

Temeljem članka 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96;68/98;137/99;22/00;73/00,114/01,153/09) i Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 30.11.2020 među suvlasnicima stambeno- poslovne zgrade "Nova Galerija", Zagrebačka avenija 104, 104a, 104b, 104c, 104d, 10000 Zagreb

Facility C d.o.o., OIB 14487328504, Hvarska 8a, 100000 Zagreb, zastupan po Morana Kopajtić, direktor (dalje u tekstu: UPRAVITELJ)

i

Suvlasnici stambeno- poslovne zgrade "Nova Galerija", Zagrebačka avenija 104, 104a, 104b, 104c, 104d, 10000 Zagreb, sagrađene na zk.č. br. 5290/2 k.o. Vrapče Novo, upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. br. 100329 k.o. 999901, Vrapče Novo, zastupani po ovlaštenim predstavnicima, Dejanu Šušku (dalje u tekstu: SUVLASNICI) sklopili su dana 01.08.2022.g.

U G O V O R O U P R A V L J A N J U

Broj Ugovora 01/2022

Članak 1.

Suvlasnici stambeno- poslovne zgrade "Nova Galerija", Zagrebačka avenija 104, 104a, 104b, 104c, 104d, 10000 Zagreb, sagrađene na zk.č. br. 5290/2 k.o. Vrapče Novo, upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. br. 100329 k.o. 999901, Vrapče Novo,, povjeravaju poslove upravljanja objektom tvrtki Facility C d.o.o., Zagreb, Hvarska 8a koje je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 081337456 kao upravitelju zgrade.

Članak 2.

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

1. organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasničkim ugovorom)
2. obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačini izvještaj/zapisnik
3. utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik prema odluci suvlasnika i prema evidenciji vlasništva navedenoj u ZK broj uloška 100329 k.o. 999901, Vrapče Novo.
4. organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu
5. raspolaže sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim i višegodišnjim programom.
6. primjereno osigura građevinski dio objekta i opremu objekta
7. 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
8. 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 posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima nakon isteka otkaznog roka sa dosadašnjim upraviteljem u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme preuzimanja objekta, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji objekta.

Prethodno poduzete radnje ili nepoduzete radnje u odnosu na predmetni objekt od strane prethodnog upravitelja ne obvezuju niti čine osnovu pravne odgovornosti za upravitelja imenovanog ovim ugovorom.

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 te o istome izvještavati suvlasnike.

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.

Upravitelj će pozvati suvlasnike na plaćanje dodatnih sredstava na račun zajedničke pričuve ako u izvršenju programa održavanja zgrade ili zbog hitnih popravaka osigurana sredstva nisu dostatna. Upravitelj nije odgovoran za obavljanje radova za koje suvlasnici nisu osigurali dovoljno sredstava.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

1. evidenciju suvlasnika sukladno ZK broj uložka 100329 k.o. 999901, Vrapče Novo
2. prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije mjesec dana prije isteka kalendarske godine;
3. U prvoj godini upravljanja upravitelj će utvrditi stanje objekta i pripadajuće mu opreme te će u to vrijeme obavljati radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa funkcionalnosti građevine, te plaćanja čija obveza proizlazi iz ranije ugovorenih odnosa;
4. za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove;
5. izvješće o radu sukladno odredbama Zakona o vlasništvu I drugim stvarnim pravima.

Prijedlog programa rada upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika suvlasnika ili neposredno na ovlaštene e-mail adrese dostaviti

suvlasnicima na usvajanje prije isteka vremena na koji se primjenjuje godišnji program. Ako suvlasnici ne usvoje program rada 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.

Članak 9.

Radi redovne naplate pričuve upravitelj će dužnike opominjati prvo opomenom, a nakon toga opomenom pred ovrhu, te nakon toga pričuvu naplatiti ovršnim postupkom.

Ovlašćuje se upravitelj da zastupa suvlasnike u ovršnim postupcima i sudskim postupcima koji se vode protiv suvlasnika -dužnika koji ne plaćaju zajedničku pričuvu kao i u ostalim postupcima koji proizlaze iz upravljanja te da ga zastupa ovlašteni odvjetnik. Sudske i ostale pristojbe te naknada ovlaštenom odvjetniku koji zastupa upravitelja kao zastupnika suvlasnika odnosno suvlasnike zgrade pred sudom i ovršnom postupku, vezane uz spor, terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu, naknade i ostale pristojbe kao i eventualne pripadajuće kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

Upravitelj se ovlašćuje da sa dužnicima za pričuvu može sklapati pismene sporazume o plaćanju dugovanja u obrocima (Plan otplate dugovanja).

Sukladno odredbama Međuvlasničkog 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. Također, suvlasnici ovlašćuju upravitelja da se u takvim slučajevima storniraju dugovanja koja su nenaplativa i u zastari.

Članak 10.

Suvlasnici se obvezuju za pokriće troškova upravljanja plaćati doprinos u zajedničku pričuvu, te ovlašćuje upravitelja da utvrdi visinu mjesečne pričuve za svakog suvlasnika i istu naplati. Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika utvrditi na način da iznos pričuve po m²/mj., određen godišnjim programom, pomnoži sa površinom posebnog dijela iz ZK 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 zadnjeg dana u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1 ovog članka suvlasnici će plaćati od 08/2022. uplatnicama na račun sredstava zajedničke pričuve poslovnog kompleksa IBAN _____ otvoren kod OTP banke, 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). Iznos naknade iz stavka 1. ovog članka usklađivati će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

Članak 11.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog upravljanja objektom iznosi 4.000,00 kn + PDV mjesečno.

Svi izvanredni troškovi koji nastaju na zahtjev suvlasnika, a nisu posebno ugovoreni ovim ugovorom, naplaćuju se prema važećem cjeniku upravitelja.

1.Redovno upravljanje objektom- Upravljanje sustavom i opremom objekta+ Nadzor nad uslugama vanjskih ugovaratelja

- ✓ Planiranje i izvršavanje potrebnih radova prema planu rada
- ✓ Održavanje sustava i opreme u skladu sa zahtjevima proizvođača, tehničkim zahtjevima, zakonskoj regulativi i rokovima uporabe
- ✓ Briga o garancijama opreme i objekta
- ✓ Informiranje suvlasnika o potrebnim radovima ili aktivnostima
- ✓ Suradnja sa nadležnim tijelima (Državni Inspektorat zaštite od požara, energetika, komunalno društvo, inspekcije i dr.) u ime suvlasnika
- ✓ Administriranje ugovora za opskrbu el.energijom, vodom, kanalizacijom...
- ✓ Organizacija hitnih intervencija

Nadzor nad uslugama vanjskih ugovaratelja

- ✓ Redovito čišćenje unutarnjih i vanjskih prostora
- ✓ Usluge izvanrednog čišćenja
- ✓ Zimska služba - planiranje i izvršavanje uklanjanja snijega, prevencija soljenjem površina i odvoz snijega
- ✓ Dezinfekcija, deratizacija, dezinfekcija
- ✓ Gospodarenje otpadom
- ✓ Održavanje zelenih površina
- ✓ **Osiguranje objekta-** Organizacija i prikupljanje ponuda, Izvještaji osiguravajućoj kući, procjena i dokazivanje štete

Članak 12.

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

Članak 13.

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 14.

Ovaj Ugovor je sklopljen na vrijeme od 5 (pet) godina, a stupa na snagu sa istekom otkaznog roka sa pretodnim upraviteljem objekta.

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 15.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) zadržava Upravitelj, 2 (dva) osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika. Sastavni dio ovog Ugovora je Odluka suvlasnika koja se nalazi u prilogu.

Prilog 1- Odluka suvlasnika

Prilog 2- Zapisnik o primopredaji objekta






