

Temeljem članka 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), te članka 6. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog među suvlasnicima stambene zgrade, **Ozaljska 9** u Zagrebu

ZAPAD-STAN d.o.o., 10 090 Zagreb, Ante Topića Mimare 61, OIB 78641299718 koji zastupa Mario Ostojić, direktor (dalje u tekstu: *UPRAVITELJ*)

i

SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Zagrebu, **Ozaljska 9**, zastupani po ovlaštenom predstavniku, Tomo Kosovec (dalje u tekstu: *SUVLASNICI*) sklopili su dana 09.05.2022. g. ovaj

U G O V O R O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM OZALJSKA 9 Broj 22 /2022

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, **Ozaljska 9**, sagrađene izgrađene na k.č.br. 4220 k.o. Trešnjevka povjeravaju temeljem članka 5. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 09.05.2022. g. poslove upravljanja poduzeću **ZAPAD-STAN d.o.o., Zagreb, Ante Topića Mimare 61, OIB 78641299718** koje je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 080231486 kao upravitelju zgrade.

1. II OVLAŠTENJA I OBEVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

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

2. organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je međuvlasničkim ugovorom);
3. obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik;
4. obračunava visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik, a temeljem odluke suvlasnika;
5. organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prisilnu naplatu;
6. raspolaže sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve) u skladu s godišnjim programom, koji je sastavni dio ovog ugovora;
7. Vršiti plaćanje radova obavljenih na zgradi na temelju radnih naloga i računa prethodno ovjerenih potpisom i pečatom od strane predstavnika suvlasnika;
8. ugovara osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja od rizika prema godišnjem programu;
9. uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika;
10. zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka;
11. pruža pravnu i stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja;

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to:

1. puknuće vodovodne instalacije
2. puknuće ili propuštanje kanalizacije
3. puknuće ili propuštanje plinske instalacije

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovog članka upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata), uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Ostale hitne popravke iz čl. 5. Uredbe o održavanju zgrada Upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se regulirati posebnim ugovorom kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju. Suvlasnici mogu Upravitelju temeljem suglasnosti suvlasnika i posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi. Upravitelj se obvezuje za poslove iz st. 1. prikupiti najmanje tri ponude te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti sa najpovoljnijim ponuđačem, odnosno s ponuđačem u skladu s odlukom suvlasnika.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora.

Članak 6.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima. U slučaju da suvlasnici sami izaberu izvoditelja radova bez upravitelja, obvezuju se o tome donijeti posebnu odluku u pisanom obliku, većinom koja se računa prema suvlasničkim udjelima te preuzimaju obvezu kontrole kvalitete izvedenih radova i rješavanje mogućih problema sa izvoditeljem bez posredovanja upravitelja.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara i pažnjom dobrog stručnjaka, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine te 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, ili su se ti poslovi morali obaviti temeljem rješenja i naloga inspekcije (građevne, komunalne, protupožarne i dr.), a nisu donijeli odluku o poduzimanju navedenih poslova niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova. Suvlasnici su suglasni da se novčane kazne izrečene upravitelju ili odgovornoj osobi upravitelja u prekršajnom postupku zbog neizvršenja poslova iz prethodnog stavka ovog članka, isplate na teret zajedničke pričuve.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

1. prijedlog programa rada koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije mjesec dana prije isteka vremena na koji se primjenjuje tekući program;
2. za planirane poslove koji se obavljaju tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove;
3. izvješće o radu sukladno odredbama Zakona o vlasništvu;
4. završni račun, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom;
5. evidenciju suvlasnika;

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje prije isteka vremena na koji se primjenjuje godišnji program.

Ako suvlasnici ne usvoje program rada do roka utvrđenog u stavku 2. ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Izvješće o poslovanju – računu zgrade u prethodnoj godini upravitelj će najkasnije do 30. lipnja svake godine dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika i svakom suvlasniku zgrade.

Radi redovne naplate pričuve upravitelj će dužnike opominjati opomenom te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem.

Upravitelj se ovlašćuje da sa dužnicima za pričuvu može sklapati pismene te usmene sporazume o plaćanju dugovanja u obrocima.

Ovlašćuje se upravitelj da zastupa suvlasnike pred sudom u ovršnim postupcima koji se vode protiv suvlasnika – dužnika koji ne plaćaju zajedničku pričuvu

Članak 9.

Troškove ovršnog, parničnog ili upravnog postupka kao i naknade ovlaštenom odvjetniku koji u slučaju spora zastupa upravitelja kao zastupnika suvlasnika, odnosno suvlasnike zgrade u ovršnom, parničnom ili upravnom postupku terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, troškovi ovršnog, parničnog ili upravnog postupka i naknade odvjetniku i ostale pristojbe, kao i eventualne pripadajuće zatezne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

III SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 10.

Suvlasnici se obvezuju za pokriće troškova upravljanja plaćati doprinos u zajedničku pričuvu te ovlašćuju upravitelja na obračunavanje visine mjesečne pričuve za svakog suvlasnika i na naplatu iste.

Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika obračunati na način da iznos pričuve po m²/mj., određen godišnjim programom, pomnoži sa površinom posebnog dijela i sa koeficijentom 1,00 za stambeni prostor, a za ostale prostore koeficijentom određenim Međuvlasničkim ugovorom.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici će plaćati od 09/2022 uplatnicama na račun sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada broj **HR7623400091310615622**, a upravitelj ima pravo raspolagati sredstvima zajedničke pričuve na tom računu sukladno čl.378.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te čl.2 Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97).

Članak 11.

Sredstva za otplatu zajma ili kredita preuzetog radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade osigurat će se povećanjem doprinosa suvlasnika za zajedničku pričuvu u skladu s valjanom odlukom suvlasnika.

Upravitelj se obvezuje zajam, odnosno kredit otplaćivati iz zajedničke pričuve, sukladno ugovoru o zajmu ili kreditu odnosno obvezuje se podmirivati obveze iz navedenih ugovora prije isplate ostalih troškova.

Ukoliko Upravitelj daje zajam, suvlasnici ne mogu otkazati ovaj ugovor sve dok ne otplate isti zajam.

Članak 12.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog upravljanja iznosi 0,35 kn/m² + PDV, odnosno u iznosu određenom godišnjim programom upravljanja.

IV ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

Članak 14.

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

Članak 15.

Potpisnici ovog Ugovora sukladno Općoj uredbi o zaštiti osobnih podataka (GDPR EU 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeće od 27.04.2016., dalje: Uredba) suglasni su da će se prilikom razmjene, korištenja i čuvanja svih osobnih podataka koji su ili koji će biti na bilo koji način obrađivani, pridržavati svih važećih zakonskih propisa osnovom kojih se uređuje zaštita osobnih podataka.

Politika obrade osobnih podataka te tabela osobnih podataka koji se obrađuju dostupne su na web stranicama Upravitelja. Za sve upite te eventualne primjedbe na obradu osobnih podataka, kao i za postavljanje zahtjeva u skladu s Uredbom, suvlasnici imaju pravo obratiti se službeniku za zaštitu osobnih podataka putem mail adrese: sluzbenik.zapadstan@gmail.com

Članak 16.

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

Članak 17.

Ovaj Ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa ugovora.

Ako niti jedna od ugovornih stranaka najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora, ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme uz otkazni rok od tri mjeseca.

Članak 18.

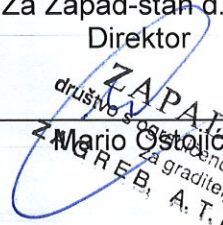
Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) zadržava Upravitelj, 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

PRILOZI: 1. Program održavanja zgrade za 2022. godinu

Za suvlasnike
Predstavnik suvlasnika


Tomo Kosovec

Za Zapad-stan d.o.o.
Direktor


ZAPAD-STAN
društvo s ograničenom odgovornošću
za graditeljstvo
MARIO OSTOJIC
A. T. Mimare 61