

DOMUS UPRAVLJANJE d.o.o., Zagreb, Trakošćanska 6, kojeg zastupa direktor Vlatka Karabaić

I

SUVLASNICI stambene zgrade u Zagrebu, Karlovačka cesta 32A – 32A/1 – 32A/2 – 32A/3 – 32A/4 – 32A/5, zastupani po predstavniku Grbić Marku,

zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENE ZGRADE

U Zagrebu, 09.10.2024.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Karlovačka cesta 32A – 32A/1 – 32A/2 – 32A/3 – 32A/4 – 32A/5 (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na **k.č.br. 1471 k.o. Blato**, poslove upravljanja zgradom povjerili tvrtki **DOMUS UPRAVLJANJE d.o.o.** Zagreb, Trakošćanska 6 (u daljnjem tekstu: upravitelj), koja je registrirana za poslove upravljanja, te usvojili međuvlasnički ugovor koji se nalazi kao prilog ovog Ugovora.

II. OVLAŠTENJE I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Upravitelj ima ovlaštenje za otvaranje žiro-računa sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade. Ima pravo raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu uz suglasnost sa predstavnikom suvlasnika, imenovanja i određivanja osoba od upravitelja ovlaštenim za raspolaganje tim sredstvima, kao i potpisivanje na žiro računu, odnosno izbor osoba ovlaštenih za potpis na potpisnom kartonu. Upravitelj se posebno ovlašćuje da u postupku otvaranja žiro-računa, te svakog daljnjeg raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve

na tom žiro računu, pojedinačno potpisuje virmanske naloge, upotrebljava, koristi i stavlja pečat upravitelja zgrade, kao jedini pečat koji se sada koristi u poslovanju tog žiro računa.

Članak 3.

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 sa predstavnikom suvlasnika;
- U dogovoru sa predstavnikom suvlasnika predlaže visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
- Organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu;
- Raspolaze sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim programom;
- Organizira osiguranje zgrade od rizika prema godišnjem programu;
- Uzima kredit 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;
- Pribavi svu potrebnu dokumentaciju od vlasnika stanova;
- Utvrditi vlasnički dio i visinu doprinosa svakog suvlasnika, na temelju dostupne dokumentacije;
- Vodi za zgradu ažurno knjigovodstvo;
- Organizira službe hitnih intervencija 24 sata dnevno, sedam dana u tjednu;
- Pruža pravnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to;

- Puknuće vodovodne instalacije,
- Puknuće ili propuštanje kanalizacije
- Kvarovi na elektroinstalacijama

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 Članka 5 Uredbe o održavanju zgrada upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će 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 stavka 1 prikupiti najmanje tri ponude, te ugovore o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

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

Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

Članak 8.

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 obaveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja. Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su pismeno upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 9.

Za izvođenje sitnih poslova do 500,00 Euro vrijednosti + PDV Upravitelj može sam odabrati izvođača radova, s tim što svaki 'radni nalog' potpisuje ili e-mailom potvrđuje Predstavnik suvlasnika.

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;
- Izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine;
- Završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog zakonom;
- Evidenciju suvlasnika, sukladno pisanom naputku predstavnika 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 obaveza proizlazi iz zakonskih i 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 dužan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Radi redovne naplate pričuve upravitelj će slati suvlasnicima mjesečne uplatnice, slati opomene, opomene pred utuženje, te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem.

III. SREDSTVA

Članak 11.

Stranke su sporazumne da za pokriće troškova upravljanja utvrđenih godišnjim programom, suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to: **0,55 Euro/m2**.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20. u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obavezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve broj _____, koji ovim ugovorom prihvaćaju kao ravnopravni suvlasnici.

Iznos naknade iz stavka 1. ovog članka usklađivati će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu. Sredstva pričuve vode se na zasebnom računu zajedničke pričuve stambene zgrade Karlovačka cesta 32A – 32A/1 – 32A/2 – 32A/3 – 32A/4 – 32A/5, Zagreb.

Članak 12.

Sredstva za otplatu zajma uzetog radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade osigurat će se povećanjem doprinosa suvlasnika za zajedničku pričuvu. Upravitelj se obvezuje zajam otplaćivati iz zajedničke pričuve, sukladno ugovoru o zajmu i prije isplate ostalih troškova.

Članak 13.

Mjesečna naknada za rad upravitelja za poslove upravljanja iznosi 590,00 Euro + PDV. Upravitelj zadržava pravo da tijekom svake godine vrši korekciju iznosa naknade za upravljanje. Korekciju naknade Upravitelj će izvršiti jednom godišnje nakon objave podataka Državnog zavoda za statistiku, a prema podacima za proteklu godinu. Tako korigirana naknada naplaćivati će se s prvim slijedećim mjesecom nakon objave podataka. Korekcija naknade izvršiti će se automatski bez promjene ugovora, u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne bruto plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske, kada se ona poveća unutar kalendarske godine za više od 3% (tri posto), ili kod povećanja inflacije (indeksa potrošačkih cijena) kada je ona više od 2% (dva posto) veća od promjene prosječne mjesečne isplaćene bruto plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

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

Članak 15.

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

Članak 16.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

Članak 17.

Naknada upravitelju za zastupanje vlasnika na sudu i drugim tijelima vlasti utvrđuje se prema propisima o naknadama koje pripadaju državnom pravobranitelju kada po punomoći zastupa pravne osobe. Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, te naknadu upravitelja terete sredstva zajedničke pričuve.

Članak 18.

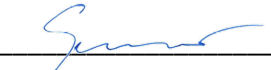
Ovaj ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa. Ugovor se produžava na neodređeno vrijeme, ukoliko niti jedna ugovorna strana najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produžiti ugovor.

U slučaju raskida ugovora, otkazni rok počinje teći prvog dana u mjeseca koji slijedi otkazu i traje tri mjeseca. Ukoliko zgrada na upravljanju koristi kredit za izvršene radove, ne može raskinuti ovaj ugovor o upravljanju dok ne isplati kredit u cijelosti.

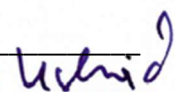
Članak 19.

Ovaj ugovor je sastavljen u (3) tri primjerka od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

Predstavnik suvlasnika


Marko Grbić

DOMUS UPRAVLJANJE



DOMUS UPRAVLJANJE
Trakošćanska 6. Zagreb

U prilogu:

1. Međuvlasnički ugovor

**VLATKA
KARABAIĆ** Digitalno potpisao:
VLATKA KARABAIĆ
Datum: 2025.11.09
12:28:26 +01'00'