

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM BR. _____

sklopljen temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15) u daljnjem tekstu Zakon o vlasništvu, između

suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, **Peščanska 166** koje zastupa Predstavnik suvlasnika **Stjepan Bubalo, OIB 18639645279**, (u daljnjem tekstu: "Predstavnik suvlasnika")

tvrtke MONEL UPRAVLJANJE J.D.O.O., Ilica 128/1, Zagreb, OIB: 61390726555 kojeg zastupa direktor poduzeća Pomper Dražen, (u daljnjem tekstu: "Upravitelj").

I. Opće odredbe

Članak 1.

Utvrđuje se da su temeljem Međuvlasničkog ugovora suvlasnici ove stambene zgrade povjerili upravljanje zgradom poduzeću **Monel upravljanje j.d.o.o.**, OIB 61390726555 sa sjedištem u Zagrebu, Ilica 128/1.

II. Ovlaštenja Upravitelja

Članak 2.

Suvlasnici ovim ugovorom ovlašćuju Upravitelja da u ime i za račun suvlasnika ove zgrade obavlja poslove u skladu sa Zakonom o vlasništvu i u skladu s Međuvlasničkim ugovorom, te da:

- pribavi svu potrebnu dokumentaciju od vlasnika stanova,
- utvrdi vlasnički dio i visinu doprinosa svakog suvlasnika, na temelju dostupne dokumentacije
- vodi brigu o redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- po potrebi uzima kredite ili na drugi način pribavi potrebna sredstva za čuvanje vrijednosti zgrade ukoliko nisu dostatna sredstva zajedničke pričuve, a uz suglasnost suvlasnika i u skladu s Međuvlasničkim ugovorom,
- predlaže visinu sredstva zajedničke pričuve za zgradu,
- otvori žiro račun stambene zgrade kod odabrane banke, samo za navedenu zgradu
- dostavlja suvlasnicima uplatnice za doprinos za zajedničku pričuvu zgrade na adresu zgrade,
- vodi za zgradu ažurno knjigovodstvo,
- utuži neplatiše koji kasne više od tri mjeseca, u skladu s Međuvlasničkim ugovorom i u dogovoru sa Predstavnikom zgrade,
- da sa dužnicima za pričuvu sklopi pismene sporazume o plaćanju dugovanja u obrocima,
- pismeno upozori suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti iz sigurnosnih i drugih razloga,
- izradi pregled predvidivih poslova za održavanje i poboljšice kao i predvidivih troškova za narednu kalendarsku godinu (Godišnji plan održavanja zgrade),
- organizira službe hitnih intervencija, 0-24 sve dane u godini
- zastupa suvlasnike pred sudom preko odabranog odvjetnika,
- dostavlja izvještaje o radu za prethodnu godinu, u skladu sa zakonom do 30.06.

- sudjeluje u sklapanju ugovora za iznajmljeni prostor, a u dogovoru sa suvlasnicima ili Predstavnikom zgrade,
- u ime i za račun suvlasnika zgrade zaključi policu osiguranja zgrade koja po procjeni Upravitelja treba biti primjerena potrebama zgrade (ne uključujući pojedinačne prijave štete po zaključenoj polici osiguranja),
- nabavi protupožarna sredstva, u skladu s programom održavanja,
- sastavi primopredajni zapisnik o stanju zgrade,
- i ostale poslove u dogovoru s Predstavnikom suvlasnika ili većinom suvlasnika.

Članak 3.

Kod poslova iz članka 2. ovog ugovora, Upravitelju pomaže Predstavnik suvlasnika u onom poslu koji je u skladu sa njegovom funkcijom u zgradi, i u skladu s Međuvlasničkim ugovorom.

Članak 4.

Upravitelj je ovlašten sukladno međuvlasničkom ugovoru, pokrenuti i voditi sudske postupke kojima se ostvaruju i štite interesi suvlasnika zgrade u održavanju zgrade te kao zastupnik suvlasnika i kao stranka utuživati pojedine suvlasnike radi naplate dugujuće pričuve. U tome smislu Upravitelj je ovlašten ex lege samostalno pokretati sudske postupke radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaća.

Potpisom ovog ugovora daje se suglasnost Upravitelju zgrade da, u ime i za račun suvlasnika, donese odluku o svrsishodnosti pokretanja ovršnog postupka radi naplate pričuve od suvlasnika u slučaju kada postoji očita nemogućnost naplate pričuve od suvlasnika. Očita nemogućnost naplate pričuve postoji osobito u slučajevima kada protiv istog suvlasnika/ovršenika ostali suvlasnici vode više ovršnih postupaka u kojima nisu naplatili svoje potraživanje. U tome slučaju Upravitelj je ovlašten ocijeniti da li je svrsishodno pokretati nove ovršne postupke te donijeti odluku da se isti neće pokretati.

Upravitelj je ovlašten pokrenuti i voditi u ime i za račun suvlasnika zgrade i sve druge upravne postupke u kojima zastupa suvlasnike zgrade s ciljem unapređenja kvalitete stanovanja i vrijednosti nekretnine.

Članak 5.

Upravitelj raspolaže sa svim sredstvima koja se nalaze na računu zgrade prema Godišnjem planu održavanja zgrade, ili u dogovoru sa suvlasnicima zgrade.

Članak 6.

Sve poslove održavanja Upravitelj može putem ugovora povjeriti trećim osobama, s tim da je dužan pribaviti više ponuda, te s najboljim ponuđačem sklopiti ugovor.

Kod odabira izvođača obvezatno je nazočan i Predstavnik suvlasnika zgrade, a u slučaju njegove spriječenosti zamjenik ili najmanje dva Predstavnika ulaza zgrade.

Kada suvlasnici ili Predstavnik suvlasnika sami izaberu izvoditelja radova ili usluga koji nije kooperant upravitelja, obvezuju se o tome pravodobno obavijestiti Upravitelja. Također preuzimaju sve posljedice samostalnog naručivanja radova i usluga, te se obvezuju moguće nedostatke u kvaliteti robe odnosno radova, kao i moguće sporove, rješavati izravno s dobavljačem odnosno izvoditeljem radova, bez posredovanja Upravitelja.

Članak 7.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog upravljanja zgradom, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada Upravitelju.

Svaki radni nalog za poslove izvanredne uprave mora biti ovjeren potpisom i pečatom Predstavnika suvlasnika ili ovlaštene osobe.

Kod izvođenja tih radova, nadzor u tijeku izvođenja Upravitelj može uz suglasnost suvlasnika povjeriti odgovarajućem neovisnom honoriranom stručnjaku.

Suvlasnici mogu posebnim ugovorom povjeriti Upravitelju da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane uz njihova vlasnička prava na zgradi.

Članak 8.

Za izvođenje sitnih poslova do 265,45€ vrijednosti Upravitelj može sam odabrati izvođača radova, s tim što svaki "radni nalog" potpisuje ili ga odobrava e-mailom ili dopisom Predstavnik suvlasnika (u slučaju njegove spriječenosti zamjenik Predstavnika).

III Obveze Upravitelja

Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog godišnjeg programa održavanja, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za tekuću godinu do 31. 01. tekuće godine
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine,
- završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.

Upravitelj je obvezatan gore navedenu dokumentaciju dostaviti Predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem iste.

Predstavnik suvlasnika je dužan najkasnije do 29. 02. tekuće godine ovjeriti program održavanja za tekuću godinu. Ukoliko suvlasnici do toga roka ne odobre program održavanja, Upravitelj će do usvajanja programa obavljati one poslove koji su neophodni za normalno funkcioniranje zgrade, ali u okviru raspoloživih sredstava.

Članak 10.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara i pažnjom dobrog stručnjaka, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade, upozoriti na poslove koji se moraju obavljati radi funkcionalnosti građevine, kako i radove čija obaveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, te na izvanredne poslove i predvidjeti troškove održavanja.

IV. Obveze suvlasnika

Članak 11.

Svaki suvlasnik je dužan brinuti se za svoj stan i njemu pripadajuće prostorije i uređaje, te ih tako održavati i koristiti da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnome odgovara oštećenim suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 12.

Suvlasnici su obvezatni odmah po uočavanju prijaviti svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Povećani opseg štete na stanu suvlasnika, koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Članak 13.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja posla na koje su pismeno upozoreni, ili su se ti poslovi morali obavljati 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 14.

Suvlasnik koji otuđi (proda) svoj stan ili napravi prenamjenu prostora dužan je o tome obavijestiti Upravitelja i Predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojega doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj dio ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela u zajedničku pričuvu.

Suvlasnici pričuvu plaćaju prema ispostavljenim uplatnicama od strane Upravitelja za svaku stambenu cjelinu zasebno, osim suvlasnika koji pričuvu plaćaju prema obavijesti Upravitelja. Ukoliko se pričuva ne plaća prema uplatnicama, preknjiženje pogrešnih uplata će se vršiti uz naplatu prema tada važećem cjeniku Upravitelja a na teret suvlasnika za kojega se radi preknjiženje.

Članak 15.

Vlasnik je dužan dozvoliti izvođenje radova u svom stanu radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

V. Sredstva

Članak 16.

Suvlasnici su od ponuđenih paketa usluga upravljanja odabrali uslugu **OPTIMUS** prema kojoj mjesečna naknada za upravljanje iznosi **87,89€ + PDV** što tereti pričuveni fond svakog petog u mjesecu za prošli mjesec. Opis uključenih usluga u paketu OPTIMUS čine prilog ovom ugovoru.

Upravitelj zadržava pravo da tijekom svake godine vrši korekciju iznosa naknade za upravljanje i Cjenika. Korekciju iznosa Upravitelj će izvršiti jednom godišnje nakon objave podataka Državnog zavoda za statistiku, a prema podacima za proteklu godinu. Tako korigirani iznosi naplaćivati će se s prvim slijedećim mjesecom nakon objave podataka.

Korekcija iznosa izvršiti će se automatski bez promjene ugovora, u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne bruto plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske, kada se ona poveća unutar kalendarske godine za više od 3% (tri posto), ili kod povećanja inflacije (indeksa potrošačkih cijena) kada je ona više od 2% (dva posto) veća od promjene prosječne mjesečne isplaćene bruto plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske.

Ukoliko stambena zgrada nakon otkaza Predstavnika ne odabere novog u roku od 30 dana od otkaza, nakon isteka roka od 30 dana Upravitelj ima pravo uvećati ugovorenu mjesečnu naknadu za 85% radi povećanog obujma posla.

Članak 17.

Na sve usluge koje nisu predmet ovog Ugovora, a koje suvlasnici stambene zgrade naruče po predstavniku suvlasnika od Upravitelja, primjenjuju se cijene propisane Cjenikom usluga Upravitelja a koje su važeće dan izvođenja usluga.

Predstavnik suvlasnika je suglasan da Upravitelj jednostrano usklađuje cijene iz Cjenika koji čini prilog 2. ovog Ugovora.

Članak 18.

Sve uplate će se vršiti na za to predviđeni račun, otvoren pri poslovnoj banci kojeg će za potrebe fonda pričuve za zgradu otvoriti Upravitelj.

Upravitelj će sredstva zgrade ažurno analitički voditi. Za svako trošenje sredstava iz pričuvnog fonda, obvezatno na radnom nalogu daje svoju suglasnost potpisom Predstavnik zgrade, a u slučaju njegove spriječenosti njegov zamjenik.

Ako suvlasnici zgrade iz bilo kojeg razloga za financijsko poslovanje zgrade odluče otvoriti dodatni žiro račun taj dio poslovanja regulirat će se aneksom ugovora.

Članak 19.

U slučaju nedostatka financijskih sredstava na žiro računu zgrade, Upravitelj može iz svojih sredstava podmiriti troškove po računima dobavljača za potrošnju zajedničke električne energije i zakonski obveznog osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a za što mu pripada pravo na manipulativne troškove u visini 5% od visine ispostavljenog računa dobavljača.

Članak 20.

Suvlasnici ne mogu otkazati ugovor Upravitelju sve dok ne otplate kredit koji je Upravitelj podigao za stambenu zgradu, te dok ne otplate sve obaveze prema dobavljačima i davaocima usluga, koje su nastale u vrijeme uprave zgrade, osim u slučaju kad Upravitelj grubo zanemaruje svoje dužnosti.

Članak 21.

Naknade ovlaštenom odvjetniku koji u slučaju spora zastupa zgradu pred sudom te sudske i ostale pristojbe vezane uz spor terete sredstva zajedničke pričuve, osim ako se ne dogovore drugačije.

U slučaju uspjeha u sporu, naknade i ostale pristojbe kao i eventualne pripadajuće kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

VI. Obrada osobnih podataka

Članak 22.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade Voditelji obrade, a Upravitelj zgrade Izvršitelj obrade osobnih podataka zgradu koja je predmet ovog Ugovora o upravljanju.

Članak 23.

Suvlasnici kao Voditelj obrade osobnih podataka suvlasnika, ovim Ugovorom s Upraviteljem posebno reguliraju način i svrhu obrade osobnih podataka na način kako je to utvrđeno odredbama Uredbe EU 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (SL EU L 119/1) (tzv. "Opća uredba o zaštiti podataka"), odredbama Zakona o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18), 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, 90/10, 143/12, 12/52/14) te drugim primjenjivim propisima.

Članak 24.

Osobni podaci suvlasnika obrađivat će se radi održavanja i poboljšanja zgrade, naplate pričuve, kontaktiranja suvlasnika, najmoprimaca, zakupnika, punomoćnika, predstavnika suvlasnika te za izvršavanje zakonskih i ugovornih obveza kako suvlasnika zgrade, tako i Upravitelja te kooperanta koji na zgradi izvršavaju radove održavanja.

Članak 25.

Osobni podaci suvlasnika dijeliti će se s Upraviteljem zgrade, bankom s kojom zgrada ima ugovorni odnos za vođenje računa zajedničke pričuve i/ili oročenje sredstava pričuve i/ili kreditiranje radova, osigurateljem zgrade, javnim bilježnicima i odvjetnicima za provedbu prisilne naplate dugovanja temeljem posebnih punomoći i primjenjivih propisa, kooperantima/izvođačima radova na zgradama i njihovim djelatnicima, ugrađivačem i održavateljem video nadzora, kao i drugim osobama (pravnim i/ili fizičkim) s kojima zgrada i upravitelj stupaju u pravne odnose radi ispunjenja obveza suvlasničke zajednice iz održavanja zgrade i očuvanja imovine suvlasnika.

Osobni podaci suvlasnika dijelit će se ako tako zahtijevaju zakonodavna, nadzorna i regulatorna tijela unutar i izvan područja Republike Hrvatske i/ili financijske institucije s kojima Voditelj obrade i/ili Izvršitelj obrade surađuju te ako tako zahtijevaju tijela koja su ovlaštena za reviziju.

Osobni podaci suvlasnika dijelit će se ostalim agencijama, institucijama, udrugama, osiguravajućim kućama, obrtnicima, fizičkim osobama koje obavljaju registriranu djelatnost te tvrtkama partnerima s kojima Voditelj obrade i/ili Izvršitelj obrade imaju sklopljen ugovor o poslovnoj suradnji temeljem kojeg korisnici mogu ugovarati i koristiti proizvode i usluge koje im pruža Upravitelj zgrade.

Prilikom dijeljenja podataka Ispitanika, strogo se poštuje načelo ograničenja obrade uz prijenos minimalne količine podataka koja je potrebna kako bi se realizirala tražena usluga te uz poštivanje svih ostalih relevantnih načela zaštite podataka.

Članak 26.

Ovlašteni Predstavnik suvlasnika ujedno je i ovlašteni predstavnik Voditelja obrade osobnih podataka i osoba za kontakt s ispitanicima.

Upravitelj će također pomagati Voditelju obrade u osiguravanju usklađenosti s obvezama iz Opće uredbe o zaštiti podataka i Zakona o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka.

Upravitelj će na posebni zahtjev Voditelja obrade, izbrisati ili vratiti Voditelju obrade sve osobne podatke nakon dovršetka ugovornog odnosa, a koje Upravitelj ne bi bio u obvezi čuvati temeljem drugih primjenjivih propisa.

Utvrđuje se da su predmet obrade osobni podaci svih svakodobnih (su)vlasnika nekretnine i to: ime i prezime, osobni identifikacijski broj (OIB), i/ili drugi jedinstveni identifikacijski podatak (MBG, broj osobne iskaznice, broj putovnice), vlastoručni potpis, broj ili oznaka prostora – posebnog dijela zgrade, a u posebnim slučajevima broj računa i mirovinski status te podatke za kontakt - adresa stanovanja/prebivališta, broj mobitela, broj telefona, adresa elektroničke pošte, podatke o osobama punomoćnicima, zakonskim zastupnicima i sl., kao i podatke potrebne za ispunjavanje obveza mjera vidljivosti (npr. fotografije i sl.).

Utvrđuje se da će obrada osobnih podataka u ime i za račun Voditelja obrade trajati za vrijeme trajanja ugovornog odnosa s Voditeljem obrade, a nakon isteka ugovornog odnosa podaci će biti pohranjeni i obrađivani samo ako je to potrebno radi ispunjenja drugih obveza upravitelja te sukladno pozitivnim propisima.

Utvrđuje se da je priroda obrade i svrha takva da se obrada od strane Upravitelj provodi s ciljem ispunjavaja ugovornih i zakonskih obveza i Voditelja obrade (svih suvlasnika) i Izvršitelja obrade (upravitelja).

Utvrđuje se da Upravitelj obrađuje samo osobne podatke suvlasnika zgrade (kategorija ispitanika) i to njihovih podataka koji su vezani za vlasništvo nad nekretninom (vrsta osobnih podataka) i za ispunjenje ugovornih i zakonskih obveza.

Utvrđuje se da je Voditelj obrade dao uputu Upravitelju da podatke obrađuje sukladno pozitivnim propisima.

Utvrđuje se da je Upravitelj osigurao i osigurava da će osobne podatke obrađivati samo ovlaštene osobe i da su se one obvezale na poštivanje pravila povjerljivosti.

Utvrđuje se da je Upravitelj poduzeo i poduzima sve mjere za sigurnost obrade osobnih podataka.

Utvrđuje se da je voditelj obrade dao Upravitelju odobrenje za angažiranje drugog Izvršitelja obrade (npr. kooperant) za potrebe ispunjenje ugovornih i Zakonskih obveza, pri čemu drugi Izvršitelji obrade imaju iste obveze za zaštitu podataka kao i Upravitelj.

Utvrđuje se da će Upravitelj doprinijeti i staviti na raspolaganje Voditelju obrade sve informacije koje su potrebne za dokazivanje poštovanje obveza Upravitelja i Voditelja obrade utvrđenih

međusobnim ugovorima te primjenjivim propisima, tako da omogućiti reviziju i inspekcije koje provodi Voditelj obrade ili drugi revizor.

VII. Završne odredbe

Članak 27.

Za štetu nastalu zbog neizvršenja obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane odgovaraju po zakonskim odredbama o naknadi štete.

Članak 28.

Ovaj Ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme, a može se raskinuti nakon isteka svakog mjeseca uz otkazni rok 90 dana pod uvjetima navedenim u članku 20. ovog Ugovora. Potpisom ovog Ugovora, ugovor sklopljen s bivšim Upraviteljem se otkazuje i u cijelosti prethodni ugovor prestaje obvezivati.

Članak 29.

Odredbe ovog Ugovora ne smiju se davati na uvid osobama koje nisu suvlasnici na koji se odnosi ovaj ugovor, te se smatra poslovnom tajnom.

Suvlasnici na koje se odnosi ovaj ugovor ne smiju samostalno ovaj ugovor i njegove dijelove, dati na raspolaganje trećim osobama, odnosno ne smiju ih samostalno objavljivati ili na bilo koji način učiniti dostupnim trećim osobama bez suglasnosti Upravitelja.

Zabranjeno je javno objavljivanje, kopiranje i umnožavanje, prijevodi, prilagodbe i druge obrade ovog ugovora i njegovih dijelova, od strane trećih osoba i trećim osobama bez suglasnosti Upravitelja.

Članak 30.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) primjeraka, od kojih jedan primjerak za Predstavnika suvlasnika zgrade, tri primjerka za Upravitelja zgrade, jedan primjerak za bivšeg upravitelja, te jedan primjerak za banku.

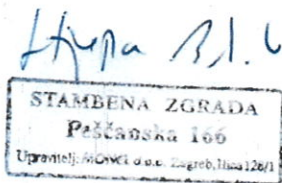
Članak 31.

Ugovorne strane suglasile su se da se svaki spor riješi dogovorno, a ako to ne uspije utvrđuje se nadležnost sudova u Zagrebu.

U Zagrebu, 01.07.2023. godine.

Predstavnik suvlasnika:

Upravitelj:



Stjepan Bubalo

MONEL upravljanje
i.d.o.o. za usluge
ZAGREB, Hrvatska
Dražen Pomper, direktor

U prilogu:

1. Cjenik usluga Upravitelja

