

Temeljem članka 46. stavka 1. Zakona o upravljanju Održavanju zgrada ("Narodne novine" broj 152/2024), te odredbi Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 08.08.2025.godine suvlasnika zgrade VUKOVARSKA 57, SPLIT, koja je sagrađena na čestici zem. 6500/25 KO Split

PRO DOMUS PRIMO d.o.o. Split, Put Firula 57, Split, OIB: 69467397438 (dalje u tekstu: *UPRAVITELJ*), s
jedne strane
i

Suvlasnici zgrade VUKOVARSKA 57, SPLIT, zastupani po ovlaštenom predstavniku ZORAN IVANIŠEVIĆ,
OIB: 03228342574 (dalje u tekstu: *SUVLASNICI*), s druge strane

OIB zajednice suvlasnica / zgrade VUKOVARSKA 57, SPLIT: _____ (upisuje
se nakon upisa u Registar zajednice suvlasnika)

sklopili su dana 08.08.2025. godine sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici zgrade VUKOVARSKA 57, SPLIT, koja je sagrađena na čestici zem. 6500/25 KO Split, povjeravaju temeljem Međuvlasničkog ugovora, sklopljenog 08.08.2025., poslove upravljanja i održavanja stambenom zgradom tvrtki PRO DOMUS PRIMO d.o.o. Split, Put Firula 57, Split, OIB: 69467397438 kao upravitelju zgrade.

II PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su predmet ovog Ugovora poslovi održavanja i poboljšavanja onih zajedničkih djelova i uređaja zgrade za čije je održavanje određeno Međuvlasničkom ugovorom, a prema uputama i nalogima predstavnika zgrade te obavljati poslove upravljanja zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

Upravitelj je obavezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje.

Suvlasnici u čije ime Upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje u dogovoru i putem predstavnika suvlasnika obavljati poslove iz odredbi Međuvlasničkog ugovora i Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i drugih važećih propisa.

Članak 4.

Zbog poduzimanja poslova obuhvaćenih ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom i Zakonom, ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Upravitelj ovlašten da u ime i za račun suvlasnika sklopi ugovore s trećim osobama za:

primjereno osiguranje zgrade

uzimanje zajmova radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade prema godišnjem programu ili na temelju posebne odluke suvlasnika,

za izvršenje drugih obveza redovitog i izvanrednog održavanja prema godišnjem programu rada.

Članak 5.

Upravitelj je obvezan organizirati obavljanje hitnih i nužnih popravaka na način utvrđen Zakonom, Pravilima o natologu, te sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima.

Članak 6.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstvenika i stručnjaka, te upozoriti suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti zgrade, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, te u dogovoru sa predstavnikom suvlasnika predvidjeti troškove.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu koja nastane zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni od strane Upravitelja, ukoliko nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova niti osigurali sredstva za njihovo izvršenje.

Članak 7.

Izvešće o radu, račun o poslovanju u prethodnoj godini, kao i prijedlog programa upravljanja zgradom za sljedeću godinu upravitelj je obvezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će o tome upoznati i obavijestiti na prikladan način suvlasnike stambene zgrade.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 8.

Suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 30. studenog tekuće godine, utvrditi godišnji program rada koji sadrži popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu u suradnji i uz pomoć upravitelja.

Članak 9.

Svaki suvlasnik dužan je za svoj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripadke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima nenastane nikakva šteta.

Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe usvezi s izvršavanjem dužnosti iz stavka 1. ovog članka, iii zbog njezina neizvršavanja, odgovara im onaj suvlasnik čija je bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više suvlasnika - odgovaraju za tu štetu solidarno.

Svaki suvlasnik dužan je dopustiti pristup u svoj stan, odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to

potrebno za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu primjereno naknaditi suvlasnici solidarno.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži građevinski inspektor, srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

Troškovi struje, vode, komunalne naknade, odvoza otpada i druge troškove nastali u svezi korištenja zajedničkih dijelova zgrade suvlasnici mogu plaćati iz zajedničke pričuve

Članak 10.

Svaki suvlasnik dužan je pravodobno obavijestiti upravitelja o točnoj adresi na kojoj se nalazi radi pravodobne dostave uplatnica i računa za zajedničku pričuvu.

Svaki suvlasnik održava svoj stan i drugu samostalnu prostoriju koji čine posebni dio nekretnine o svome trošku te snosi sve javne obveze i terete u svezi s vlasništvom toga dijela ako nije što drugo zakonom određeno.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan, promjeni namjenu ili stan preda na korištenje drugoj osobi na temelju ugovornog odnosa, dužan je o tome odmah bez odgode obavijestiti Upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Članak 12.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti upravitelju štete za koje je doznao da su nastale na dijelovima ili uređajima zgrade koji su predmet održavanja sukladno Međuvlasničkom ugovoru, a i štete na onim posebnim dijelovima zgrade na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine.

Kad prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik dužan poduzeti nužne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

IV. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRICUVE

Članak 13.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno na žiro-račun stambene zgrade i to do najkasnije do 15-tog dana u tekućem mjesecu za isti mjesec, a sukladno sklopljenom Međuvlasničkom ugovoru.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama na žiro-račun sredstava zajedničke pričuve koji Upraviteljima ovlaštenje otvoriti te pravo raspolagati sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu.

Upravitelj se posebno ovlašćuje da u vođenju sredstava na posebnom žiro-računu, te svakog daljnjeg raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu potpisuje virmanske naloge na svakom pojedinom računu za plaćanje. U navedenim poslovima upotrebljava se, koristi i stavlja pečat Upravitelja zgrade kao jedini pečat koji se sada koristi u poslovanju tog žiro-računa.

Svi troškovi nastali poslovanjem na zasebnom žiro-računu otvorenom posebno za stambenu zgradu

obračunavaju se posebno i iskazuju u redovnim rashodima stambene zgrade.

V. NAKNADA UPRAVITELJU

Članak 14.

Za poslove upravljanja stambenom zgradom upravitelju pripada mjesečna naknada za njegov rad u iznosu od 0,05 eura po m² sveukupne površine iz zemljišne knjige, odnosno ukupno 165,93 eura (0,05 x 3.318,52 m²).

VI. OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 15.

Za plaćenu naknadu iz članka 14. ovog Ugovora, upravitelj se obvezuje redovno izvršavati sve poslove iz Međuvlasničkog ugovora, zakonskih i drugih važećih propisa.

Članak 16.

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

Članak 17.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade Upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora.

Članak 18.

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

Članak 19.

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

Članak 20.

Ugovorene strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum, nadležan ja stvarno nadležni sud u Splitu.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme i stupa na snagu 01.11.2025. godine, odnosno po isteku otkaznog roka ugovora o upravljanju s bivšim upraviteljem zgrade.

Sastavni dio ovog ugovora čini popis posebnih dijelova zgrade i vlasnika posebnih dijelova zgrade s veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine.

Način dostave informacija upravitelju nužnih za upravljanje zgradom:

- Osobnom dostavom ili putem pošte na adresu sjedišta upravitelja i/ili putem svih e-mail adresa upravitelja objavljenima na službenoj stranici upravitelja: www.prodomusprimo.hr

U slučaju otkaza ovog Ugovora temeljem odluke suvlasnika, otkazni rok je tri (3) mjeseca koji počinje teći prvog sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem se otkaz daje.

Upravitelj može jednostrano otkazati ovaj ugovor uz otkazni rok od tri (3) mjeseca.

Ovaj ugovor može prestati važiti i temeljem sporazuma ugovornih strana.

Ovaj ugovor je sastavljan u 3(tri) primjerak, dva zadržava upravitelj, a jedan predstavnik suvlasnika.

Upravitelj zgrade:

Pro Domus Primo d.o.o. Split

Ivan Jurić dipl.iur. – prokurist

08.08.2025. godine

Predstavnik/ca suvlasnika:

ZORAN IVANIŠEVIĆ



UGOVOR

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI