

SUVLASNICI stambene zgrade u Zaboku, Matije Gupca 72, zastupani po predstavnici suvlasnika Ani Marenković, OIB: 98996151139, (u daljnjem tekstu suvlasnici),

GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o. sa sjedištem u Donjoj Stubici, Toplička 10, OIB: 30117405677 koje zastupa direktor Željko Kosanović, (u daljnjem tekstu: Upravitelj), sklapaju u Zaboku, dana 01.10.2021. godine sljedeći

## UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM u Zaboku, Matije Gupca 72

BROJ UGOVORA 06027

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade u Zaboku, Matije Gupca 72, koja je sagrađena na k.č. broj 1786/6, k.o. ZABOK Međuvlasničkim ugovorom sklopljenim dana 01.10.2021. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili društvu GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o. sa sjedištem u Donjoj Stubici, Toplička 10, OIB: 30117405677, koji je registriran za poslove upravljanja.

### II. OVLAŠTENJE I OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

Upravitelj ima ovlaštenje za otvaranje žiro-računa sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade. Ima pravo raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu, imenovanja i određivanja osoba od Upravitelja ovlaštenim za raspolaganje tim sredstvima, kao i za potpisivanje na žiro-računu, odnosno izbor osoba ovlaštenih za potpis na potpisnom kartonu. Upravitelj se posebno ovlašćuje da u postupku otvaranja žiro-računa te svakog daljnjeg raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu, pojedinačno potpisuje virmanske naloge, upotrebljava, koristi i stavlja pečat Upravitelja zgrade, kao jedini pečat koji se sada koristi u poslovanju tog žiro-računa.

#### Članak 3.

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 (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasničkim ugovorom);
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačini zapisnik;
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
- organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu;
- 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;
- organizira osiguranje zgrade od rizika prema godišnjem programu;
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika;
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- pruža pravnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja;
- ostale poslove u svezi s upravljanjem zajedničkim dijelovima sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, podzakonskim aktima te Međuvlasničkom ugovoru.

#### Članak 4.

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

- puknuće vodovodne instalacije;
- puknuće ili propuštanje kanalizacije;
- kvarovi na elektroinstalacijama;
- propuštanje u plinskom i toplifikacijskom sustavu.

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 članka 5. Uredbe o održavanju zgrada, Upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

#### Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada Upravitelju. Suvlasnici mogu Upravitelju 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 stavka 1. prikupiti najmanje tri ponude, te ugovore o obavljanju tih poslova sklopiti s ekonomski najpovoljnijim ponuđačem. U izboru ekonomski najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika. Ako je u ponudi iskazana neuobičajeno niska cijena ponude ili neuobičajeno niska pojedina jedinična cijena što dovodi u sumnju mogućnost isporuke robe, izvođenja radova ili pružanja usluga koji su predmet nabave, Naručitelj može odbiti takvu ponudu.

#### Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade Upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora, a što se utvrđuje Popisom zajedničkih dijelova i uređaja, koji je sastavni dio Međuvlasničkog ugovora.

#### Članak 7.

Za troškove redovnog održavanja koje će obaviti sam Upravitelj sa svojim zaposlenicima, radovi će se naplatiti prema važećem Cjeniku za te vrste poslova. Obavljanje poslova održavanja Upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam organizirati i nadzirati obavljanje radova. Za hitne intervencije, dolazak, radni sat stroja i radni sat djelatnika primjenjuje se važeći Cjenik izvođača radova. Troškovi redovnog održavanja i izvanrednog održavanja sa svim stavkama razradit će se u Ponudi za određeni posao. Troškovi obaveznih servisa i ispitivanja ispravnosti opreme i uređaja te drugih usluga plaćaju se na osnovi i u visini ispostavljenih računa izvođača radova. Pod posebnim uvjetima Upravitelj može neposredno iz vlastitih sredstava ili putem poslovne banke po svom izboru financirati suvlasnike u vidu zajma ili kredita za izvođenje radova, roba i usluga na zgradi.

#### Članak 8.

Posebnim ugovorom suvlasnika i Upravitelja mogu se ugovoriti i:

- čišćenje zajedničkog stubišta i prostora;
- čišćenje drvarnica, garaža i ostalih dijelova zgrade;
- čišćenje, uređenje i održavanje prostora pred zgradom, dvorišta, travnjaka i ostalih površina oko zgrade;
- čišćenje snijega;
- drugi poslovi vezani uz upravljanje i održavanje zgrade.

#### Članak 9.

Upravitelj je ovlašten izvođenje hitnih intervencija i obaveznih radova (servisi dizala, osiguranje i sl.) ustupiti izravno izvoditeljima s kojima ima sklopljene posebne ugovore.



Upravitelj je ovlašten izvođenje malih građevinskih, elektroinstalaterskih i obrtničkih radova te radova na održavanju zgrade čija vrijednost ne prelazi 7.500,00 kn neto, ustupiti izravno izvoditeljima s kojima ima sklopljene posebne ugovore.

Upravitelj je ovlašten izvođenje malih građevinskih, elektroinstalaterskih i obrtničkih radova te radova na održavanju zgrade čija vrijednost prelazi 7.500,00 kn neto, ustupiti putem pozivnog nadmetanja izvoditeljima izabranim odlukom povjerenstva Upravitelja, u čijem radu sudjeluje i predstavnik suvlasnika.

#### **Članak 10.**

U slučaju da suvlasnici ne žele primjenu pravila iz prethodnoga članka te sami izabiru izvoditelja, obvezuju se o tome donijeti posebnu odluku u pisanom obliku, većinom koja se računa prema suvlasničkim udjelima, nemaju pravo na korištenje financijskih sredstava koja im dodatno mora osigurati Upravitelj te preuzimaju obvezu kontrole kvalitete izvedenih radova i rješavanja mogućih problema s izvoditeljem, bez posredovanja Upravitelja.

#### **Članak 11.**

Upravitelj se obvezuje 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, rješenja inspekcija ili odluka suda, kao i na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja.

Upravitelj se obvezuje obaviti poslove na čije je obavljanje obavezan zakonskim i drugim propisima, rješenjima inspekcija ili odlukama suda.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su pisano upozoreni ili čija obveza obavljanja proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, za uzroke oštećenja koja nisu dojavljena u primjerenom roku, rješenja inspekcija ili odluka suda, a nisu donijeli odluku o poduzimanju 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 razloga navedenih u prethodnom stavku, isplate na teret zajedničke pričuve.

Ugovorne strane posebno ugovaraju obvezu Upravitelja u smislu izdavanja dodatnih uplatnica suvlasnicima za eventualan slučaj da na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava za redovno upravljanje i održavanje zgrade te plaćanja dospjelih obveza.

#### **Članak 12.**

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 30 dana prije isteka vremena na koje se primjenjuje godišnji program na snazi;
- za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine pribaviti troškovnik te organizirati i nadzirati obavljanje radova;
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine;
- evidenciju suvlasnika.

Prijedlog programa Upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do isteka vremena na koje se primjenjuje godišnji program na snazi, dostaviti utvrđeni program rada za narednu godinu.

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 radu Upravitelj je obavezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Radi redovne naplate pričuve Upravitelj će dužnike opominjati putem mjesečnih uplatnica, poslati opomenu pred utuženje te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem.

### III. SREDSTVA

#### Članak 13.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da za pokriće troškova upravljanja utvrđenih godišnjim programom, suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to: **4,00 kn/m<sup>2</sup>** za stambeni prostor, a za ostale prostore prema koeficijentima utvrđenim Međuvlasničkim ugovorom. Doprinos iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 15. u mjesecu za tekući mjesec. Doprinos iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve **IBAN HR89 2340 0091 3111 5771 5**, koji ovim ugovorom prihvaćaju kao ravnopravni suvlasnici. Iznos doprinosa iz stavka 1. ovog članka usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu. a računu zajedničke pričuve stambenih zgrada Upravitelja, a iskazuju analitički za svaku zgradu.

#### Članak 14.

Ugovorne strane posebno ugovaraju mogućnost usklađenja visine iznosa pričuve, različitu od ugovorene u članku 13. stavak 1 ovog Ugovora, za eventualan slučaj svih vrsta financiranja zgrade pod posebnim uvjetima koji će biti regulirani posebnim ugovorom.

#### Članak 15.

Ugovorne strane su suglasne da ukoliko suvlasnici izjave raskid ili otkaz ovog Ugovora, isti će imati pravni učinak samo pod uvjetom da suvlasnici nemaju dugovanja prema Upravitelju, a eventualna dugovanja Upravitelja prema suvlasnicima također predstavljaju zapreku za nastup pravnih učinaka raskida ili otkaza Ugovora ukoliko isti raskida ili otkazuje Upravitelj. Suglasno se utvrđuje da financijska kartica prostora te financijski izvještaj zgrade predstavlja istinitu i mjerodavnu ispravu za utvrđenje obveza između ugovornih strana.

Posebno se utvrđuje da za slučaj ugovoren člankom 7. stavak 6. ovog Ugovora, kada Upravitelj neposredno iz svojih sredstava ili putem banke po svom izboru financira suvlasnike ili u tim pravnim poslovima sudjeluje kao jamac za povrat kredita ili zajma, suvlasnici ne mogu Upravitelja smijeniti ili mu dati otkaz Ugovora o upravljanju odnosno isti raskinuti prije isteka roka od 1 (jedne) godine računajući od dana cjelokupne otplate kredita ili zajma (iznosa glavnice zajedno s troškovima i pripadajućom kamatom). Iznimno, smjena, otkaz ili raskid Ugovora o upravljanju uz prethodnu obvezu cjelokupne prijevremene otplate kredita ili zajma, moguć je još jedino pod uvjetom da suvlasnici Upravitelju prije takvog određenja isplate iznos koji odgovara iznosu od polovice naknade za rad Upravitelja, koja bi mu pripala za cijelo ugovoreno vrijeme trajanja Ugovora, a sve kao naknada štete radi prijevremenog raskida Ugovora o upravljanju.

#### Članak 16.

Naknada za rad Upravitelja za poslove upravljanja iznosi 0,40 kn /m<sup>2</sup> površine + PDV mjesečno.

### V. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 17.

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

#### Članak 18.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećim osobama samo glede poslova utvrđenih godišnjim planom rada i u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

#### Članak 19.

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 20.

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.

#### Članak 21.

Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor prinudne naplate te druge sporove koje je Upravitelj pokrenuo po nalogu suvlasnika terete sredstva zajedničke pričuve. Naknade za zastupanje suvlasnika pred sudom te pravne radnje utvrđuju se prema tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. U slučaju uspjeha u sporu sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

#### Članak 22.

Ovaj ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa. Ako niti jedna od ugovorenih strana pismeno ne obavijesti drugu stranu da ne želi produljenje Ugovora najkasnije mjesec dana prije isteka tog roka, a pritom je obvezna navesti važan razlog raskida Ugovora temeljem članka 45. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme. U slučaju raskida Ugovora, otkazni rok počinje teći prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu i traje tri mjeseca.

#### Članak 23.

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

Predstavnik suvlasnika

Ana Marenković  
Ana Marenković

GOSPODARENJE STANOVIMA d.o.o.  
koje zastupa direktor

Željko Kosanović  
M.P.

GOSPODARENJE STANOVIMA  
d.o.o.  
DONJA STUBICA