REGO-STAN d.o.o.
za održavanje i upravljanje stambenim objektima
MB : 1278720
OIB: 24612272845

Telefon: 00 385 1 3698-886
Telefaks: 00 385 1 3698-887
Adresa: Vrbani 16 , Zagreb
E-mail: upravitelj@rego-stan.hr

Broj ugovora :

REGO-STAN d.o.o. Zagreba, Vrbani 16, koje zastupa direktor Goran Ivezić

i

Suvlasnici stambene zgrade **Rudeška cesta 89, Zagreb** zastupani po predstavniku **Željku Bašić**, zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM

Rudeška cesta 89 , Zagreb

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade Rudeška cesta 89,u **Zagrebu,** (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č.br.3987 k.o.Rudeš , međuvlasničkim ugovorom sklopljenim 15.siječnja 2015. godine poslove upravljanja zgradom povjerili tvrtki Rego-stan d.o.o. (u daljnjem tekstu: Upravitelj). Ovaj ugovor u cijelosti zamjenjuje ugovor od 15.siječnja 2015.godine.

I. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

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 (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,
- organizira osiguranje zgrade od rizika prema godišnjem programu,
- raspolaže sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim ili višegodišnjim programom, koji je sastavni dio ovog ugovora, 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.
- pismeno upozori suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti iz sigurnosnih i drugih razloga
- nabavi protupožarne opreme u skladu sa Zakonom o protupožarnoj zaštiti
- ostale poslove u dogovoru s Predstavnikom zgrade ili većinom suvlasnika

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to:
- puknuće vodovodne instalacije
- puknuće ili propuštanje kanalizacije
- 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 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 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. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio 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.

Članak 7.

Upravitelj je ovlašten prilikom svakog ustupanja radova na redovnom ili izvanrednom održavanju, trećim osobama, postupati sukladno svom internom pravilniku, postupniku i drugim aktima,čiji se izvadak prilaže ovom Ugovoru kao njegov sastavni dio Prilog 2 „ Pravila postupanja kod ustupanja radova“ .

Upravitelj je ovlašten izvođenje hitnih intervencija i obveznih radova (servisi dizala, dezinsekcija, servisi protupožarne opreme, ispitivanja i sl.) ustupiti izravno izvoditeljima s kojima ima sklopljene ugovore odnosno izvoditeljima s liste sposobnih točka I Pravila postupanja kod ustupanja radova).

Upravitelj je ovlašten izvođenje malih građevinskih,elektroinstalaterskih i obrtničkih radova,te radova na održavanju zgrade čija vrijednost ne prelazi iznos utvrđen u točki II „ Pravila postupanja kod ustupanja radova“ ustupiti izravno izvoditeljima s liste sposobnih.

Upravitelj je ovlašten izvođenje građevinskih,obrtničkih i elektrostrojarskih radova,čija vrijednost prelazi iznos utvrđen u točki III „Pravila postupanja kod ustupanja radova“,ustupiti putem pozivnog natječaja izvoditeljima izabranim odlukom povjerenstva upravitelja,u čijem radu sudjeluje i predstavnik suvlasnika.

Članak 8.

U slučaju da suvlasnici ne žele primjenu Pravila iz prethodnog članka, te sami izabiru izvoditelja, obvezuju se o tome donijeti posebnu odluku u pisanom obliku, većinom koja se računa prema suvlasničkim udjelima.

Članak 9.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su pismeno upozoreni ili čija obveza obavljanja proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, rješenja inspekcija

(građevne, protupožarne, komunalne i dr.) ili odluka suda, a nisu donijeli odluku o izvršenju tih poslova niti osigurali sredstva za njihovo izvršenje.
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.

Članak 10.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 30. studenog tekuće godine i dostaviti ga predstavniku suvlasnika,
- obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenom poslu (putem predstavnika suvlasnika),
- 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 31. prosinca tekuće godine 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 obvezan 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 jedanput godišnje, te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem.

II. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 11

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

Članak 12

Suvlasnici su dužni odmah po uočavanju prijaviti 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

Suvlasnik koji otuđi (proda) svoj stan ili napravi prenamjenu prostora dužan je o tome u ruku petnaest dana od dana nastanka promjene, obavijestiti Upravitelja i Predstavnika suvlasnika.
Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu,nego taj dio ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela u zajedničku pričuvu.

III. SREDSTVA

Članak 14.

Stranke sporazumno utvrđuju da će suvlasnici za pokriće troškova upravljanja plaćati doprinos u zajedničku pričuvu, te ovlašćuju upravitelja da utvrdi visinu mjesečne pričuve i istu naplati.
Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika utvrditi na način da iznos pričuve po m^2/mj., određenu godišnjim ili višegodišnjim programom pomnoži s površinom posebnog dijela, pri čemu će za stambeni dio primijeniti koeficijent 1,00, a za ostale prostore koeficijente određene

međuvlasničkim ugovorom.
Svaki suvlasnik dužan je plaćati pričuvu do 20.u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja i zakonske zatezne kamate.

Suvlasnici će pričuvu plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve zgrade:

IBAN : HR1924840081300165309
Utvrđuje se visina izdvajanja suvlasnika za zajedničku pričuvu u iznosu od = **2,25 kn/m2..**
Naknade ovlaštenom odvjetniku koji u slučaju spora zastupa suvlasnike pred sudom, te svi troškovi koji su vezani uz spor terete sredstva zajedničke pričuve.

Članak 15.

Za navedene poslove Upravitelju pripada **mjesečna naknada od = 0,19 kn/m2** (PDV nije uključen) .
Ovu naknadu suvlasnici su dužni isplatiti do 20. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja i zakonske zatezne kamate.
Visina naknade korigirat će se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ona promjeni za više od 3%, a u svakoj slijedećoj godini za promjenu plaća u prethodnoj godini, bez promjene ugovora.

IV. OBRADA OSOBNIH PODATAKA

Članak 16.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade voditelj obrade, a Upravitelj zgrade izvršitelj obrade osobnih podataka zgrade koja je predmet ovog Ugovora o upravljanu,

Članak 17.

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 godine, 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 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,141/01,79/06,146/08,38/09,153/09,90/10,143/12,152/14) te drugim primjenjivim Zakonima i propisima.

Članak 18

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

Članak 19.

Osobni podaci suvlasnika dijelit će se s upraviteljem zgrade, bankom s kojom zgrada ima ugovorni odnos za vođenje računa zajedničke pričuve, i/ili oročenje sredstava zajedničke pričuve, i/ili kreditiranje radova, osiguratelјem zgrade, javnim bilježnicima i odvjetnicama za provedbu prisilne naplate dugovanja temeljem posebnih punomoći i primjenljivih propisa, kooperanima/izvoditeljima radova na zgradama i njihovim djelatnicima, održavateljem video nadzora kao i drugim osobama (pravnim i/ili fizičkim) s kojima suvlasnici 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 to 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 koja su ovlaštena za reviziju.
Osobni podaci suvlasnika dijelit će se ostalim agencijama, institucijama, osiguravajućim kućama, obrtnicima 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 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 20-

Ovlašteni predstavnik suvlasnika ujedno je i ovlašteni predstavnik Voditelja obrade osobnih podataka i osoba za kontakt s ispitanicima.
Upravitelj će na posebni pisani zahtjev Voditelja obrade, izbrisati ili vratiti Voditelju obrade sve osobne podatke nakon završetka ugovornog odnosa,a koje Upravitelj ne bi bio u obvezi čuvati temeljem drugih primjenljivih propisa.
Utvrđuje se da su predmet obrade osobni podaci svih suvlasnika nekretnine i to: ime i prezime. osobni identifikacijski broj (OIB),i/ili drugi jedinstveni identifikacijski podatak (broj osobne iskaznice ,broj putovnice),vlastoručni potpis. broj ili oznaka prostora-posebnog dijela zgrade. broj računa ,podaci za kontakt-adresa stanovanja/prebivališta, broj mobitela, broj telefona, adresa elektroničke pošte podaci o punomoćnicima, zakonskim zastupnicima i sl. kao i podaci potrebni 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 zakonskim propisima.
Utvrđuje se da Upravitelj obrađuje samo osobne podatke suvlasnika (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 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 (kooperant)obrade za potrebe ispunjenja ugovornih i Zakonskih obveza, pri čemu drugi Izvršitelj obrade ima iste obveze za zaštitu podataka kao i Upravitelj.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

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

Članak 22.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i ostali zakonski propisi koji reguliraju ovo područje.

Članak 23.

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 23.

Suvlasnici ne mogu otkazati ugovor Upravitelju sve dok ne otplate kredit koji je podignut za stambenu zgradu, te dok ne podmire sve obveze prema dobavljačima i davateljima usluga, koje su nastale u vrijeme upravljanja zgradom, osim u slučaju kad Upravitelj grubo zanemaruje svoje dužnosti.

Članak 24.

Ovaj ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme pri čemu se kao otkazni rok utvrđuje vrijeme od 3 (tri) mjeseca.

Članak 24.

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

Članak 25.

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.

Članak 26

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

U Zagrebu, 23 .ožujka 2021. god .

Privitci: 1 Pravila postupanja kod ustupanja radova

ZA UPRAVITELJA :
Direktor
Goran Vezić

REGO-STAN
d.o.o. za održavanje stambenih objekata i trgovinu
Vrbani 16

ZA SUVLASNIKE :
Predstavnik suvlasnika
Željko Bašić

REGO-STAN d.o.o.
za održavanje i upravljanje stambenim objektima
MB : 1278720
OIB: 24612272845

Telefon: 00 385 1 3698-886
Telefaks: 00 385 1 3698-887
Adresa: Vrbani 16 , Zagreb
E-mail: upravitelj@rego-stan.hr

PRILOG 1

PRAVILA POSTUPANJA KOD USTUPANJA RADOVA

I Hitne intervencije, obvezni radovi (servisi dizala,protupožarne opreme i sl.)

1. prijava kvara od strane suvlasnika ili predstavnika suvlasnika,
2. otvaranje radnog naloga,proslijeđivanje prijave (telefaksom,telefonom ili na drugi prikladan način) izvoditelju s kojim je sklopljen ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji,a u slučaju njegove spriječenosti drugom izvoditelju s liste sposobnih.

II Vrijednosti radova do 30.000,00 kn (bez PDV-a)

1. prijava kvara od strane suvlasnika ili predstavnika suvlasnika,
2. provedba očevida radi utvrđivanja potrebe za izvođenjem radova,
3. izrada troškovnika sa skicom (prema potrebi),
4. ustupanje radova izvoditelju s liste sposobnih izvoditelja, putem ugovora o izvođenju radova,
5. nadzor nad radovima i primopredaja radova,
6. prijem, kontrola i ovjera računa

III Vrijednosti radova preko 30.000,00 kn (bez PDV-a)

1. pisani zahtijev predstavnika suvlasnika ili većine suvlasnika,
2. provedba očevida radi utvrđivanja potrebe za izvođenjem radova,
3. izrada elaborata s troškovnikom i skicom predmeta održavanja, te ostale dokumentacije
4. analiza financijskog stanja pričuve,
5. priprema dokumentacije za natječaj,
6. objava natječaja na Web stranici tvrtke,
7. otvaranje ponuda,
8. odabir izvoditelja prema kriterijima iz čl.11 Pravilnika o ustupanju radova,
9. sklapanje ugovora o financiranju radova (po potrebi),
10. sklapanje ugovora o izvođenju radova i nadzoru,
11. nadzor nad radovima i primopredaja radova,
12. prijem, kontrola i ovjera računa,
13. izravno ugovaranje o izvođenju radova koji se moraju izvesti radi sigurnosti života i sprječavanja veće materijalne štete, u kojem slučaju se ne primjenjuju točke 5 do 8 ovih Pravila.

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96), suvlasnici stambene zgrade **Rudeška cesta 89, Zagreb** sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I OPĆE ODREDBE

Čl. 1

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade **Rudeška cesta 89 , Zagreb** sagrađene na k. č. br. 3987 , k. o. Rudeš , (u daljnjem tekstu suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem zgrade , te izvršavanjem prava i obveza, koje u svezi s tim nastaju.
Ovaj ugovor zamjenjuje u cijelosti ugovor od 15.siječnja 2015 godine., osim čl.6 koji u cijelosti ostaje nepromijenjen.

Čl. 2

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu br. 2, koji je sastavni dio ovog ugovora.

II UPRAVLJANJE U ZGRADI

Čl. 3

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi na način utvrđen ovim ugovorom.
Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sadržan je u prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.
U okviru redovitog upravljanja, suvlasnici donose slijedeće odluke:

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- o planu prihoda i rashoda zgrade
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća
- o određivanju osobe, ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom-upravitelj zgrade
- o osiguranju zgrade
- o iznajmljivanju ili davanju u zakup zajedničkih prostorija zgrade
- o uzimanju kredita i zajmova
- o kućnom redu
- o stvaranju zajedničke pričuve
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili 1/3 suvlasnika

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim, kada se za njih izjasne suvlasnici ,čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova.
Tako donesene odluke obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovne uprave (otuđivanje ili promjena namijene zajedničkih dijelova, izdavanje u zakup preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost zgrade i slično potrebna je suglasnost svih suvlasnika
O pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem.

Čl. 4

Suvlasnici su suglasni da će zajedničke dijelove zgrade i uređaje, te zemljište koje služi zgradi koristiti za predviđene namjene.
Suvlasnici su suglasni da će:

- troškove električne energije utrošene za zajedničke dijelove i uređaje podmirivati iz sredstava zajedničke pričuve.

Čl. 5

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanje izvješća o radu, te donošenja programa rada za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.
Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba, ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu predstavnik suvlasnika) ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti. Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 suvlasnika. Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik kojeg potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar. Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Čl. 6

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju tvrtki Rego-stan d.o.o iz Zagreba, Vrbani 16, registriranoj za poslove upravljanja.

Čl. 7

Predstavnik suvlasnika zgrade je: Željko Bašić

Predstavnik suvlasnika je ovlašten i dužan:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju stambenom zgradom,
- sklopiti ugovor o korištenju ,upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja kotlovnice centralnog grijanja koju suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima stambenih zgrada,
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju,
- voditi brigu o provedbi kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih dijelova, uređaja i zemljišta koje služi zgradi,
- brinuti zajedno s upraviteljem, te poduzimati potrebne mjere za što bolju naplatu zajedničkih troškova,
- sudjelovati u odabiru izvoditelja radova, koji provodi upravitelj,
- po potrebi predlagati osnivanje povjerenstva suvlasnika, radi što bolje komunikacije među suvlasnicima i javnosti djelovanja,
- ovjeravati evidenciju rada (radni nalog) izvoditelja radova i davatelja usluga na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao i račune za obavljeno, prije nego ih upravitelj proknjiži i naloži isplatu,
- naručivati manje radove i sitni potrošni materijal za potrebe zgrade, u iznosu do =5.000,00 kn bez PDV-a.
- najmanje jednom godišnje podnijeti pismeno izvješće svim suvlasnicima o svome radu.

Čl. 8

Za svoj rad predstavnik suvlasnika odgovara suvlasnicima zgrade.
Predstavnik suvlasnika ne može donositi odluke umjesto suvlasnika zgrade, niti raspolagati sredstvima pričuve prema vlastitim prosudbama.

Čl. 9

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja iz čl. 7 ovog ugovora, predstavnik ne prima naknadu.

Čl. 10

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika s upraviteljem ugovor o upravljanju kojim će se regulirati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prema godišnjem planu održavanja,
- obavljanje hitnih popravaka,
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšicama zgrade, kojima se povećava vrijednost zgrade,
- obveze i rokove izrade prijedloga godišnjeg plana upravljanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvješća o radu i slično,

- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja,
- zastupanje suvlasnika pred sudovima i drugim tijelima državne vlasti, u postupcima koji proizlaze iz upravljanja,
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

Čl. 11

Svaki suvlasnik zgrade dužan je i ovlašten, bez odlaganja prijaviti predstavniku suvlasnika ili upravitelju svaki uočeni kvar ili oštećenje na zajedničkim dijelovima ili uređajima.

- U slučaju neposredne opasnosti i nastupa moguće štete, svaki je suvlasnik dužan i ovlašten poduzeti potrebne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika. O poduzetim mjerama, suvlasnik je dužan naknadno, a najkasnije u roku tri dana obavijestiti predstavnika suvlasnika.

Čl. 12

Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove, kao i zajedničke dijelove i uređaje koristiti marom dobrog gospodara, ne nanoseći štetu i ne smetajući druge suvlasnike u korištenju posebnih i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Zajednički dijelovi moraju biti uredni, čisti i istovjetni radi očuvanja estetskih ,arhitektonskih i tipoloških karakteristika zgrade čiji vanjski izgled ne smije nagrđivati izgled ulice, trga ili naselja. Kod popravaka i zamijene „staro za novo" zajedničkih dijelova ,suvlasnici su dužni čuvati vrijednosti graditeljskih, obrtničkih i oblikovnih obilježja zajedničkih dijelova (dizajn, materijal ,boja i sl.) ishoditi prethodno odobrenje većine suvlasnika ,te ispuniti druge uvjete određene građevinskim i drugim pravnim propisima.
Za nanošenje štete, suvlasnik odgovara drugim suvlasnicima.
Suvlasnici se obvezuju poštovati odredbe donesenog kućnog reda.
Suvlasnici su dužni, prema potrebi, a radi uklanjanja šteta dozvoliti ulaz u svoje posebne dijelove.
Protiv suvlasnika, koji se ponaša protivno odredbama stavka 1. ovog članka, a poglavito ako trajno ne izvršava preuzete obveze prema ostalim suvlasnicima (neplaćanje pričuve i režijskih troškova), ako svoju posebnu nekretninu ili zajedničke dijelove koristi na štetu drugih suvlasnika, ako svojim bezobzirnim ili nedoličnim ponašanjem učini tegobnim zajedničko stanovanje ostalim suvlasnicima, ako počini kazneno djelo protiv kojeg od suvlasnika, ostali suvlasnici mogu pokrenuti postupak za isključenje iz zajednice suvlasnika, u svemu sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) .

III TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Čl. 13

Do utvrđivanja vrijednosti posebnih dijelova zgrade, udio svakog suvlasnika u troškovima upravljanja, utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran koeficijentima iz čl. 17 ovog ugovora.
Suvlasnici utvrđuju, da suvlasnicima stanova pripadaju i odgovarajuće šupe u podrumu.
Suvlasnici su suglasni, da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjanog pravnog odnosa (proširenje na zajednički prostor zgrade), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.
Udio u troškovima upravljanja ne predstavlja osnovu za reguliranje ili stjecanje vlasničkih prava.

Čl. 14

Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio nekretnine ili mu promijeni namjenu, dužan je o tome odmah, bez odlaganja, obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.
Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički, posebni dio nekretnine, nema pravo zahtijevati povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu. Taj dio ostaje u pričuvi, kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

Suvlasnik koji je svoj suvlasnički, posebni dio otuđio, ili ga iz drugih razloga ne koristi, te je posebni dio prazan od osoba neprekidno dulje od dva mjeseca, nije dužan učestvovati u namirenju zajedničkih režijskih troškova električne energije, za rasvjetu i pogon zajedničkih dijelova i uređaja, te čišćenja zajedničkih dijelova zgrade, navedenih u čl. 4 ovog ugovora, za vrijeme nekorištenja posebnog dijela.
Prestanak korištenja odnosno ponovni početak korištenja svog posebnog dijela nekretnine, suvlasnik je dužan unaprijed priopćiti predstavniku suvlasnika.

IV SREDSTVA

Čl.15

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva, potrebna za pokriće troškova upravljanja, odnosno održavanja- sredstva zajedničke pričuve.
Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj, na temelju zakonskih odredbi, ugovora o upravljanju, a u skladu s odobrenim planovima održavanja.
Suvlasnici utvrđuju zajedničku pričuvu u iznosu od =2,25 kn mjesečno po jednom četvornom metru obračunske površine svih posebnih dijelova nekretnine.

Čl. 16

Mjesečni iznos zajedničke pričuve, svaku suvlasnik podmiruje u korist žiro računa zgrade, kojeg je upravitelj otvorio, a u iznosu kojeg je proračunao upravitelj, uz primjenu obračunske površine svakog posebnog dijela i iznosa pričuve iz čl. 15.
Plaćanje obveza iz prethodnog stavka suvlasnici se obvezuju izvršavati do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec.
Suvlasnik koji obvezu plaćanja ne izvrši na vrijeme, dužan je za zakašnjelo plaćanje platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Čl. 17

Suvlasnici utvrđuju da se obračunske površine za razdiobu troškova izračunavaju primjenom slijedećih korekcijskih koeficijenata:

- stambeni prostor 1,00
- podrumski stanovi 1,00
- suterenski stanovi 1,00
- tavanski stanovi 1,00
- poslovni prostor 1,00

Čl. 18

Upravitelju pripada naknada za obavljanje poslova uprave. Naknada za redovito upravljanje sadržana je u pričuvi, koju podmiruju suvlasnici.
Suvlasnici su suglasni da naknada upravitelju iznosi =0,19 kn/m2 uvećano za PDV.
Pobliže odredbe o naknadi, pravima i obvezama upravitelja utvrđene su ugovorom o upravljanju.

Čl. 19

Ako se tijekom godine utvrdi, da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva, razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.
Višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Čl. 20

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova, čije izvršenje naloži nadležno državno
tijelo (upravno ili sudsko) ili radovi koji se moraju izvršiti sukladno zakonu i propisima.
To su nužni radovi, radovi na poboljšanju sigurnosti, te radovi predviđeni propisima, a suvlasnici ih podmiruju razmjerno suvlasničkim udjelima.

Čl. 21

Komunalne usluge, koje se odnose na posebne dijelove zgrade (električna energija, plin, odvoz komunalnog otpada i slično.) koje se utvrđuju i raspoređuju temeljem odluka Skupštine grada Zagreba, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz prethodnog stavka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova ili uređaja, raspored troškova takove naknade odredit će suvlasnici sporazumno, a ako se sporazum ne postigne, primijeniti će se odgovarajuće odluke nadležnih tijela neposredno.

U Zagrebu, .23. ožujka 2021. godine

Privitak:
Potpisna lista suvlasnika

stambeni dio zgrade.

REGO-STAN d.o.o.
za održavanje i upravljanje zgradama
Vrbani 16, Zagreb

OBJEKT: **RUDEŠ89**
ADRESA: **RUDEŠKA CESTA 89, ZAGREB**

POTPISNA LISTA

Prezime Ime / Naziv	Prostor	Kvadratura	Udjel %	Potpis	Datum
ULAZ: 89 - RUDEŠKA CESTA 89					
BAŠIĆ ŽELJKO	ST 4973	51,04	5,06		
BREKALO JOSIP (GALION d.o.o.)	PP 343	77,10	7,64		
ELJAZOVIĆ ALVIN ELJAZOVIĆ ANDREA	PP 344	91,90	9,11		
IVANČIĆ IVAN IVANČIĆ KSENIJA	ST 4976	60,79	6,02	Ivančić	17.05.21.
KATIĆ GRGA	ST 4968	60,74	6,02	Katić	19.03.21.
LUKIĆ NAĐA	ST 4980	60,74	6,02		
MRŠIĆ JURINA SANJA	ST 4982	36,34	3,60		
MUHOBERAC ANTUN	ST 4969	60,79	6,02	X	17.3.21
PAUKOVIĆ LJUBICA	ST 4970	52,77	5,23		
PLEŠE FILIP	ST 4977	36,34	3,60		
POŠTA MARIJA	ST 4974	60,74	6,02		17.05.21.
SAJKO VESNA	ST 4978	51,04	5,06		
SRAKA SLAVA	ST 4979	36,34	3,60		19.05.21
ŠLOGAR SLAVICA	ST 4967	52,78	5,23		19.03.21.
TOTH MARIJA	ST 4975	61,66	6,11	Toth	23.05.21
TURKALJ SPOMENKA	ST 4981	36,34	3,60	Turkalj	22.05.21.

REGO-STAN d.o.o.
za održavanje i upravljanje zgradama
Vrbani 16, Zagreb

OBJEKT: **RUDEŠ89**
ADRESA: **RUDEŠKA CESTA 89, ZAGREB**

POTPISNA LISTA

Prezime Ime / Naziv	Prostor	Kvadratura	Udjel %	Potpis	Datum
VIŠTICA MARIJA VIŠTICA ROBERT	ST 4971	60,79	6,02		23.05.21
VUK MATEJ	ST 4983	60,79	6,02		23.05.21
Vlasnika: 18		1.009,03			