STAMBENI ZG d.o.o., Zagreb, Bartolići 39, ured Savska 193 kojeg zastupa direktor ing.el.teh. Željko Kosanović i

SUVLASNICI zgrade u Zagrebu, stambene zgrade ***Gajnice 25*** (u daljnjem tekstu objekt **G-1**), ***Storžička 2C*** (u daljnjem tekstu objekt **G-2**), ***Kerestinečkih Žrtava 61 i 63*** (u daljnjem tekstu objekt **G-3**) **i** ***Storžička 2A i 2B*** (u daljnjem tekstu objekt **G-4**), zastupani po predstavniku **Šljerac Josip**, zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM
u Zagrebu, *Objekti G1; G2; G3 i G4*
BROJ UGOVORA *00267*

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade u Zagrebu, **stambenih objekata G-1, G-2, G-3 i G-4,** (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č. broj **1027/8**, k.o. Stenjevec , međuvlasničkim ugovorom sklopljenim dana 25.04. 2006. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili poduzeću STAMBENI ZG d.o.o., Zagreb, Bartolići 39 - ured Savska 193 (u daljnjem tekstu: upravitelj), koi je registriran za poslove upravljanja.

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 i o tome sačiniti zapisnik;
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
- organizira 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 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 4.

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

- puknuće vodovodne instalacije;
- puknuće ili propuštanje kanalizacije;
- kvarovi na elektroinstalacijama
- propuštanje u plinskom i toplifikacijskom sustav

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 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 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 kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora, a što se utvrđuje 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 obveza proizlazi 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 9.

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.
Izvješće o radu upravitelj je obvezan 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 10.

Stranke su sporazumne da za pokriće troškova upravljanja utvrđenih godišnjim programom, suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to: ***2,36 kn/m²*** za stambeni prostor, a za ostale prostore prema koeficijentima utvrđenim međuvlasničkim ugovorom.
Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20. u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.
Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve broj **2360000-1300001472**, 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 računu zajedničke pričuve stambenih zgrada upravitelja, a iskazuju analitički za svaku zgradu.

Članak 11.

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 12.

Naknada za rad upravitelja za poslove upravljanja iznosi **10% /m²** obračunske površine.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

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

Članak 14.

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 15.

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 16.

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 naknada upravitelja terete sredstva zajedničke pričuve.
U slučaju uspjeha u sporu naknada upravitelju sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

Članak 17.

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 ugovorena stranka najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvjesti drugu stranu da ne želi produžiti ugovor.

Članak 18.

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

Šljerac Josip

Za Stambeni ZG d.o.o.
Direktor

Željko Kosanović ing. el. teh.

U Zagrebu, 25.04. 2006. godine.