

Temeljem Odluke suvlasnika (stambene) zgrade na adresi: **BRAĆE IVANA I STJEPANA VIDULIĆA 42, MALI LOŠINJ** broj 01/2019-10051, suvlasnici zgrade zastupani po **predstavniku suvlasnika DUBRAVKI SENČIĆ**, Braće Ivana i Stjepana Vidulića 42, Mali Lošinj, **OIB:77095015999** (u daljnjem tekstu: Suvlasnici)

i

KANY CRES-LOŠINJ d.o.o. Pula, Riva 12, OIB:46956861669, koje zastupa direktor Tomislav Kani, ing. građ. (u daljnjem tekstu: Upravitelj) zaključili su dana 08.07.2025. godine sljedeći:

U G O V O R br. 01/2025-10051

O UPRAVLJANJU - POSLOVANJU STAMBENOM ZGRADOM IZ NASLOVA

I. PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Sklapanjem ovog Ugovora suvlasnici zgrade, u skladu s uvodnom označenom odlukom (donesenom na temelju **Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**, „Narodne novine” br. 91/96 i **Zakona o upravljanju i održavanju zgrada**, „Narodne novine” br. 152/2024), poslove upravljanja zgradom povjeravaju trgovačkom društvu KANY CRES-LOŠINJ d.o.o., a KANY CRES-LOŠINJ d.o.o. ovime preuzima zgradu na upravljanje.

Upravitelj se sklapanjem ovog Ugovora obvezuje savjesno i pažnjom dobrog gospodarstvenika upravljati zgradom sukladno uvjetima i na način propisan Međuvlasničkim ugovorom, drugim ugovorima između ugovornih strana, Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada i zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se zgrada nalazi na nekretnini označenoj kao k.č. br. 2620/1, upisana u z.k.ul. br. 2622 k.o. Mali Lošinj-grad, a prilog ovome Ugovoru čini popis posebnih dijelova zgrade i vlasnika posebnih dijelova zgrade s veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine, koji prilog je sastavni dio ovog Ugovora.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju kako suvlasnici, odnosno zajednica suvlasnika zgrade u trenutku sklapanja ovog Ugovora nije upisana u Registar zajednica suvlasnika pa će Upravitelj, u roku i u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, podnijeti zahtjev za upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika, kao i zahtjev poslovnoj banci (PBZ d.d.) za otvaranje novog računa pričuve zgrade (zajednice suvlasnika). Po upisu zajednice suvlasnika u Registar zajednice suvlasnika ugovorne strane će sklopiti aneks ovome Ugovoru u kojem će utvrditi adresu i osobni identifikacijski broj zajednice suvlasnika

II . PRAVA I OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju Upravitelja da u njihovo ime i za njihov račun obavlja sljedeće poslove:

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju
- obavi povremeni i godišnji pregled nekretnina i o tome sačini zapisnik
- utvrdi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- raspolaze sredstvima zajedničke pričuve u skladu s godišnjim programom održavanja
- osigura zajedničke dijelove i uređaje od osnovnih požarnih rizika i odgovornosti prema trećima
- podiže kredite radi osiguranja dodatnih sredstava do visine godišnje pričuve

- zastupa i predstavlja suvlasnike pred sudom i tijelima državne vlasti u postupcima iz upravljanja i prisilne naplate pričuve
- određuje kućni red, u dogovoru sa suvlasnicima
- otvara račun pričuve kod ovlaštenih institucija, te vodi sredstva odvojeno od ostalih zgrada
- oročava sredstva pričuve uz najpovoljnije uvjete i kamatu doznačuje kao prihod zgrade
- suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve (potpisivanje naloga) uz korištenje žiga Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu.

Posebno ga ovlašćuju da u vlastito ime i za račun vrši utuživanje dospjele pričuve u svojstvu (ovrhovoditelja), a ostvarena sredstva doznačiti na račun pričuve zgrade.

III . PRAVA I OBVEZE PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA U POSTUPKU PRIKUPLJANJA PONUDA I PREDLAGANJA IZVOĐAČA RADOVA

Članak 3.

Predstavnik suvlasnika ima pravo, po potrebi ili na zahtjev suvlasnika, zatražiti i prikupiti više ponuda za izvođenje potrebnih radova na zajedničkim dijelovima nekretnine. Prilikom prikupljanja ponuda, predstavnik suvlasnika obavezan je osigurati da je proces transparentan i dostupan svim zainteresiranim izvođačima te informirati suvlasnike o zaprimljenim ponudama, omogućiti suvlasnicima uvid u sve relevantne podatke (opis radova, cijena, rokovi, uvjeti plaćanja, reference izvođača).

Nakon prikupljenih ponuda, predstavnik suvlasnika ima pravo predložiti upravitelju onu ponudu koju smatra najpovoljnijom, vodeći se sljedećim kriterijima: cijena i opseg radova, rokovi izvođenja, kvaliteta i reference izvođača, garancija na izvedene radove.

Prilikom predlaganja ponude, predstavnik se savjetuje sa suvlasnicima i vodi računa o većinskoj odluci, kada je to zakonom ili međuvlasničkim ugovorom propisano.

Upravitelj zgrade, temeljem prijedloga predstavnika i u skladu s odlukom suvlasnika (ako je potrebna), sklapa ugovor s izvođačem radova. Predstavnik može sudjelovati u praćenju izvršenja ugovora i izvještavati suvlasnike o tijeku i završetku radova.

Članak 4.

Suvlasnici se obvezuju plaćati mjesečno sredstva zajedničke pričuve (naknada za poslove redovnog održavanja i poboljšavanje zgrade te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova) i to prema Godišnjem programu upravljanja kako slijedi:

- **za posebni dio zgrade (stan, poslovni prostor, garaža) 0,36 €/m2**

Suvlasnici se obvezuju utvrđenu zajedničku pričuvu plaćati do dana valute iskazane na računu, u slučaju zakašnjenja dužni su plaćati zakonsku kamatu, a sve temeljem uplatnice koju im dostavlja Upravitelj.

Sredstva zajedničke pričuve vode se na posebnom računu Upravitelja otvorenom za predmetnu zgradu.

Suvlasnici se obvezuju plaćati naknadu Upravitelju za obavljanje poslova redovne uprave iz sredstava zajedničke pričuve, u iznosu od **4,78 €** (slovima: četirieuraisedamdesetosamcenti) **po posebnom dijelu zgrade** za koje se naplaćuje pričuva uvećano za PDV. Naknada se naplaćuje mjesečno po ispostavljenom računu za izvršenu uslugu. Visina naknade Upravitelju korigirat će se sukladno Međuvlasničkom ugovoru. Ostale naknade, materijalni troškovi, porezi i slično plaćaju se posebno prema stvarnim troškovima, sukladno Međuvlasničkom ugovoru i Cjeniku Upravitelja i svim njegovim izmjenama i dopunama koje nastanu nakon sklapanja ovog ugovora za poslove izvanrednog upravljanja-održavanja.

V. PRAVA I DUŽNOSTI UPRAVITELJA

Članak 5.

Upravitelj se obvezuje organizirati održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade u skladu sa godišnjim programom održavanja i s namjenom sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade.

Članak 6.

Sredstva zajedničke pričuve koristit će se za:

- održavanje u graditeljskom i funkcionalnom stanju zajedničkih dijelova i uređaja, prema raspoloživim sredstvima pričuve (redovna pričuva)
- održavanje vodovodne i kanalizacijske mreže te elektro-instalacija,
- održavanje instalacija centralnog grijanja
- održavanje postrojenja (podstanica) centralnog grijanja
- održavanje liftova
- nabavku sitnog potrošnog elektromaterijala (žarulje, prekidači i sl.)
- godišnje održavanje aparata i instalacija za gašenja požara
- deratizaciju
- osiguranje stambene zgrade
- usluge dimnjačarske službe
- naknadu upravitelja
- otplatu kredita iz pričuve
- ostale poslove redovite uprave predviđene Zakonom.

U slučaju posebne odluke većine suvlasnika naknada za rad predstavnika suvlasnika u bruto iznosu plaća se iz sredstava koje su suvlasnici dodatno uplatili u tu svrhu na račun pričuve zgrade.

Članak 7.

Upravitelj je obvezan razmotriti svaku ponudu koju dostavi predstavnik suvlasnika, osobito u slučajevima hitnih zahvata, te bez odgode poduzeti sve radnje u svrhu zaštite imovine i sigurnosti zgrade, u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. obvezuje hitno osigurati popravak kvarova kroz dežurstvo i to:

- puknuće vodovodne instalacije
- puknuće ili propuštanje kanalizacijske instalacije
- puknuće ili propuštanje instalacija centralnog grijanja zajedničkih dijelova
- kvarova na elektro instalacijama zajedničkih dijelova
- kvar dizala

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, te upozoriti suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti poslova koji proizlaze iz Zakonskih propisa te izvanredne poslove, kao i predvidjeti troškove održavanja. Predstavnik suvlasnika se obvezuje za izvanredne poslove iz prethodnog stavka prikupiti najmanje tri (3) ponude, a upravitelj će sklopiti ugovor o izvođenju tih radova sa najpovoljnijim ponuditeljem. U izboru najpovoljnijeg ponuditelja sudjelovat će i ovlašteni predstavnik suvlasnika. Upravitelj je ovlašten upozoriti suvlasnike na poslove izvanredne uprave i predvidjeti troškove. Suvlasnici preuzimaju odgovornost za štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni od strane Upravitelja, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova niti osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi i putem predstavnika suvlasnika dostaviti suvlasnicima:

- prijedlog programa održavanja te popis planiranih poslova i sredstava za narednu godinu najkasnije do 30. studenog tekuće godine.
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. travnja tekuće godine.
- godišnji izvještaj (završni račun) u roku utvrđenom Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada (do 01. veljače tekuće godine za proteklu godinu).

Upravitelj se obvezuje prijedlog programa dostaviti preko ovlaštenog predstavnika suvlasnicima, a suvlasnici se obvezuju najkasnije do 31. prosinca tekuće godine donijeti program održavanja za narednu godinu.

Ukoliko suvlasnici ne dostave Upravitelju program održavanja do roka iz prethodnog stavka,

Upravitelj će do donošenja programa obavljati poslove hitne i nužne naravi, a suvlasnici su dužni za to vrijeme osigurati sredstva najmanje u visini prethodne godine.

Članak 10.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika prema trećima samo za poslove utvrđene godišnjim programom održavanja i to samo u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Upravitelj ne odgovara za štetu koja bi proistekla iz građevinski lošeg stanja zgrade i činjenice da je proglašena ruševnom.

Suvlasnici su dužni osigurati dodatna sredstva pričuve za sanaciju ruševnosti.

Članak 11.

Suvlasnici zadržavaju pravo predlaganja i odabira izvođača za poslove izvanredne uprave.

Članak 12.

Upravitelj se obvezuje ishoditi najpovoljnije uvjete kreditiranja kod poslovne banke, odnosno ishoditi druge povoljne instrumente financiranja poboljšnice u zgradi.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom primjenjuje se Zakono o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96), Zakon o obveznim odnosima (NN RH 35/05), te Zakon u upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024)

Članak 14.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom njegovog zaključenja, a primjenjuje se od dana upisa zajednice suvlasnika u Registar zajednice suvlasnika, a najkasnije do 31.12.2025.g. Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme, a mijenja i dopunjava pismenim dopunama ovome Ugovoru.

Ugovorne strane ugovaraju otkazni rok od 90 dana, koji otkaz svaka ugovorna strana može dati drugoj navodeći otkazne razloge u svako doba, time da otkazni rok teče od prvog dana narednog mjeseca u kojem je podnesen otkaz.

Svaka ugovorna strana koja daje otkaz dužna je navesti otkazne razloge.

Članak 15.

Informacije nužne za upravljanje zgradom Upravitelju će se dostavljati na telefonske brojeve: 052/216-848, 098/981-7845, a i na adresu elektroničke pošte: kany@pu.t-com.hr

Članak 16.

Eventualni sporovi riješit će se sporazumno u skladu s odredbama ovog Ugovora, a ako do sporazuma ne dođe, sporovi će se riješiti sudskim putem kod Općinskog suda u Puli.

Članak 17.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2(dva) za Upravitelja, a 1 (jedan) za predstavnika suvlasnika.

Pula, 08.07.2025.

Mali Lošinj,

08.07.2025

ZA UPRAVITELJA:
Direktor
Tomislav Kani, ing.građ.

KANY
CRES-LOŠINJ d.o.o.

ZA SUVLASNIKE:
Ovlašteni predstavnik
Dubravka Senčić

ZGRADA 10051 Braće Ivana i Stjepana Vidulića 42, 51550 Mali Lošinj

Predstavnik : Senčić Dubravka Braće Ivana i Stjepana Vidulića 42, 51550 Mali Lošinj

Zamjenik : ,

Ozn.	R Vlasnik Korisnik	OIB	Kat	Br.St.	Br.vla.ugov Datum ugov.	VP	Pov.m2(%) Obr.kva.	Potpis
001	* Jerković Marlena	32407719611	SUT	1	917 04.08.2016	ST	62,50(13,71) 62,50	
002	* Ćorić Mia Ćorić Vinka	42010815605	1	1	804	ST	65,57(14,38) 65,57	
003	* Popović Vera, Balić Marija, Balić Ljubica Balić Marija, Balić Ljubica, Popović Vera	13164276809 29580087950	PR	1	896	ST	65,57(14,38) 65,57	
004	* Vlačić Dorijan	48372576948	PR	1	828 15.04.2019	ST	65,57(14,38) 65,57	
005	* Sokolić Helena. Sokolić Dorijan Sokolić Dorijan, Sokolić Helena	97272312180 54107210710	2	1	830	ST	65,57(14,38) 65,57	
006	* Senčić Dubravka, Caswell Martina Caswell Martina, Senčić Dubravka	77095015999 90950928802	2	1	803	ST	65,57(14,38) 65,57	
007	* Paradžik Jozo, Paradžik Marija Paradžik Marija, Paradžik Jozo	49796611225 04591640480	1	1	750 14.06.2018	ST	65,57(14,38) 65,57	
Broj prostora: 7		Ukupno stanara:		7	Uk.površina:		455,92	
					Uk.obr.kva.:		455,92	

VRSTE PROSTORA

VP	Naziv vrste prostora	Koef.	Prostora	Površina m2	Površina * koef	Obračunski m2
ST	Stambeni prostor	1,00	7	455,92	455,92	455,92
Ukupno:				455,92	455,92	455,92



VERIFIED
JUL 17 1963

101Y
GRES-21