

Varaždin, 12.04.2021.g.

GP STANORAD d.o.o.
Matice Hrvatske 10
40000 Čakovec

STANORAD d.o.o.

Prijmljeno: 14 -04- 2021

Broj: 198H

Predmet: Preuzimanje dokumentacije zgrade
-Petra Preradovića 17a, Varaždin

Poštovani,

Sukladno odluci suvlasnika obavještavamo Vas da su suvlasnici zgrade Petra Preradovića 17a, Varaždin donijeli odluku i izbrali nas za novog upravitelja i sa njima smo sklopili i ugovor o upravljanju.

Dokaz: preslika Ugovora o upravljanju

Molimo Vas da nam se dostavite slijedeću dokumentaciju:

- original Međuvlasnički ugovor sa pripadajućim potpisima,
- evidenciju obveznika zajedničke pričuve na dan 31.03.2021.g.,
- godišnji financijski izvještaj o upravljanju zgradom sa danom 31.12.2020.g.,
- zaduženja i uplate suvlasnika te eventualna utuženja,
- važeću policu osiguranja (original),
- stanje obveza prema dobavljačima na dan 31.03.2021.g.,
- sve zaprimljene, a ne plaćene račune od dobavljača na dan 31.03.2021.g.,
- originalnu Prijavu u Program javnih potreba u kulturi RH za 2021.g.,
- projektantski troškovnik građevinsko-obrtničkih radova sanacije krovišta izrađen po društvu ARHIA d.o.o.,
- ponudu društva TEKELI PROJEKT INŽENJERING d.o.o. za sanaciju krovišta.

Zatečena sredstva zajedničke pričuve položite na žiro račun zgrade broj:
HR 434 124 00 31333 001018 otvoren kod KENT BANK d.d.

S poštovanjem !

Prilog:
-preslika ugovora

Direktor:
Snježana Banić, dipl.iur.



DOM-PLAN d.o.o.
A. K. Miošića 4
VARAŽDIN

UGOVOR O UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

Suvlasnici nekretnine u **Varaždinu, Petra Preradovića 17a - Kralja Petra Krešimira IV. 1a**, čk.br. 1368 k.o. Varaždin, u naravi stambena zgrada, koju zastupa **Josip Stolnik, OIB: 63909587887**, u *daljnjem tekstu: suvlasnici*)

i

DOM-PLAN d.o.o., A.K.Miošića 4, Varaždin, OIB: 98086944948, kojeg zastupa direktor **Snježana Banić, dipl.iur.** (*u daljnjem tekstu: upravitelj*),

sporazumjeli su se o sljedećem:

Članak 1.

Suvlasnici poslove upravljanja zgradom povjeravaju upravitelju, a upravitelj iste prihvaća, sve temeljem potpisane Odluke koja se daje u privitku ovom ugovoru.

Članak 2.

Upravitelj je osobito, u ime i za račun suvlasnika, dužan:

- brinuti se da se zajednički dijelovi i uređaji zgrade održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje,
- obavljati povremeni i godišnji pregled zgrade,
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- rasporediti i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćivati dugovanja te redovno podmiriti te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na računu zgrade,
- obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima,
- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnog kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predviđenih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,
- zaključiti primjereno osiguranje nekretnine,
- osigurati primjereno čišćenje zajedničkih dijelova zgrade i okoliša,
- odrediti kućni red i njegove promjene prema zahtjevu većine suvlasnika.

Ako upravitelj postupa suprotno obvezama iz ovog članka, suvlasnici ga mogu razriješiti dužnosti te im je dužan nadoknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.

Članak 3.

Iznos sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik utvrđuje upravitelj, a konačnu odluku donose suvlasnici.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno na poseban račun koji će u tu svrhu otvoriti upravitelj i to do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 4.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da kod poslovne banke, otvori žiro-račun, čiji naziv je: Sredstva zajedničke pričuve stambene zgrade **Petra Preradovića 17a-Kralja Petra Krešimira IV. 1a**, u **Varaždinu**. Upravitelj je dužan raspolagati sredstvima zajedničke pričuve uz ograničenja određena Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96).

Radi otvaranja žiro računa stambene zgrade upravitelj će ispuniti karton Prijave potpisa na kojem će uz potpis upravitelja, biti i potpis ovlaštenog predstavnika suvlasnika, kao i otisak pečata upravitelja.

Članak 5.

Zajedničkom pričuvom upravlja upravitelj te je može uložiti na način da donosi dobit u dogovoru s ovlaštenim predstavnikom zgrade, ukoliko takvo ulaganje ne bi remetilo redovno održavanje i poboljšicu zgrade.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

Ako je upravitelju priopćen otkaz isti je dužan nakon isteka otkaznog roka bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju.

Članak 6.

Sredstva zajedničke pričuve koristit će se za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, i to:

1. održavanje konstruktivnih i vanjskih dijelova zgrade:
 - temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, stolarija zajedničkih prostora,
2. održavanje zelenih površina,
3. održavanje zajedničkih prostora zgrade:
 - ulazno predvorje,
4. za održavanje instalacija:
 - vodovodna—od vodomjernog brojila zgrade do priključka stana na zajedničku vertikalnu,
 - odvodna—od priključka stana na zajedničku vertikalnu do priključka na javnu kanalizaciju, uključivo zadnje reviziono okno,
 - instalacija elektrike—instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu, instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma, garaža u podrumu i tavana), instalacija nužne i panične rasvjete,
5. za održavanje uređaja:
 - protupožarni uređaji i instalacije,
6. uređaja i instalacija zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu),
7. nabavku sitnog potrošnog materijala (žarulje, prekidači, sredstva za pranje i čišćenje, ključevi, brave, poštanski sandučići, oglasni ormarići i ploče i dr.),
8. naknadu za čišćenje zajedničkih dijelova zgrade,
9. deratizaciju, dezinfekciju, dezinsekciju...,
10. osiguranje stambene zgrade,
11. naknadu za rad upravitelja te ovlaštenog predstavnika suvlasnika,
12. otklanjanje nedostataka prema zapisnicima građevne inspekcije te ostalih nadležnih tijela,
13. plaćanje troškova električne energije zajedničkih prostora i uređaja zgrade,
14. plaćanje troškova potrošnje vode i to s osnova čišćenja zajedničkih dijelova zgrade,

15. godišnje ispitivanje gromobranskih instalacija,
16. sudske pristojbe, odvjetničke troškove,
17. troškove poslovne banke,
18. dimnjačarske usluge,
19. ostalo, a prema dogovoru suvlasnika čiji suvlasnički udio iznosi više od 50%.

Članak 7.

Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred državnim tijelima. Upravitelj je dužan poslovanje zgrade voditi odvojeno.

Članak 8.

Naknada za rad upravitelja utvrđuje se u iznosu od 10% fakturirane pričuve koja ne podliježe PDV-u, te se obračunava za tekući mjesec.

Članak 9.

Suvlasnici u čije ime upravitelj upravlja nekretninom dužni su o ovlastima upravitelja koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprince i zakupnike.

Svaki suvlasnik, kao i najmoprimec i zakupnik, su ovlašteni i dužni bez odgađanja prijaviti upravitelju štetu za koju je spoznao da je nastala na zajedničkim dijelovima ili uređajima zgrade, a i štetu na onim posebnim dijelovima te zgrade ako od njih prijete opasnost ostalim dijelovima zgrade.

Članak 10.

Ovaj ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme. Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati Ugovor o upravljanju upravitelju uz otkazni rok od 3 mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

Upravitelj je ovlašten otkazati ovaj ugovor uz iste uvjete kao u stavku 2. ovog članka.

Članak 11.

Ugovorne strane sporazumjele su se da će sve eventualne sporove rješavati sporazumno, u protivnom, ugovaraju nadležni sud u Varaždinu.

Članak 12.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan).

Ugovorne strane su sadržaj ugovora pročitale te ga u znak prihvatanja i potpisuju. Ugovor se primjenjuje od 01.04.2021.g.

U Varaždinu, 31.03.2021.

SUVLASNICI PO OVLAŠTENOM
PREDSTAVNIKU:
Stolnik Josip

Stolnik Josip

UPRAVITELJ:
DOM-PLAN d.o.o.
Snježana Banić

Snježana Banić

DOM-PLAN d.o.o.
A. K. Miošića 4
VARAŽDIN