Temeljem čl. 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12),

FUGGER d.o.o. za upravljanje zgradama, OIB 34902658865, iz Zagreba, Fijanova ulica 13, kojeg zastupa **direktor Alma Fugger** iz Zagreba, Pećine 8, OIB 25826105688, i **prokurist Vlasta Micek** iz Zagreba, Ulica Petra Grgeca 4, OIB 59894242816 (dalje: upravitelj)

i

SUVLASNICI NEKRETNINE k.č. 605, k.o. Stenjevec, zk.č. 223/4, zk.o. Stenjevec, na adresi **Bolnička cesta 93, 95, 97, 99 i 101, Zagreb** (dalje: suvlasnici), koje zastupa **predstavnik suvlasnika Nedeljko Tišler** iz Zagreba, Bolnička cesta 95, OIB 84283140531,

u **Zagrebu, 11.08.2014,** zaključuju

UGOVOR O UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

br: UUN - 566, 567, 568, 569, 570 / 2014

Članak 1.

Utvrđuje se da su vlasnici posebnih dijelova zgrade (stanova i drugih posebnih dijelova zgrade) kao suvlasnici zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, temeljem ovog ugovora, poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova, uređaja zgrade i okućnice povjerili društvu FUGGER d.o.o. iz Zagreba, Fijanova ulica 13.

Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u njihovo ime i račun uz suglasnost predstavnika suvlasnika obavlja slijedeće poslove:

- izradi prijedlog programa rada koji treba sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za naredno razdoblje najkasnije trideset dana prije isteka vremena na koje se primjenjuje godišnji program na snazi;
- organizira održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- za svaki planirani posao koji je preuzeo izvođenje, organizira izradu troškovnika i vođenje tehničkog nadzora;
- otvori račun u poslovnoj banci na ime i za račun zgrade, na koji suvlasnici izdvajaju sredstva za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve);
- plaća račune za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade uz prethodnu pisanu ovjeru predstavnika suvlasnika;
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika;
- sukladno Međuvlasničkom ugovoru, pokreće i vodi sudske postupke kojima se ostvaruju i štite interesi suvlasnika zgrade u održavanju zgrade te kao zastupnik suvlasnika i kao stranka utužiti pojedine suvlasnike radi naplate dugujuće pričuve. U tome smislu upravitelj je ovlašten ex lege samostalno pokretati sudske postupke radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaća.

Članak 3.

Upravitelj preuzima obavljanje poslova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i okućnice iz članka 1. ovog ugovora u stanju u trenutku sklapanja ovog ugovora, što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji nakon tehničkog pregleda zgrade ovjerenog od strane predstavnika suvlasnika i upravitelja.

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje u okviru održavanja zajedničkih dijelova i uređaja obavljati:

- poslove redovitog održavanja
- hitne popravke i
- poslove po nalogu predstavnika suvlasnika u skladu sa njegovim ovlastima prema Međuvlasničkom ugovoru.

Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak većine suvlasnika poduzimati i poslove izvanrednog i investicijskog održavanja na poboljšavanju zajedničkih dijelova i uređaja koji se ne obavljaju redovno.

S izvođenjem takovih posebnih zahvata upravitelj će započeti nakon što suvlasnici osiguraju najmanje 30% posebnih sredstava za te zahvate.

Iznimno od odredbe st. 1. ovog članka upravitelj će i bez pristanka svih suvlasnika:

- poduzimati posebne zahvate u smislu članka 6. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97), a na zahtjev suvlasnika većine suvlasničkih dijelova;
- poduzimati i posebne zahvate na održavanju i poboljšavanju zajedničkih dijelova i uređaja, pod uvjetom da ti suvlasnici sami snose troškove, odnosno, osiguraju potrebna sredstva za poduzimanje takve investicije.

Članak 6.

Obavljanje poslova iz čl. 4. i 5. ovog ugovora upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, i imenovati ovlaštenog nadzornog inženjera.

Izvođača/e poslova iz čl. 5. upravitelj će dogovorno sa suvlasnicima odabrati putem natječaja, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnjijim ponuđačem. U izboru najpovoljnjijeg izvođača i nadzornog inženjera sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Izvođača/e poslova iz čl. 5. suvlasnici mogu odabrati sami, ali u tom slučaju upravitelj nije odgovoran za kvalitetu, rokove i garanciju tih poslova.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obaviti pažnjom dobrog gospodara što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja je povjerena na upravljanje.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi i svim suvlasnicima dostaviti običnom poštom izvješće o poslovanju u prethodnoj godini najkasnije do kraja travnja tekuće godine.

Članak 9.

Stranke su sporazumne da suvlasnici za poslove hitnih popravaka, redovnog održavanja i upravljanja te posebne zahvate plaćaju mjesečnu naknadu – pričuvu u iznosu utvrđenom Međuvlasničkim ugovorom.

Naknadu iz st. 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati uplatnicama na zajednički račun – IBAN, na partiju zgrade do 25. u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Upravitelj je ovlašten raspolagati računom isključivo prema uputama predstavnika suvlasnika i pri tom koristiti svoj potpis i pečat. Iz tako prikupljenih sredstava za upravitelja mjesečno se izdvaja neto 0,20 kn/čm + PDV, a ostalo ide u pričuvu za troškove zgrade.

Uplatnice će upravitelj dostavljati tromjesečno i to početkom prvog mjeseca narednog tromjesečja.

Članak 10.

Upravitelj je ovlašten, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, pokretati ovrhe i zakonom predviđene radnje u svrhu naplate pričuve kako bi se osigurala 90%-tna naplata novih zaduženja s naslova zajedničke pričuve.

Članak 11.

Suvlasnici koji ne raspolažu vlastitim sredstvima za pristigle obveze održavanja zgrade, i privremeno koriste tuđa financijska sredstva, koja je osigurao upravitelj, dužni su platiti kamatu na korištena sredstva. Privremeno korištenje tuđih sredstava regulirati će se ugovorom o negativnom saldu u suglasnosti sa predstavnikom suvlasnika, odnosno vijećem suvlasnika, u zavisnosti od visine potrebnih sredstava.

Članak 12.

Višak financijskih sredstava koje suvlasnici ne namjeravaju koristiti, mogu oročiti na rok od godinu dana i dulje. Oročavanje sredstava regulirati će se posebnim ugovorom.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi / proda svoj posebni-suvlasnički dio nekretnine ili mu promjeni namjenu, dužan je o tome obavijestiti Upravitelja i Predstavnika suvlasnika.

Članak 14.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja posla na koje su pismeno upozoreni, ili su se ti poslovi morali obaviti temeljem rješenje i naloga inspekcije, a nisu donijeli odluku niti osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Članak 15.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom posebnom dijelu nekretnine radi otklanjanja kvarova, koji uzorkuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

Članak 16.

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora ugovorne strane odgovaraju po Zakonu o obveznim odnosima.

Članak 17.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim ugovorom vrijede i primijenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 18.

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 19.

Ovaj ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme i stupa na snagu danom potpisa ugovora.

Suvlasnici mogu odustati od ugovora ako zgrada nije u negativnom saldu.

Suvlasnici raskid moraju zatražiti pismeno, od upravitelja. Otkazni rok se ugovara u trajanju 30 dana i počinje teći od prvog u slijedećem mjesecu nakon primitka otkaza. Upravitelj je ovlašten dati otkaz ugovora pod istim uvjetima.

Članak 20.

Ovaj ugovor je sastavljan u 2(dva) primjerka, po 1(jedan) za upravitelj i predstavnik suvlasnika.

Za upravitelja:

Alma Fugger
direktor

FUGGER d.o.o.
UPRAVLJANJE ZGRADAMA
ZAGREB, Fijanova 13

Za suvlasnike:

Nedeljko Tišler
predstavnik suvlasnika

GSKG d.o.o.
Stambena zgrada
Bolnička cesta 93,95,97,99,101
Zagreb
Predstavnik suvlasnika
Nedjeljko Tišler

Iva Mužina Mesarić
Digitally signed by Iva Mužina Mesarić
Date: 2025.07.15 11:22:15 +02'00'