	HERCEG SLAVKO	I-7	77,15	1,21%	<i>Herceg</i>
22	22	LOVAKOVIĆ ALAN I TAJANA	I-7	68,55	1,07%	<i>Lovaković</i>
23	23	R.HRVATSKA, VIDEĆ BRANIMIR	I-8	67,25	1,05%	
24	24	TOMIĆ ANA	I-8	77,15	1,21%	
25	25	MARIĆ MAJA	I-8	68,55	1,07%	<i>Marić</i>
26	26	ŠUMEČKI ROBERT	I-9	67,3	1,05%	
27	27	LAH SINIŠA	I-9	77,15	1,21%	
28	28	ŠANTEK RUDOLF I MARIJA	I-9	68,55	1,07%	<i>Šantek R. M.</i>
29	29	MORISON MLADEN	I-10	67,25	1,05%	<i>Morison</i>
30	30	BORAK IVAN	I-10	77,15	1,21%	
31	31	SKOK NATAŠA I DARKO	I-10	68,55	1,07%	<i>Glavak N. i D.</i>

**MIROSLAVA KRLEŽE 1A
VARAŽDIN**

ODLUKA

za upravitelja Filmar d.o.o. Varaždin

Mi niže potpisani suvlasnici suglasni smo da se s danom 01.01.2019. godine s upraviteljem zgrade imenuje društvo FILMAR d.o.o., Varaždin, J. Kozarca 53, OIB: 163418380 te se od tog dana poslovi upravljanja zgradom temeljem ove odluke i Ugovora o upravljanju koji ovim putem također potpisujemo s novim upraviteljem, povjeravaju istome. Ugovor o upravljanju nekretninom sklopljen dana 01.02.2012. godine s upraviteljem Miroslavom Marciušom, vl. Obrta FILMAR, Varaždin, J. Kozarca 53, OIB: 52920466124 s istim danom se raskida budući da novi upravitelj stupa na njegovo mjesto preuzimajući sva prava i obveze dosadašnjeg upravitelja.

U znak suglasnosti vlastoručno potpisujemo ovu Odluku kao i Ugovor o upravljanju s upraviteljem Filmar d.o.o. koji se nalazi u privitku.

Miroslava Krleža 1a / 2. ulaz
Odluka za upravitelja Filmar d.o.o. Varaždin

red. br.	Br. st.	VLASNIK	ulaz - kat	m2	Udio %	VLASTORUČNI POTPIS
1	34	ROŽMARIĆ MILJENKO	II-priz	61,55	0,96%	
2	33	PEREŽA DAMIR I LILJANA	II-priz	37,85	0,59%	
3	32	ČUPIĆ MANUELA	II-priz	68,30	1,07%	Čupić Manuela
4	35	NOVA KARAKA do.o.	II-1	68,30	1,07%	
5	36	BREZOVEC ZVJEZDANA	II-1	37,85	0,59%	
6	37	VLAŠIĆ MARIJA I MIHIN ĐURO	II-1	61,55	0,96%	Vlašić M.
7	38	PREPELIĆ KRISTINA	II-2	68,30	1,07%	
8	39	TOMIĆ RENATA	II-2	37,85	0,59%	
9	40	HERAK IVANA	II-2	61,55	0,96%	Herak I.
10	41	OŽVATIĆ STANKO	II-3	68,30	1,07%	
11	42	ŽIROVEC NEVENKA	II-3	37,85	0,59%	
12	43	MARKOVINOVIĆ MARIJA	II-3	61,55	0,96%	
13	44	FERENČINA JURICA	II-4	68,30	1,07%	
14	45	MATEČAK JOSIP	II-4	37,85	0,59%	Matečak J.
15	46	JUZBAŠIĆ BOŽENA	II-4	61,55	0,96%	Juzbašić B.
16	47	VRTARIĆ ROZALIJA	II-5	68,30	1,07%	
17	48	ŠAFRAN VIDA	II-5	37,85	0,59%	Šafra V.
18	49	LIBER IVICA	II-5	61,55	0,96%	
19	50	TOMAŠEVIĆ MARIJA	II-6	68,30	1,07%	
20	51	GAL MILAN	II-6	37,85	0,59%	
21	52	KUŠTER ČISAR VESNA I ČISAR I.	II-6	61,55	0,96%	
22	53	LISJAK SLAVICA	II-7	68,30	1,07%	Lisjak S.
23	54	HORVAT LOVORKA	II-7	37,85	0,59%	
24	55	PAVLIC NINOSLAV	II-7	61,55	0,96%	Paulic N.
25	56	MATIJAŠEC ŠTEFICA	II-8	68,30	1,07%	
26	57	GAŠPARIĆ KARMEN	II-8	37,85	0,59%	
27	58	BOROVEC ZLATKO	II-8	61,55	0,96%	Borovec Z.
28	59	TROGRLIĆ NADA	II-9	68,30	1,07%	Trogrlić N.
29	60	STARČEVIĆ ANA	II-9	37,85	0,59%	
30	61	ŠTRLEK BISERKA	II-9	61,55	0,96%	Štrlek B.
31	62	UGRIN ĐULKICA	II-10	68,30	1,07%	
32	63	RADULOVIĆ SNJEŽANA	II-10	37,85	0,59%	Radulović S.
33	64	KNEŽEVIĆ MAGDALENA	II-10	61,55	0,96%	

MIROSLAVA KRLEŽE 1A
VARAŽDIN

ODLUKA

za upravitelja Filmar d.o.o. Varaždin

Mi niže potpisani suvlasnici suglasni smo da se s danom 01.01.2019. godine s upraviteljem zgrade imenuje društvo FILMAR d.o.o., Varaždin, J. Kozarca 53, OIB: 163418380²³ te se od tog dana poslovi upravljanja zgradom temeljem ove odluke i Ugovora o upravljanju koji ovim putem također potpisujemo s novim upraviteljem, povjeravaju istome. Ugovor o upravljanju nekretninom sklopljen dana 01.02.2012. godine s upraviteljem Miroslavom Marciušom, vl. Obrta FILMAR, Varaždin, J. Kozarca 53, OIB: 52920466124 s istim danom se raskida budući da novi upravitelj stupa na njegovo mjesto preuzimajući sva prava i obveze dosadašnjeg upravitelja.

U znak suglasnosti vlastoručno potpisujemo ovu Odluku kao i Ugovor o upravljanju s upraviteljem Filmar d.o.o. koji se nalazi u privitku.

Miroslava Krleže 1a / 3. ulaz
Odluka za upravitelja Filmar d.o.o. Varaždin

red. br.	Br. st.	VLASNIK	ulaz - kat	m2	Udio %	VLASTORUČNI POTPIS
1	65	LEBINAC LINO	III-priz	65,40	1,03%	
2	66	KROBOT RENATA	III-priz	77,15	1,21%	
3	67	KOVAČIĆ MILJENKO	III-priz	67,25	1,05%	
4	68	HORVAT-ŽEMLIJČIĆ IVKA	III-1	68,55	1,07%	
5	69	MRAVLINČIĆ SANJO I ALEN	III-1	77,15	1,21%	
6	70	KUZMIĆ-MARENČIĆ ŠTEFANIJA	III-1	67,25	1,05%	
7	71	ILIČIĆ DRAGOMIR	III-2	68,55	1,07%	
8	72	PETRINA ANA	III-2	77,15	1,21%	
9	73	BOROVIĆ PETAR	III-2	67,25	1,05%	
10	74	PAP ZORAN	III-3	68,55	1,07%	
11	75	VIDRAČ JOSIP I BARICA	III-3	77,15	1,21%	
12	76	KUHAR JOSIP, EMILI I EVELIN	III-3	67,25	1,05%	
13	77	NIKOLIĆ TEREZIJA	III-4	68,55	1,07%	
14	78	LIJUBOTINA SIMOEN	III-4	77,15	1,21%	
15	79	POJE INGA	III-4	67,25	1,05%	
16	80	TAM MARIJAN	III-5	68,55	1,07%	
17	81	KOTORAC KREČEK ZVJEZDANA	III-5	77,15	1,21%	
18	82	KERETIĆ LJERKA	III-5	67,25	1,05%	
19	83	CIGLAR TEREZIJA	III-6	68,55	1,07%	
20	84	REPUBLIKA HRVATSKA, Baturić	III-6	77,15	1,21%	
21	85	TOMIĆ RENATA	III-6	67,25	1,05%	
22	86	ANGELOVSKI IGOR I LUCIJA	III-7	68,55	1,07%	
23	87	MEŽNARIĆ FRANJO	III-7	77,15	1,21%	
24	88	MATKOVIĆ MIROSLAVA	III-7	67,25	1,05%	
25	89	TILL KRUNOSLAV I VALERIJA	III-8	68,55	1,07%	
26	90	SUPANČIĆ G. I HUSIĆ SUPANČIĆ J.	III-8	77,15	1,21%	
27	91	FURJAN GABRIJELA, GORDANA, MARIO	III-8	67,25	1,05%	
28	92	PAVLIČEVIĆ D. I STOJANOVIĆ D.	III-9	68,55	1,07%	
29	93	BOBETIĆ BRANKO I VLATKA	III-9	77,15	1,21%	
30	94	KUTNJAK MARIJA	III-9	67,25	1,05%	
31	95	CAPAN DAVORIN I JADRANKA	III-10	68,55	1,07%	
32	96	KRANJEC MAJA	III-10	77,15	1,21%	
33	97	MEDVED BRANKO	III-10	67,25	1,05%	