



Građevinarstvo i upravljanje zgradama
Oreškovićeve ulica 25, 10 000 Zagreb
tel. 01/6642220 FAX.6642221
OIB: 13582015490

Građevinsko poduzeće **UPRAVITELJ GRADNJA** d.o.o. Oreškovićeve ulica 25, Zagreb, kojeg zastupaju Dražen Joksimović i Josip Jagatić (u daljnjem tekstu **UPRAVITELJ**)

suvlasnici zgrade **Karela Zahradnika 15, k.o. ZAPRUDESKI OTOK, k.č. 1688/7**, Zagreb, zastupani preko predstavnika suvlasnika Bojan Posavec OIB: 72422721297 zaključili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM Karela Zahradnika 15

I. OPĆE ODREDBE

ČLANAK 1

Temeljem međuvlasničkog ugovora utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade Karela Zahradnika 15, Zagreb poslove upravljanja zgradom povjerili građevinskom poduzeću **UPRAVITELJ GRADNJA** d.o.o., Zagreb koje je registrirano za obavljanje poslova upravljanja zgradama.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

ČLANAK 2

OBVEZE UPRAVITELJA :

Upravitelj se obvezuje ovim ugovorom da će obavljati sljedeće poslove:

- otvoriti zaseban IBAN stambeno-poslovne zgrade
- cjelodnevno dežurstvo (od 0 do 24 h) hitnih intervencija uključujući nedjelje, državne praznike, blagdane i neradne dane koje obuhvaćaju :

- 1) propuštanje ili puknuće vodovodne instalacije
- 2) propuštanje ili puknuće kanalizacije
- 3) kvarove na elektro-instalacijama
- 4) kvarove na instalaciji centralnog grijanja
- 5) kvarovi dizala

- sve ostale obveze prema suvlasniku , a u skladu sa zakonima RH,
- jednom godišnje pismeno izvijestiti svakog vlasnika u stambenoj zgradi o prikupljenim sredstvima zajedničke pričuve i investicijama koje su obavljene,
- omogućiti svakom suvlasniku u zgradi da preko ovlaštenog predstavnika suvlasnika dobije uvid u trenutno stanje sredstava zajedničke pričuve zgrade,
- suvlasnici mogu na njihov račun Upravitelju povjeriti i obavljanje svih građevinskih radova dijelova zgrade koji su u njihovom vlasništvu,
- Upravitelj uz suglasnost predstavnika suvlasnika utvrđuje veličinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- na osnovi zahtjeva predstavnika suvlasnika, upravitelj osigurava sredstva putem kredita za izvođenje radova, ako ih na računu zgrade nema dovoljno za izvođenje radova,
- organizirati naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu
- organizirati i sklopiti ugovor o osiguranju stambene zgrade prijavljivanje, saniranje i naplatu šteta pokrivenih osiguranjem zajedničkih dijelova zgrade kod osiguravatelja
- temeljem ovog ugovora zastupa suvlasnike pred sudom i izvan suda u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.
- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju prema popisu zajedničkih dijelova i uređaja utvrđenim Međuvlasničkim ugovorom
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavi zapisnik
- organizira prijavljivanje, saniranje i naplatu šteta pokrivenih osiguranjem zajedničkih dijelova zgrade kod osiguravatelja
- upravitelj sklapa ugovor sa opskrbljivačem električne energije i plaća istu

ČLANAK 3

Upravitelj preuzima poslove održavanja zgrade od datuma početka važenja ovog ugovora i obvezuje se da će poslove upravljanja obavljati na najbolji način, a u skladu sa sredstvima zajedničke pričuve.

Upravitelj će u roku 45 dana nakon potpisivanja ugovora izvršiti pregled zgrade prema kojem će se napraviti Godišnji program održavanja zgrade sa prioritetima.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade Upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze za vrijeme sklapanja ovog ugovora , a što se utvrđuje popisom zajedničkih dijelova i uređaja koji je sastavni dio Međuvlasničkog ugovora.

Prioritetne radove upravitelj će odrediti prema sugestijama ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Prilikom preuzimanja zgrade ovlašteni predstavnik suvlasnika je dužan upozoriti Upravitelja o svim vidljivim nedostacima zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i potrebi njihovih otklanjanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu koja nastane zbog neizvršenja poslova na koje su od Upravitelja upozoreni, a nisu donijeli odluku o pravovremenom poduzimanju tih poslova ili nisu pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tih radova (servisiranje protupožarne opreme, ispitivanje hidrantske mreže, ispitivanje gomobranske instalacije i dimnjačarski radovi)

Upravitelj će poslove koji nisu prioritetni i hitne naravi izvoditi tek kada na računu zgrade bude dovoljno sredstava, osim ako većina vlasnika ne odluči da se za određene radove ulazi u kredit.

Upravitelj je ovlašten za izvođenje hitnih intervencija i obveznih radova (servis dizala, osiguranje i sl.) ustupiti izravno izvoditeljima sve sukladno dogovoru s predstavnikom suvlasnika.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača može sudjelovati ovlašteni predstavnik suvlasnika.

Suvlasnici imaju pravo i sami odabrati izvođača radova ukoliko je ponuda koju su sami pribavili povoljnija i prihvatljivija od ponuda dostavljenih od strane Upravitelja, tada Upravitelja oslobađaju odgovornosti za stručnost i kvalitetu izvršenih radova.

ČLANAK 4

Ovlaštene osobe za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve na IBAN računu će biti definirane na Kartonu prijave potpisa i to sa dva supotpisa ovlaštenih osoba :

1. Jedan od potpisa predstavnika suvlasnika stambene zgrade Bojan Posavec.

2. Jedan od potpisa Upravitelja zgrade DRAŽEN JOKSIMOVIĆ ili JOSIP JAGATIĆ.

Sredstvima zajedničke pričuve se može raspolagati samo uz oba potpisa gore navedenih

(1. i 2.). Na kartonu Prijave potpisa stavlja se pečat Upravitelja zgrade.

Ovlaštena osoba za otvaranje IBAN-računa sredstava zajedničke pričuve zgrade je poduzeće "Upravitelj gradnja "

ČLANAK 5

Naknada za upravitelja iznosi 0,04 eura/m² mjesečno (bez PDV-a) ili 10% od minimalno zakonom propisane visine pričuve. Naknada za rad Upravitelja plaća se jednom mjesečno do 10-og u mjesecu za prethodni mjesec temeljem trajnog naloga za isplatu naknade, trajnim nalogom također će se naplaćivati električna energija za stambenu zgradu kao i naknada predstavnika suvlasnika zajedno sa svim davanjima, te sudske pristojbe i svi porezi i prirezi.

Upravitelj je za to dužan uz poslove iz Članka 2 i Članka 3 organizirati naplatu zajedničke pričuve (tiskanje i distribuciju uplatnica), ekonomsko-računovodstvene poslove u svezi sa računom zgrade i organizirati dežurnu službu za hitne intervencije od 0-24 h. Upravitelj se također obvezuje na pregledan način obavještavati o troškovima i uplatama na IBAN račun stambene zgrade.

Sredstava na računu zgrade mogu se trošiti isključivo za potrebe te zgrade.

ČLANAK 6

Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke prostorije koristiti na način da drugim vlasnicima ne prouzroči štetu, a u protivnom odgovara za nastalu štetu.

ČLANAK 7

Suvlasnik koji proda svoj stan dužan je radi evidencije bez odgađanja obavijestiti predstavnika suvlasnika i Upravitelja , te nema pravo tražiti povrat sredstava koji je davao u zajedničku pričuvu već ona ostaje na IBAN-računu zgrade.

ČLANAK 8

Upravitelj zgrade utvrđuje visinu izdvajanja u zajedničku pričuvu zgrade prema procjeni visine potrebitih ulaganja i prema godišnjem programu upravljanja, a to mora odobriti ovlašteni predstavnik suvlasnika uz suglasnost preko 50% suvlasnika prema udjelu u vlasništvu. Pri određivanju veličine izdvajanja u zajedničku pričuvu zgrade mora se poštivati minimalnih 0.54 % godišnje od vrijednosti stana koju je predvidio zakonodavac.

ČLANAK 9

Suvlasnik je dužan dozvoliti izvođenje radova u svom stanu radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade ili imovini ostalih suvlasnika, a u protivnom odgovara za dodatnu štetu koja nastane njegovim sprečavanjem takvih radova.

ČLANAK 10

Naknadu za zajedničku pričuvu suvlasnici su dužni platiti do 20. u mjesecu za protekli mjesec , a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske kamate.

Uplatnice će Upravitelj dostavljati najkasnije 15 dana prije naznačenog datuma dospelja. Broj IBAN-računa stambene zgrade na koji će suvlasnici uplaćivati zajedničku pričuvu bit će otisnut na uplatnici, a svaki će suvlasnik preko ovlaštenog predstavnika suvlasnika uvijek imati uvid o veličini sredstava kojom zgrada raspolaže.

ČLANAK 11

Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor prinudne naplate i druge sporove koje je Upravitelj pokrenuo po nalogu suvlasnika terete sredstva zajedničke pričuve. Naknade za zastupanje suvlasnika pred sudom te pravne radnje utvrđuju se prema tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. Odvjetnički troškovi se plaćaju sa računa stambene zgrade prema datumu dospelja na računu odvjetnika, a kasnije se vraćaju na račun pričuve naplatom od ovršenika. U slučaju uspjeha u sporu sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se na račun zajedničke pričuve.

ČLANAK 12

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ne mogu otkazati ili raskinuti dok ne podmire dospelje, a neplaćene tražbine druge ugovorne strane.

ČLANAK 13

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima , kao i ostali zakonski propisi RH.

ČLANAK 14

Ugovorne strane suglasne su da sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno dogovorom i mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Zagrebu.

ČLANAK 15

Ovaj Ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (JEDNE) godine. Primjenjuje se s 01.10.2025.g., a stupa na snagu s danom potpisa Ugovora po obje ugovorne strane. Ugovor se produžava na neodređeno vrijeme, ako niti jedna od ugovornih strana najkasnije mjesec dana prije isteka ugovora ne izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora.

ČLANAK 16

Ovaj Ugovor je sklopljen dragovoljno, pa ga tako svaka strana ima pravo prekinuti i prije isteka bez obrazloženja ako nije zadovoljna sa odnosom druge strane prema njoj.

Otkazni rok je 30 dana.

ČLANAK 17

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) primjerka, od kojih 1 (jedan) za predstavnika suvlasnika, 1 (jedan) se predaje u Banku pri otvaranju zasebnog žiro-računa, a 2 (dva) zadržava Upravitelj.

U Zagrebu, 16.06.2025

ZA UPRAVITELJA :

Josip Jagatić

UPRAVITELJ GRADNJA
građevinarstvo i upravljanje zgradama

NOVI ZAGREB

ZA SUVLASNIKE STAMBENE ZGRADE:

ovlašteni predstavnik zgrade:



Bojan Posavec