

GRADSKO STAMBENO-KOMUNALNO GOSPODARSTVO, d.o.o. Zagreb, Savska cesta 1,
kojeg zastupa direktor Društva Stjepan Črnjak, dipl. ing. građ.,

i
SUVLASNICI zgrade u Zagrebu, 4 Maksimirsko naselje 30, zastupani po predstavniku Siniši
Mioković zaključili su slijedeći

**UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM
u Zagrebu, 4 Maksimirsko naselje 30**

BROJ UGOVORA 3405- 530 / 03.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade u Zagrebu **4 Maksimirsko naselje 30**, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č.broj 985 k.o. Peščenica, međuvlasničkim ugovorom sklopljenim 17.04.2003. poslove upravljanja zgradom povjerili Gradskom stambeno-komunalnom gospodarstvu d.o.o. (u daljnjem tekstu: upravitelj).

Članak 2.

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.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

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
- organizirati 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 ili višegodišnjim 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
- propuštanje u plinskom i toplifikacijskom sustavu

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 čl. 5 Uredbe o održavanju zgrada Upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

Članak 5.

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 do 30. studenog na raspravu.

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 proporcionalnog mjesečnog udjela iz programa rada za prethodnu godinu.

Izvješće o radu upravitelj je obavezan 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 dva puta godišnje, te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem.

Članak 6.

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

Izvođač radova se obvezuje na kvalitetnu izvedbu radova. Upravitelj se obvezuje vršiti nadzor nad izvedenim radovima i od izvođača tražiti otklanjanje eventualnih nedostataka. Ukoliko je ugovoren jamstveni rok za izvedene radove, a radovi nisu kvalitetno izvedeni, novi popravci padaju na teret izvođača.

Sukladno članku 7. međuvlasničkog ugovora upravitelj se obvezuje da u dogovoru sa Vijećem suvlasnika ili za predstavnika koje odredi Vijeće, a poslovi prelaze iznos preko 3.000,00 kn obavezno je prikupiti tri ponude i izabrati najpovoljnijeg izvođača radova. Vijeće suvlasnika može i samo pronaći izvođača radova.

Članak 7.

Upravitelj može na zahtjev Vijeća suvlasnika, uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade iz čl. 41. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

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 st. 1 prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti sa najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Za radove proistekle iz stavka 1. i 2. ovog članka, sklopit će se ugovor s upraviteljem i utvrditi njegova prava, obveze i odgovarajuća naknada.

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 proizilazi 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.

III. SREDSTVA

Članak 9.

Stranke sporazumno utvrđuju za pokriće troškova upravljanja plaćati doprinos za zajedničku pričuvu, te ovlašćuju upravitelja da utvrdi prijedlog mjesečne pričuve i nakon prihvaćanja prijedloga od suvlasnika istu naplaćuje.

Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika utvrditi na način da iznos pričuve po m²/mj, određenu godišnjim ili višegodišnjim programom pomnoži s površinom posebnog dijela, pri čemu će za stambeni dio primijeniti koeficijent 1,00, a za ostale prostore koeficijente određene međuvlasničkim ugovorom.

Svaki suvlasnik dužan je plaćati pričuvu do 15. u mjesecu za prethodni mjesec, a u slučaju zakašnjenja i zakonske zatezne kamate.

Suvlasnici će pričuvu plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve kod Zagrebačke banke broj 2360000 - 1500046549, s podbrojem zgrade, počevši od 01-08-2003.

1300000007

Članak 10.

Za poslove upravljanja upravitelju pripada naknada određena godišnjim ili višegodišnjim programom upravljanja.

Visina naknade korigirat će se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ona promjeni za više od 3%, a u svakoj slijedećoj godini za promjenu plaća u prethodnoj godini, bez promjene ugovora.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

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

Članak 12.

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

Članak 13.

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 14.

Ovaj ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme, pri čemu se kao otkazni rok utvrđuje vrijeme od 3 (tri) mjeseca.

Članak 15.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) primjerka od kojih 3 (tri) zadržava Upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

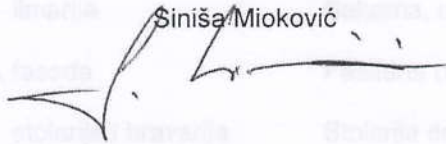
U Zagrebu, 21-07-2003

Klasa: 363-05/03-03/488
Ur.broj: 251-319-01/01-03-01

PRILOZI: 1. Program upravljanja za 2003. godinu
2. Zapisnik o primopredaji

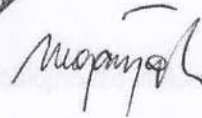
Predstavnik suvlasnika

Siniša Mioković



Za GSKG d.o.o.
Direktor Društva

Stjepan Črnjak, dipl. ing. građ


ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI STAMBENE ZGRADE**IV Maksimirsko naselje 30**

sastavljen dana 21.05.2003.

NAZOČNI:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1. Siniša Mioković | predstavnik stambene zgrade |
| 2. | predstavnik stambene zgrade |
| 3. Ankica Momčilović | predstavnik GSKG d.o.o. |

Nakon detaljnog pregleda stambene zgrade, predstavnici zgrade i GSKG konstatiraju slijedeće stanje zgrade:

1.	KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	OPIS STANJA
1.1.	temelji	Trakasti, armirano betonski
1.2.	nosivi konstruktivni zidovi	Armirano betonski
1.3.	međukatna konstrukcija	Ab ploča
1.4.	dimnjaci i ventilacioni kanali	Ožbukani, u redu
1.5.	krovnna konstrukcija	Višestrešni kosi krov, ab ploča
1.6.	pokrov	Biber crijep
1.7.	limarija	Bakarna, u redu
1.8.	fasada	Fasadna opeka
1.9.	stolarija i bravarija	Stolarija drvo, prozori jednostruki, dvoslojno izo staklo
1.10.	balkoni i loggie	Ima, u redu
2.	ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE	
2.1.	vjetrobran	Ima, uređen
2.2.	ulaz u zgradu	Uređen
2.3.	stubišni prostor	Uređen
2.4.	hodnici i galerije	Uređeni
2.5.	podrumski prostor	Ima, uređen
2.6.	terase	Nema
2.7.	potkrovlje - tavan	Nema, dvoetažni stanovi

2.8.	nadstojnički stan	Nema
2.9.	zajednička spremišta	Ima u prizemlju za odlaganje bicikala
2.10.	praona rublja	Nema
2.11.	sušiona rublja	Nema
2.12.	prostorije za skupljanje otpadaka	Zidani objekt izvan zgrade za smještaj kontejnera
2.13.	zajedničke društvene prostorije	nema
3. INSTALACIJE		
3.1.	vodovod	Ima, u funkciji
3.2.	kanalizacija	Ima, u funkciji
3.3.	instalacije elektrike	
3.3.1.	jaka struja	U funkciji
3.3.2.	zajednička potrošnja	U funkciji
3.3.3.	nužna i panična rasvjeta	Ima, u funkciji
3.3.4.	zvonca i portafoni	Ima, u redu
3.3.5.	gromobran	Ima, u redu
3.3.6.	zajednički antenski sustav	Ima, u redu
3.3.7.	telefon	Ima, u redu
3.4.	instalacija centralnog grijanja	
3.4.1.	horizontalni i usponski razvodi	Nema
3.4.2.	ogrijevna tijela i ventili	Nema
3.4.3.	odzračni sustav	Nema
3.4.4.	toplovodi	Nema
3.4.5.	vrelovodi	Nema
3.5.	instalacija plina	Ima, u redu
4. UREĐAJI U ZGRADI		
4.1.	dizala	Ima, u redu

4.2.	kotlovnica i toplinske podstanice	Nema
4.3.	hidroforsko postrojenje	Nema
4.3.	prepumpne stanice uređaji prisilne i objekti	Nema
4.5.	prirodne ventilacije protupožarni uređaji,	U redu
4.6.	instalacije i oprema	Hidrantska mreža, pp aparati
4.7.	agregati	Nema
5.	ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI	
5.1.	zemljište	uređeno

PRIMJEDBE:

ZAKLJUČAK:

Predstavnici zgrade: Siniša Mioković

Predstavnik GSKG: Ankica Momčilović



GSKG d.o.o. Zagreb
Ankica Momčilović, am.
Tehn. referent graditeljstv.

G S K G

Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo,d.o.o
Zagreb, Savska cesta 1 MB:3677702

ŠIFRA ULAZA : 0071625

ŠIFRA ULICE : 020508

ADRESA: MAKSIMIRSKO NASELJE 4 030

GODIŠNJI PROGRAM UPRAVLJANJA ZA PERIOD 2003-2004

PODACI O ZGRADI	GOD.IZGR:1990	ETAŽNOST:
BROJ	POVRŠINA	KOEFICIJENT
ST 000051	2.750,09	1,00
ukupna površina m2:	2.750,09	za obračun
		POVR.X KOEF.
		2.750,09
		2.750,09

Šifra	Opis rada	Iznos	kn/m2/mj	Mj.	Opis poslova
010100	OBAVEŽNI RADOVI	4.288,00	0,129933		
010103	MJESEČNI SERV. DIZALA	2.280,00	0,069088		
010104	GODIŠNJA KONTR.DIZALA	300,00	0,009090		
010105	NAB.P.P.OPREME I INSTAL.	1.708,00	0,051755		
020200	HITNI POPRAVKI	3.500,00	0,106057		
020201	VODOVOD I KANALIZACIJA	3.500,00	0,106057		
030300	MALI POPRAVKI NA ZGRADI	20.880,00	0,632705		
030301	KROV	15.000,00	0,454530		
030308	UNUTARNJI RADOVI	5.880,00	0,178175		
260000	POGONSKI TROŠKOVI	20.481,20	0,620621		
260101	ZAJED. POTROŠ. ELEKTR. ENERG.	5.000,00	0,151510		
260102	ČIŠĆENJE-BRUTO	15.481,20	0,469111		700,00 KN/MJ.NETT
370000	NAKNADA UPRAVITELJA	10.958,41	0,332062		
370101	NAKN.UPRAV.ZA RED.ODRŽ.	8.910,29	0,270000		0,22 NETTO
	NAKN.UPRAV.ZA POG.TROŠKOVE	2.048,12	0,062062		0,05 NETTO
480000	OSIGURANJE ZGRADE	4.620,15	0,139999		
480101	OSIGURANJE ZGRADE	4.620,15	0,139999		

SVEUKUPNO PLANIRANO: 64.727,76 kn
U TEKUĆOJ GODINI : 64.727,76 kn
UGOVORENA PRIČUVA KN/M2/MJ 1,97

GSKG d.o.o. Zagreb
Ankica Momčilović, inž. grad.
Tehn. referent graditeljstva:
ANKICA MOMČILOVIĆ, GRAD. TEH.

Tehnički referent strojarstva:
DANIJELO PERUŠKO, inž. stroj. teh.
DANIJELO PERUŠKO, stroj. teh.
Tehn. referent strojarstva

Tehnički referent elektrotehnike:
DANIJELO PERUŠKO, inž. elektroteh.
DANIJELO PERUŠKO, inž. elektroteh.
Ovlašteni predstavnik suvlasnika:
SINIŠA MILOKOVIĆ, inž. grad.
Tehn. referent komunalno
Voditelj područne službe:
TOMISLAV HARAPEN, inž. grad.