

GRADSKO STAMBENO-KOMUNALNO GOSPODARSTVO, d.o.o. Zagreb, Savska cesta 1, kojeg zastupa direktor Društva Stjepan Črnjak, dipl. ing. građ.,

SUVLASNICI zgrade u Zagrebu, Vlaška 21, zastupani po predstavniku Vidi Gerkman zaključili su slijedeći

**UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM
u Zagrebu, Vlaška 21**

BROJ UGOVORA 3402-821/on

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrdjuje se da su suvlasnici zgrade u Zagrebu **Vlaška 21**, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č.broj _____ k.o. Centar, međuvlasničkim ugovorom sklopljenim 24.09.2001. poslove upravljanja zgradom povjerili Gradskom stambeno-komunalnom gospodarstvu d.o.o. (u daljnjem tekstu: upravitelj).

II. 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 sačiniti zapisnik
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- organizirati 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 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.

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 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 proizilazi 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, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 8.

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;
- za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove;
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.
- završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom
- 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.

Izvrješće 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 jedan put godišnje, te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem.

III. SREDSTVA

Članak 9.

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 m²/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 15. u mjesecu za prethodni mjesec, a u slučaju zakašnjenja i zakonske zatezne kamate.

Suvlasnici će pričuvu plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve broj 30101-601-631631, s podbrojem zgrade, počev od 01-11-2001.

Članak 10.

Za poslove upravljanja upravitelju pripada naknada određena godišnjim ili višegodišnjim programom upravljanja.

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 predhodnoj godini, bez promjene ugovora.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi 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 sklopljen je na neodređeno vrijeme, pri čemu se kao otkazni rok utvrđuje vrijeme od 3 (tri) mjeseca.

Članak 15.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) primjerka od kojih 3 (tri) zadržava Upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

U Zagrebu, 29 -10- 2001

Klasa: 363-05/01-03/993
Ur.broj: 251-319-01/01-01 -01

PRILOZI: 1. Program upravljanja za 2001. godinu
2. Zapisnik o primopredaji

Predstavnik suvlasnika

Vida Gerkman

Vida Gerkman

Za GSKG d.o.o.
Direktor Društva

Stjepan Črnjak, dipl. ing. građ

Stjepan Črnjak

[Signature]
[Signature]
[Signature]

ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI STAMBENE ZGRADE

VLASKA 21

sastavljen dana 31.08.2001

NAZOČNI:

1. ZLATKO JURINA predstavnik stambene zgrade
2. VIDA GERKMAN predstavnik stambene zgrade
3. ZELJKA BAGO predstavnik GSKG d.o.o.

Nakon detaljnog pregleda stambene zgrade, predstavnici zgrade i GSKG konstatiraju slijedeće stanje zgrade:

1.	KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	OPIS STANJA
1.1.	temelji	BEZ VIDLJIVIH NEDOSTATAK
1.2.	nosivi konstruktivni zidovi	BEZ VIDLJIVIH NEDOSTATAK
1.3.	međukatna konstrukcija	DRVENA
1.4.	dimnjaci i ventilacioni kanali	
1.5.	krovnna konstrukcija	u redu
1.6.	pokrov	DIO - CRIJEP DIO - DRVOCEMENTNI - POTREBNA SANACIJA
1.7.	limarija	
1.8.	fasada	u redu
1.9.	stolarija i bravarija	POTREBAN POPRAVAK ULAZNIH Vrata - HANAPOR
1.10.	balkoni i loggie	—
2.	ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE	
2.1.	vjetrobran	u redu
2.2.	ulaz u zgradu	u redu, potrebna po potrebi
2.3.	stubišni prostor	POTREBNO LICENJE
2.4.	hodnici i galerije	SANITIZANO
2.5.	podrumski prostor	u redu
2.6.	terase	—
2.7.	potkrovlje - tavan	SANITIZANO, POPRAVAK PO POTREBI
2.8.	nadstojnički stan	—

2.9.	zajednička spremišta	
2.10.	praona rublja	POTREBNA SANACIJA
2.11.	sušiona rublja	—
2.12.	prostorije za skupljanje otpadaka	—
2.13.	zajedničke društvene prostorije	—
3. INSTALACIJE		
3.1.	vodovod	U FUNKCIJI
3.2.	kanalizacija	U FUNKCIJI
3.3.	instalacije elektrike	
3.3.1.	jaka struja	
3.3.2.	zajednička potrošnja	
3.3.3.	nužna i panična rasvjeta	
3.3.4.	zvonca i portafoni	ZVONCA U FUNKCIJI PORTAFON NEMA
3.3.5.	gromobran	
3.3.6.	zajednički antenski sustav	
3.3.7.	telefon	U FUNKCIJI
3.4.	instalacija centralnog grijanja	
3.4.1.	horizontalni i usponski razvodi	
3.4.2.	ogrijevna tijela i ventili	
3.4.3.	odzračni sustav	
3.4.4.	toplovodi	
3.4.5.	vrelovodi	
3.5.	instalacija plina	U FUNKCIJI
4. UREĐAJI U ZGRADI		
4.1.	dizala	—
4.2.	kotlovnica i toplinske podstanice	—

4.3.	hidroforsko postrojenje
4.3.	prepumpne stanice uređaji prisilne i objekti
4.5.	prirodne ventilacije protupožarni uređaji,
4.6.	instalacije i oprema
4.7.	agregati
5.	ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI
5.1.	zemljište

PRIMJEDBE:

ZAKLJUČAK:

Predstavnici zgrade: ZLATKO JUCINA
VIDA GERCKHAN

Predstavnik GSKG: BAGO ŽELJKA

.....
gerckhan vido

Područje: Centar

Adresa: Vlačka

21

šifra zgrade 8003402003175

GODIŠNJI PROGRAM UPRAVLJANJA ZA 2001 GODINU

PODACI O ZGRADI		stanovi SP	posl.prostor PP	stan - posl. pros. SPP	garaže GA	gar.mjesta GM
godina izgradnje	broj	3	4			
1865	površina m2	259,57	371,40			
etažnost	koeficijent	1,00	1,25	1,25	0,75	0,50
Pr+1	površ. x koef.	259,57	464,25			
ukupna površina m2		vlasništvo	630,97		za obračun	723,82

1 00 00	REDOVNO ODRŽAVANJE (RO)		OPIS POSLOVA
1 01 00	Obvezni radovi (OR)	ukupno	2.780,03
1 01 01	dimnjačarska služba		1.000,00
1 01 02	deratizacija		200,00
1 01 03	mjesečni servis dizala		
1 01 04	godišnja kontrola dizala		
1 01 05	servis protupožarne instalacije i opreme		
1 01 06	ispitivanje gromobranske instalacije		
1 01 07	ispitivanje plinske instalacije	320,00	
1 01 08	servisi u kotlovnici i toplinskoj stanici		
1 01 09	inspekcijski pregledi kotlovnice i toplinske stanice		
1 01 10	pregledi i servisi uređaja prisilne ventilacije		
1 01 11	servis hidroforskog postrojenja		
1 01 12	servis uređaja za prepumpavanje		
1 01 13	servis agregata za nužnu rasvjetu		
1 01 14	nabava sitnog potrošnog materijala	200,00	
1 01 15	osiguranje zgrade	1.060,03	
1 02 00	Hitni popravci (HP)	ukupno	2.500,00
1 02 01	hitni popravci vodovodne instalacije	1.000,00	
1 02 02	hitni popravci kanalizacije	1.000,00	
1 02 03	hitni popravci na instalaciji centralnog grijanja		
1 02 04	hitni popravci na plinskoj instalaciji	500,00	
1 03 00	Mali popravci na zgradi (MP)	ukupno	7.000,00
1 03 01	mali popravak krova	3.000,00	
1 03 02	mali popravci dimnjaka		
1 03 03	mali popravci pročelja	1.500,00	
1 03 04	mali popravci stolarije		
1 03 05	mali popravci bravarije		
1 03 06	mali popravci vodovoda i kanalizacije		
1 03 07	unutarnji radovi	1.000,00	
1 03 08	kvarovi dizala		
1 03 09	popravci elektrovodova	600,00	
1 03 10	popravci kućnih zvona		
1 03 11	popravci rasvjete zajedničkih prostorija		
1 03 12	popravci internih govornih uređaja		
1 03 13	popravci telefonske instalacije		
1 03 14	popravci gromobranske instalacije		
1 03 15	popravci i servis zajedničke antene		
1 03 16	održavanje uređaja u kotlovnici i toplinskoj stanici		
1 03 17	održavanje hidrofora		
1 03 18	održavanje prepumpnih uređaja		
1 03 19	održavanje uređaja prisilne ventilacije		
1 03 20	nabava opreme	900,00	Nabava 2 PP aparata
1 04 00	Nužni popravci (NP)	ukupno	
1 04 01	temelji		
1 04 02	nosivi zidovi		
1 04 03	međukatna konstrukcija		
1 04 04	potpomi zidovi		
1 04 05	balkoni		
1 04 06	kosi krovovi		
1 04 07	ravni krovovi		
1 04 08	pročelje		

- 1 04 09 dimovodni kanali
- 1 04 10 stolarija
- 1 04 11 bravarija
- 1 04 12 instalacija vodovoda
- 1 04 13 instalacija kanalizacije
- 1 04 14 centralno grijanje
- 1 04 15 kotlovnica
- 1 04 16 instalacija plina
- 1 04 17 hidrofori i prepumpne stanice
- 1 04 18 elektroinstalacija
- 1 04 19 gromobran
- 1 04 20 dizala
- 1 04 21 ostalo

2 00 00 IZVANREDNO ODRŽAVANJE (IO) ukupr

- 2 01 01 preuzete ugovorne obveze
- 2 01 02 nalog građevne inspekcije
- 2 01 03 izvanredni radovi
- 2 01 04 ostalo izvanredno održavanje

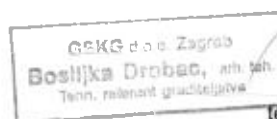
3 00 00 POGONSKI TROŠKOVI (PT) ukupno

- 3 01 00 troškovi el. energije zajedničkih prostora
- 3 02 00 čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija
- 3 03 00 rukovanje - vođenje kotlovnice
- 3 04 00 održavanje okoliša zgrade
- 3 05 00 nadstojnički poslovi
- 3 06 00 naknade
- 3 07 00 ostali troškovi

4 00 00 NAKNADA UPRAVITELJA (NU) ukupn 3.040,04 KN/m2/mj KN/m2/mj(bez PDV)

- 4 01 00 za obvezne radove, hitne i male popravke
- 4 02 00 za nužne popravke
- 4 03 00 za izvanredno održavanje
- 4 04 00 za pogonske troškove

REKAPITULACIJA	UKUPNO KN	KN/m2/mj	KN/m2/mj	NAPOMENA
1 01 00 Obvezni radovi	2.780,03	0,320065	3145	
1 02 00 Hitni popravci	2.500,00	0,287825		
1 03 00 Mali popravci	7.000,00	0,805909		
4 01 00 Naknada upr. za redovno održavanje	3.040,04	0,350000		
3 00 00 Pogonski troškovi				
4 04 00 Naknada upravitelja za pogonske troškove				
Ukupno	15.320,07	1,763799		
1 04 00 Nužni popravci (ukupno)				
2 00 00 Izvanredni popravci (ukupno)				
4 02 00 Naknada upravitelja za nužne popravke (ukupno)				
4 03 00 Naknada upravitelja za izvanredno održavanje (uk)				
Ukupno NP, IO, NU za NP i IO				
NP, IO, NU za NP i IO u 2001. god.				
SVEUKUPNO PLANIRANO ZA 2001. GOD.	15.320,07	1,763799		



Bosiljka Drobac
tehnički referent II

Ružica Boras
tehnički referent II

Milan Bučan, dipl. ing. građ.
voditelj ispostave



Pričuva ukupno 1,763799 Kn/m2/mj za SP
Zaduženje 1,77 Kn/m2/mj za SP

Vida Gerkman
ovlašteni predstavnik zgrade

NAPOMENA:

Upravitelj upozorava suvlasnike da su sredstva za poslove red.br. 1 01 01 do 1 01 13, 1 01 15, 1 03 20 i zakonska obveza, te njihovim smanjivanjem ili neplaniranjem suvlasnici preuzimaju na sebe svu odgovornost koja iz toga proizlazi.

PREGLED PROSTORA I POVRŠINA PO ULAZIMA

Adresa	broj SP	površ SP	broj PP	površ PP	broj SPP	površ SPP	broj G	površ G	broj GM	površ GM	povr.vlasn.	koef.ulaza
Vlaška 21	3	259,57	4	371,40							630,97	1,0000
UKUPNO	3	259,57	4	371,40							630,97	1,0000
koef		1,00		1,25		1,25		0,75		0,50		
P2 x koef		259,57		464,25								

Ukupni broj prostora
 Obračunska površina ukupno

7
723,82

površina vlasništva

630,97

Referent zgrade
 Voditelj PS
 Ovlašteni predstavnik zgrade
 Datum

Bosiljka Drobac
 Milan Bućan, dipl.ing. građ.
 Vida Gerkman
 24.09.2001.

Bosiljka Drobac
Milan Bućan
Vida Gerkman