

Suvlasnici nekretnine u Varaždinu, S. S. Kranjčevića 1, č.k. br. 1533/1 k.o. Varaždin,  
zastupani po predstavniku g. Benkos Mario, OIB 54339981779, (u daljnjem tekstu: suvlasnici)

Filmar d.o.o., Josipa Kozarca 53, Varaždin, OIB 16344183029,  
zastupan po direktoru Miroslavu Marcioš (u daljnjem tekstu: upravitelj),

zaključili su slijedeći:

## UGOVOR O UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

### Članak 1.

Utvrdjuje se da suvlasnici nekretnine u Varaždinu, **S. S. Kranjčevića 1**, ovim ugovorom povjeravaju poslove upravljanja nekretninom upravitelju, sve temeljem Međuvlasničkog ugovora od 01.01.2021.

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.

### **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 od dana potpisivanja međuvlasničkog ugovora.

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 tekući mjesec.

### **Članak 6.**

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da kod poslovne banke otvori žiro račun čiji naziv je: Sredstva zajedničke pričuve stambeno-poslovne zgrade S. S Kranjčevića 1 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 biti potpis upravitelja 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 10% (bez uključenog PDVa) od sredstava zajedničke pričuve obračunate za tekući mjesec.

Upravitelj si mjesečno naplaćuje 1,00 kn (jednu kunu) dodatno po stanu radi uredskih troškova (kopiranje, slanje opomena neplatišama i sl.)

#### **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.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati Ugovor o upravljanju upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

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

**Članak 15.**

Ukoliko će zgrada iz članka 1. ovog Ugovora koristiti videonadzor kao mjeru tehničke zaštite objekta snimke će se čuvati 15 dana, a pristup snimkama, isključivo radi utvrđivanja okolnosti nastanka štete, ima predstavnik suvlasnika i oštećeni stanar zgrade. Izuzimanje snimaka dozvoljeno je isključivo ovlaštenim djelatnicima MUP-a.

**Članak 16.**

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 17.**

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1.

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

U Varaždinu, 01.01.2021.

SUVLASNICI PO OVLAŠTENOM PREDSTAVNIKU:

Mario Benkus



UPRAVITELJ:

dir. Miroslav Marcioš



**FILMAR d.o.o.**  
Josipa Kozarca 53  
VARAŽDIN