

Zahtjev za dostavom ključeva i dokumentacije

Edviga Sušenj <edviga.susenj@hotmail.com>

pet, 1.3.2024. 18:11

Primatelj:so.graditelj@gmail.com <so.graditelj@gmail.com>

Skrivena kopija:sivanov <sivanov@fthm.hr>

Poštovana,

obraćam Vam se kao punomoćnica suvlasnika stambeno-poslovnih objekata u Rijeci, Andrije Medulića 6 i 8.

Dana 27. siječnja 2024. godine isti su donijeli Odluke o jednostranom i izvanrednom raskidu Ugovora o upravljanju predmetnim objektima sklopljenim sa upraviteljem "GRADITELJ-STAN" d.o.o. Rijeka, Prolaz Marije Kozulić Krucifikse 2, OIB 54503374450, te sa Vama - Dijanom Gvero, vlasnicom Obrta za upravljanje „Graditelj“, sa sjedištem obrta na adresi u Rijeci, Prolaz Marije Kozulić Krucifikse 1, OIB 85030213289, a sve sukladno odredbi čl. 360. ZOO-a.

Predmetne odluke o raskidu prethodno navedenih Ugovora dostavljeni su Vam dana 28. veljače 2024. godine.

Slijedom svega navedenog, a obzirom da ste još uvijek u posjedu ključeva i dokumentacije vezane uz zgrade u Rijeci, Andrije Medlića 6 i 8 ovim putem pozivam Vas da predate ključeve i dokumentaciju, a posebno ponude koje ste kao upravitelji zatražili u ime suvlasnika i dobili za popravak garažnog lifta te za zamjenu sustava grijanja i hlađenja od trgovačkog društva Andar d.o.o.

Rok za predaju navedenih ključeva i dokumentacije jest ponedjeljak, 4. ožujka 2024. godine u 14,00 sati.

U suprotnom odnosno u slučaju da ne postupite sukladno ovom zahtjevu suvlasnika biti ću prisiljena sukladno njihovom izričitom nalogu pokrenuti odgovarajuće sudske postupke.

S poštovanjem,

Edviga Sušenj Janjatović, odvjetnica

Zagrebačka 18, Rijeka

tel/fax 051 331 323

mob: 091 222 1981

le: Zahtjev za dostavom ključeva i dokumentacije

iraditelj <so.graditelj@gmail.com>

Ub, 2.3.2024. 12:47

rimatelj:Edviga Sušenj <edviga.susenj@hotmail.com>

oštovana gospođu Edviga Sušenj Janjatović,

ana 28. 02. 2024 godine zaprimili smo ODLUKU kojom suvlasnici ulaza A. Medulića 6 i ulaz A. Medulića 8 jednostrano i izvanredno raskidaju Ugovor o upravljanju zgradama zaključen (sklopljen kako piše u Odluci) između pravitelja "GRADITELJ-STAN" d.o.o. Rijeka, Prolaz Marije Kozulić Krucifikse 2. (ostali navodi u odluci za nas su ebitni).

izvanredni raskid ugovora o upravljanju suvlasnici temelje na činjenici da upravitelj "Graditelj-Stan" d.o.o. kao i Dijana Gvero, vlasnica obrta za upravljanje "Graditelj" grubo krše ugovorne i zakonske obveze koje kao upravitelj imaju vršavati, te u 10 točaka navodite u čemu se one sastoje.

opisom kojim dostavljate Odluku, datiran 26. veljače 2024 godine kažete da nam se obraćate u svojstvu unomoćnice suvlasnika navedena 2 ulaza.

dvjetnica ste i ZNATE da ste bili obvezni dostaviti punomoć na koju se pozivate. Niste je dostavili.

vdje moramo prokomentirati navodne činjenice navedene u Odluci:

iraditelj-stan d.o.o. nikada nije imao zaključen ugovor o upravljanju zgradom sa bilo kojim od 2 navedena ulaza. Zgrada nam je povjerena na upravu 2006 godine a društvo Graditelj-stan d.o.o. osnovano je 2010 godine. Samim tim odluka je ništetna jer se odnosi na NEPOSTOJEĆI ugovor. Nadalje navodite da je društvo Graditelj-stan d.o.o. samovoljno prenijelo prava (iz nepostojećeg) ugovora na Dijanu Gvero. Jasno vam je da to nikako ne stoji, naprosto jer Graditelj stan d.o.o. nije ni imao ugovor, niti je postojao u vrijeme kada se zgrada opredijelila za našu upravu.

ILAZ 6 I ULAZ 8, ZAJEDNO SA GARAŽOM, ODNOSU SU UREDILI JEDNIM MEĐUVLASNIČKIM UGOVOROM. Uredovjive su cjeline, u ulazu 6 smješten je uređaj koji grije/hladi i prostore ulaza 8. U ulazu 8 nalazi se teretno dizalce koje koriste i vlasnici parkirnih mjesta ulaza 6. Zajednička trafo-stanica i centrala protupožarne zaštite nalaze se u ulazu 8. Itd.

Navodite da smo neuredno vodili financije. Spominjete sumnjive transakcije iz 2016 godine (a mi smo u 2024 godini) komentirate općenito nerealno visoke troškove bez ijednog konkretnog podatka kojim to dokazujete, nadalje navodite niz netočnosti u svakoj od narednih točaka, da vam ih pojedinačno ne ponavljamo. Previše bi to oduzelo vremena i vama i nama, što smatram suvišnim a koje u cijelosti odbacujemo.

Zanemaruje se činjenica da su samo dva suvlasnika imala primjedbe na visinu pričuve i visinu troškova koje smo mi uspoređivali. Jedna tvrtka, koju smo utužili, u cijelosti je izgubila (više postupaka) spor i platila sve ono što je bila obvezama, po sudskoj presudi. U međuvremenu je prestala biti suvlasnik u zgradi. Druga (fizička) osoba ima postupci koji nisu završeni pa ih je nepotrebno komentirati.

Dakle svi suvlasnici su uredno, svaki mjesec dobivali 2 računa, početkom mjeseca za pričuvu i krajem mjeseca (nakon što smo dobili račune od HEP-a,) trošak zajedničke potrošnje. Niti jedan suvlasnik nije vratio račun ili se pismeno žalio a obračunati trošak.To jasno govori o načinu i pravičnosti raspodjele tog troška.

Člankom 14. Ugovora o upravljanju zgradom između ostalog, rečeno je da je otkazni rok 3 mjeseca. Ugovor dopušta i jednostrano raskidanje ako neka od strana grubo zanemaruje svoje ugovorne obveze ili za to postoji važan razlog.

Nadalje se navodi da ugovorna strana koja otkazuje ugovor dužna je dostaviti dokaze koji to potvrđuju. NISTE OSTAVILI NITI JEDAN DOKAZ ZA ONO ŠTO SE NAVODI U ODLUCI.

Jasno nam je da vas nisu izvijestili da smo na jednom (u nizu održanih sastanaka suvlasnika) dali (usmenu) ostavku na mjesto upravitelja zgrade. Bilo je to prije skoro 10 godina. No zamoļjeni smo od dijela suvlasnika da nastavimo sa pravom (najviše se to odnosi na gospodina Marasa, te smo, uvažavajući njegov autoritet i izraženu volju produžili uradnju (nije postojala naša pisana ostavka).

iti druge podatke. Ta lista kao takva ne može proizvesti pravne učinke jer MORA sadržavati u koju namjenu se prikupljaju potpisi.

Ono u što vas nisu uputili je da svi u zgradi znaju da zgrada već više godina praktično nema predstavnika suvlasnika. Suvlasnici se direktno obraćaju upravitelju za bilo koju potrebnu radnju u njihovom posebnom dijelu ili na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U skladu s gospođom Rukavinom, koja je bila predstavnik suvlasnika, na njeno mjesto izabrani su (na prijedlog upravitelja) gospođa Brkić za ulaz 8 i gospodin Mišić za ulaz 6, (djeca suvlasnika, dakle nisu suvlasnici). Obzirom da to baš i nije najbolje funkcioniralo, gospodin Ante Maras odlučio je uključiti se aktivnije u rješavanje problema u kompleksu. Prvo je smijenjen gospodin Mišić a na njegovo mjesto izabran je gospodin Maras, nakon toga je gospođa Brkić dala ostavku na izabranu funkciju.

Gospodin Maras umro je nažalost 2023. godine a prije smrti imao je ozbiljnih zdravstvenih problema više godina, čak i nije niti živio u zgradi, tako da je zgrada praktično bila bez osobe koja je zastupa prema upravitelju.

Ime je nastao najveći problem upravitelju (nama) kako osigurati da kompleks funkcionira i kako da se nužne informacije pravovremeno prosljede upravitelju.

Na potpisne liste vidite o kojem broju subjekata je riječ.

Činili smo ono što je bilo moguće da se osigura da u zgradi sve funkcionira. Zgrada nikada nije ostala bez bilo koje sluge. Jasno je da su se pojavljivale teškoće (najviše vezano za teretno dizalo) ali kvarovi na zajedničkim uređajima otklanjani su u objektivno mogućem roku.

Kada su se pojavili ozbiljniji problemi sa uređajem za grijanje/hlađenje, (prije nekoliko godina), od servisera, tvrtke Andar d.o.o., zatražili smo ponudu za zamjenu uređaja. Ponuda je dostavljena svim suvlasnicima, i tada smo tražili da se uzme kredit banke koja je suvlasnik u zgradi i gdje su otvoreni računi zgrade za prikupljanje sredstava pričuve i zajedničke potrošnje. Ta nas je banka odbila. Pokušali smo u drugoj banci. Nismo dobili podršku natpolovične većine. Uređaj je već bio prevaziđen tada, a i dalje smo prinuđeni isti održavati, kako suvlasnici ne bi ostali bez najvažnije sluge.

Mo serviser nam je jasno stavio na znanje da za postojeći uređaj (iz 2004. godine) više neće moći održavati u funkciji. Ponudjeno su osvježili ponudu, koju uzgred tražite od nas, a nejasno je zašto vi, ali vam to govori da smo činili sve što možemo i da suvlasnici to znaju, da se problem riješi. Nakon što smo dobili ponudu servisera, obavljen je razgovor sa još nekoliko tvrtki, kako bi se iznašao najpovoljniji model za rješavanje nastalog problema. Zaustavljeni smo najavom otkaza (već početkom godine, o čemu svjedoči i datum dostavljene odluke).

Već o čemu pišemo morali smo organizirati bez da je zgrada imala osobu za zastupanje. A upravitelj nije taj koji nudi ili razrješava osobe za zastupanje suvlasnika, ali ima najveći interes da takva osoba postoji i da koordinira odnos upravitelj.-zgrada.

Uvijek smo naveli samo dio problema koji su opterećivali našu upravu. Vama na znanje i naš (djelimičan) odgovor na poruke.

Da olakšamo posao i vama i nama, obavještavamo vas da sa SLAŽEMO raskidom daljnje suradnje. Uvažavamo želju suvlasnika (bez obzira što na potpisnoj listi nema namjene u koju svrhu su prikupljeni). No raskid nije moguć na način kako ovim e-mailom pokušavate nametnuti. Ono što ne znate (a onaj tko je bio pred vama to zna u biti je morao znati) je da zgrada ima četiri mjesta za potrošnju električne energije u zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (potrošnja električne energije uređaja za grijanje/hlađenje, dizala u zgradi 2 za osobe i teretno dizalo, rasvjeta garaži i stubišna i vanjska rasvjeta). Ta mjesta vode se na nama. Dok se ne odredi ime osobe (pravne ili fizičke, o čemu odlučuje HEP), nije moguće razriješiti odnose.

Na dostavljenih odluka vidljivo je da zgrada nema upravitelja (tko bi i mogao potpisati ugovor sa upraviteljem kada još uvijek nije izabrana niti osoba za zastupanje suvlasnika, odnosno potpisanog ugovora u ime zgrade-suvlasnika).

Stoga vam predlažemo, obzirom da nas vi kontaktirate, ne ulazeći da li ste pravno i ovlašteni (punomoć i tko je istu potpisao, ako je potpisao), poduzmete radnje kojima će se ubrzati postupak prijenosa. Ne treba nam otkazni rok, možemo se dogovoriti o načinu, ali nećemo prihvatiti raskid dok se ovaj (tehnički) problem ne razriješi.

Pominjete sudske postupke. Bojimo se da oni nisu u interesu suvlasnika, znamo koliko mogu trajati i u što se sve može izroditi nešto što obe strane ne žele (barem mislimo da je tako).

elimu suvlasnike dovesti u poziciju da se bilo što zakomplicira na njihovu štetu. Mi svakako ne ovisimo na bilo koji način o toj usluzi, ne gledajući na pravne posljedice, Spremni smo doći kod vas u ured (ili vi nama), radi bržeg i fikasnijeg nastupa. Nije moguće samo ponedjeljak i utorak (na putu smo iz osobnih nažalost važnih razloga) ali svo vrijeme nakon toga mi smo na raspolaganju.

a štovanjem,
Dijana Gvero.

et, 1. ožu 2024. u 18:11 Edviga Sušenj <edviga.susenj@hotmail.com> napisao je:
Poštovana,

obraćam Vam se kao punomoćnica suvlasnika stambeno-poslovnih objekata u Rijeci, Andrije Medulića 6 i 8.

Dana 27. siječnja 2024. godine isti su donijeli Odluke o jednostranom i izvanrednom raskidu Ugovora o upravljanju predmetnim objektima sklopljenim sa upraviteljem "GRADITELJ-STAN" d.o.o. Rijeka, Prolaz Marije Kozulić Krucifikse 2 OIB 54503374450 , te sa Vama - Dijanom Gvero, vlasnicom Obrta za upravljanje „Graditelj“, sa sjedištem obrta na adresi u Rijeci, Prolaz Marije Kozulić Krucifikse 1, OIB 85030213289, a sve sukladno odredbi čl. 360. ZOO-a.

Predmetne odluke o raskidu prethodno navedenih Ugovora dostavljeni su Vam dana 28. veljače 2024. godine.

Slijedom svega navedenog, a obzirom da ste još uvijek u posjedu ključeva i dokumentacije vezane uz zgrade u Rijeci, Andrije Medlića 6 i 8 ovim putem pozivam Vas da predate ključeve i dokumentaciju, a posebno ponude koje ste kao upravitelji zatražili u ime suvlasnika i dobili za popravak garažnog lifta te za zamjenu sustava grijanja i hlađenja od trgovačkog društva Andar d.o.o.

Rok za predaju navedenih ključeva i dokumentacije jest ponedjeljak, 4. ožujka 2024. godine u 14,00 sati.

U suprotnom odnosno u slučaju da ne postupite sukladno ovom zahtjevu suvlasnika biti ću prisiljena sukladno njihovom izričitom nalogu pokrenuti odgovarajuće sudske postupke.

S poštovanjem,

Edviga Sušenj Janjatović, odvjetnica

Zagrebačka 18, Rijeka

tel/fax 051 331 323

mob: 091 222 1981