

**ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
DINA GALIĆ I JANICA PLANTAK**
Varaždin, Trakošćanska gb Tel/Fax: 042 300 103

ODVJETNICA

JanicaPlantak

091 533 74 11

janica.plantak@gmail.com

ODVJETNICA

Dina Galić

091 502 2763

dinagalic@gmail.com

Varaždin, 27.02.2014.g.

GP STANORAD d.o.o.
Vladimira Nazora 14
40000 Čakovec,
smijenjeni upravitelj zgrade u Varaždinu, Dravska 19

Poštovani,
obraćamo vam se kao punomoćnici suvlasnika zgrade u Varaždinu, Dravska 19, svi zastupani po upravitelju zgrade ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, OIB 06835775619, ovom

ODVJETNIČKOM OPOMENOM
radi poštivanja odredbi

Odluke o trenutnom raskidu Ugovora o upravljanju stambenom zgradom bez otkaznog roka s upraviteljem STANOING d.o.o. Varaždin, J. Habelića 4

Odluke o trenutnom raskidu Ugovora o upravljanju stambenom zgradom bez otkaznog roka s upraviteljem G.P. STANORAD d.o.o. Čakovec, Vladimira Nazora 14, OIB 28410884585

Odluke o sklapanju Ugovora o upravljanju stambenom zgradom s novim upraviteljem ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2,

sve od dana 11.05.2013. godine.

Gore navedenim Odlukama društvo GP STANORAD d.o.o. smijenjeno je kao upravitelj zgrade od strane suvlasnika zgrade Dravska 19, Varaždin, koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova (68.23 %), budući su za takvo postupanje suvlasnici imali važne razloge, koji su specificirani u predmetnim Odlukama.

Odlukom o smjeni upravitelja zgrade suvlasnici su smijenjenom upravitelju GP STANORAD d.o.o. :

- zabranili svako daljnje raspolaganje novčanim sredstvima zajedničke pričuve na žiro računu zgrade poslije 31.05.2013. godine,
- naložili da u roku od 15 dana prebaci sva novčana sredstva na novi žiro račun sredstva zajedničke pričuve,
- naložili da dostavi novom upravitelju ZTB STAN d.o.o. cjelokupnu dokumentaciju

zgrade koju posjeduje, u roku od 15 dana.

Sukladno čl. 45. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Upravitelj je nalogoprimac suvlasnika, pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije što drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu iz Zakona o obveznim odnosima (čl. 763. - čl. 784.). Člankom 783. Zakona o obveznim odnosima propisano je da u slučaju ako nalogodavac (u ovom slučaju suvlasnici zgrade) odustane od ugovora sa nalogoprimcem (u ovom slučaju GP STANORAD d.o.o), nalog prestaje u trenutku kada je nalogoprimac saznao za događaj zbog kojeg nalog prestaje.

Primijenjeno na konkretni slučaj to za vas znači da GP STANORAD-u d.o.o. **PRESTAJU OVLAŠTENJA DA ZA RAČUN SUVLASNIKA ZGRADE DRAVSKA 19, VARAŽDIN, OBAVLJA BILO KAKVE POSLOVE** kao upravitelj zgrade, zaključno sa danom dostave uvodno opisanih Odluka. Obzirom da je uvodno opisanim Odlukama GP STANORAD d.o.o. istovremeno bio obaviješten o sklapanju ugovora sa novim upraviteljem ZTB STAN d.o.o., koji se nastavio brinuti o svim pravima i interesima suvlasnika zgrade, nema zakonske osnove da GP STANORAD d.o.o. poduzima bilo kakve radnje i poslove radi eventualne zaštite prava suvlasnika zgrade.

Svako poslovanje smijenjenog upravitelja, GP STANORAD d.o.o., nakon opoziva ovlaštenja za upravljanje zgradom smatra se poslovođstvom bez naloga, a u konkretnom slučaju čak **Obavljanjem tuđeg posla protiv zabrane iz čl. 1127. Zakona o obveznim odnosima.** Važno je naglasiti da je da je čl. 1127. Zakona o obveznim odnosima propisano da onaj tko se prihvati tuđeg posla usprkos zabrani gospodara posla, a za zabranu je znao ili je morao znati odgovara za štetu koju je prouzročio miješanjem u tuđe poslove, čak i ako je do nje došlo bez njegove krivnje.

Dakle, zakonski ne postoji mogućnost da vi opravdate svoja neovlaštena postupanja nakon što vam je dostavljena odluka o tome da su vam ovlaštenja opozvana bilo kakvom dobrom namjerom ili nužnom zaštitom interesa zgrade. **Po zakonu se jednostavno ne smijete neovlašteno miješati u tuđe poslove ni u najboljoj namjeri.**

Kako je u konkretnom slučaju i tijeku parnica pred Općinskom sudom u Varaždinu, u kojoj se čeka odluka Županijskog suda po žalbi, pozivamo vas da do donošenja pravomoćne sudske odluke ne poduzimate samoinicijativno nikakve radnje kao predmnjevani upravitelj zgrade, **te da prestanete obračunavati suvlasnicima upraviteljsku naknadu**, jer za isto nemate valjanu pravnu osnovu. Pogotovo ne za vrijeme nakon što vam je dostavljena uvodno opisana odluka da je ZTB STAN d.o.o. novoizabrani upravitelj zgrade sa **68.23 %** suvlasničkih dijelova. Suvlasnici zgrade smijenili su vas kao upravitelja na zakonit način, zbog opravdanih razloga i po zakonu niste ovlašteni ne poštivati volju većine suvlasnika.

Pozivamo vas da **ODMAH** po primitku ove opomene postupite po nalogima suvlasnika iz uvodno opisanih Odluka, kako bi izbjegli nastanak daljnjih nepotrebnih troškova i kako se ne bi nepotrebno izlagali obvezi naknade štete za vrijeme obavljanja tuđeg posla protiv zabrane, kako je ranije opisano. Upozoravamo vas da će suvlasnici zgrade po primitku dokumentacije za zgradu, polaganja računa i okončanja sudskog postupka, razmotriti pitanje odgovornosti za štetu, koja je eventualno nastala radi vaše nemarnosti ili propusta za vrijeme dok ste bili upravitelj zgrade, sve sukladno čl. 379.st.3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i za vrijeme dok ste neovlašteno obavljali poslove upravitelja.

Suvlasnici po upravitelju zgrade ZTB STAN d.o.o.:

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
DINA GALIĆ I JANICA PLANTAK
Varaždin, Trakošćanska 9D
OIB: 23932393148