

Temeljem članka 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24) te 6. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog među suvlasnicima stambene zgrade, **Gustava Krkleca 18, 20, 22 i 24** u Zagrebu

ZAPAD-STAN d.o.o., 10 090 Zagreb, Ante Topića Mimare 61, OIB 78641299718 koji zastupa Mario Ostojić, direktor (dalje u tekstu: *UPRAVITELJ*)

i

Suvlasnici zgrade Gustava Krkleca 18, 20, 22 i 24, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika, Željko Kocijan (dalje u tekstu: *ZGRADA*)

sklopili su dana 28.02.2025.g. ovaj

U G O V O R
O UPRAVLJANJU
STAMBENOM ZGRADOM
GUSTAVA KRKLECA 18, 20, 22 I 24
Broj 11 /2025

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici **Zgrade Gustava Krkleca 18, 20, 22 i 24**, izgrađene na k.č.br. 5219 k.o. Donje Vrapče povjeravaju temeljem članka 6. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 26.11.2024. poslove upravljanja poduzeću **ZAPAD-STAN d.o.o., Zagreb, Ante Topića Mimare 61, OIB 78641299718** koje je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 080231486 kao upravitelju zgrade.

Sastavni dio ovog ugovora je Prilog I - odluka suvlasnika od dana 08.11.2024. kojom su suvlasnici Zgrade imenovali ZAPAD-STAN d.o.o. upraviteljem Zgrade.

Predstavnik suvlasnika u trenutku sklapanja ovog ugovora je Željko Kocijan OIB: 71650538890.

U slučaju promjene predstavnika suvlasnika nije nužno sklapanje aneksa ovom ugovoru, već suvlasnici Zgrade moraju obavijestiti Upravitelja o promjeni predstavnika suvlasnika te mu dostaviti odluku o promjeni.

Prava i obveze predstavnika suvlasnika uređuju se međuvlasničkim ugovorom.

Nakon što se upiše u registar, pravna osoba – zajednica suvlasnika, Zgrada Gustava Krkleca 18, 20, 22 i 24, sva prava i obveze Suvlasnika iz ovog ugovora se bez ikakvih daljnjih pitanja i dopuštenja ugovornih strana primjenjuju i na Zgradu te će se ona smatrati ugovornom stranom ovog ugovora uz skup suvlasnika zastupan predstavnikom suvlasnika.

U slučaju nastanka novih zajednica suvlasnika spajanjem ili izdvajanjem zajednice suvlasnika, nove zajednice suvlasnika u trenutku nastanka postaju ugovornim stranama ovog ugovora, osim ako nije drukčije uređeno sporazumom između ugovornih strana.

Članak 2.

Zgrada je u naravi pravilnog tlocrtnog oblika sa istakama i svjetlarnicama. Zgrada se sastoji od 5 vlastitih ulaza od kojih je 4 pod istim upraviteljem dok ulaz 26 ima vlastiti ugovor i upravitelja. Čestica zgrade je isključivo gabarita zgrade dok je okolna čestica gradska.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 3.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u ime i za račun suvlasnika obavlja sljedeće poslove:

1. U ime i za račun suvlasnika otvara, odnosno vodi poseban račun ili račun posebne namjene;
2. Organizira nužne popravke i redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju, pri čemu se popis posebnih dijelova zgrade utvrđuje međuvlasničkim ugovorom;
3. Osigurava aktivnosti radi izvršavanja investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, odnosno u skladu s odlukama suvlasnika;
4. Osigurava provedbu Hitnih popravaka sukladno odredbama ovog ugovora i zakonskim odredbama;
5. Obavlja redovne i po potrebi izvanredne preglede zgrade te o tome sastavlja zapisnik pri čemu je upravitelj dužan najmanje jednom godišnje izvršiti redoviti pregled zgrade radi provjere temeljenih zahtjeva građevine i izrade godišnjeg, odnosno višegodišnjeg programa;
6. Savjetuje suvlasnike o prikladnoj visini pričuve u skladu s potrebama zgrade;
7. Obračunava visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik, a temeljem odluke suvlasnika;
8. Organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prisilnu naplatu;
9. Raspolaže sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve) u skladu s godišnjim, odnosno višegodišnjim programom;
10. Vršiti plaćanje radova obavljenih na zgradi na temelju radnih naloga i računa prethodno ovjerenih potpisom i pečatom od strane predstavnika suvlasnika, kao i plaćanja prema dobavljačima temeljem sklopljenih ugovora i ispostavljenih uplatnica (npr. zajednička potrošnja električne energije) za koja nije potrebna ovjera predstavnika suvlasnika;
11. Ugovara osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja od rizika prema godišnjem programu, u skladu s međuvlasničkim ugovorom;
12. Provođa radnje potrebne radi sklapanja ugovora o kreditu ili ugovora o zajmu kojim se osiguravaju dodatna sredstva za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika;
13. Zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka;
14. Pruža pravnu i stručnu tehničku pomoć predstavniku suvlasnika, odnosno svakom zainteresiranom suvlasniku u svezi s upravljanjem ili održavanjem zgrade;
15. Obavještava suvlasnike putem predstavnika suvlasnika i na druge prikladne načine o obavljenim poslovima (primjerice izvedenim radovima i sl.) najkasnije u roku od 30 dana od izvođenja radova;
16. Dostavlja registru suvlasnika sve potrebne podatke i izvršava sve prijave i upise u skladu sa zakonskim odredbama;
17. Izriče opomene i novčane kazne suvlasnicima za kršenje kućnog reda u skladu s odredbama međuvlasničkog ugovora i kućnog reda.

Hitni popravci

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi (dalje: Hitni popravci).

Pod hitnim popravcima podrazumijevaju se aktivnosti radi otklanjanja uzroka opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade te dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje.

Hitnim popravcima osobito se smatra poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade radi otklanjanja:

1. kvarova na plinskim instalacijama;
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu;
3. puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije;
4. kvarova na električnoj instalaciji uključivo elektroničke komunikacije i videonadzor;

5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala;
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora te oštećenja krova;
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade;
8. kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi;
9. kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara;
10. otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovog članka upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata) uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Upravitelj se obvezuje osigurati hitne popravke u najkraćem mogućem roku, odnosno bez odgode po zaprimljenoj prijavi.

Ako narav kvara ili vanjske okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (primjerice vremenski uvjeti, privremena nedostupnost izvođača za pojedinu vrstu radova itd.) onemogućuju poduzimanje hitnog popravka, upravitelj je dužan osigurati provođenje hitnog popravka čim to bude moguće, odnosno čim prestanu okolnosti koje sprječavaju provedbu hitnog popravka.

U slučaju da na računu zajedničke pričuve nema dovoljno novčanih sredstava za poduzimanje hitnog i/ili nužnog popravka, upravitelj nije dužan poduzeti popravak na vlastiti trošak.

Ovlasti Upravitelja u slučaju onemogućavanja radova u posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade

Članak 5.

Ukoliko zajedničkim ili posebnim dijelovima zgrade prijeti šteta, odnosno umanjeње njihovih svojstava, a čiji uzrok se nalazi u posebnom dijelu zgrade ili za koje postoji opravdana sumnja da se nalazi u posebnom dijelu nekretnine ili na zajedničkom dijelu zgrade do kojeg se može najlakše pristupiti iz posebnog dijela zgrade, Upravitelj je ovlašten poduzeti aktivnosti radi otklanjanja uzroka štete, odnosno umanjeња svojstava.

Upravitelj je dužan vlasnika posebnog dijela nekretnine obavijestiti o nastanku štete na prikladan način (e-mailom, pisanim putem itd.) te mu ostaviti rok od najviše 15 dana da ukloni nedostatak, odnosno da omogući uklanjanje nedostatka na teret sredstava pričuve ukoliko uzrok štete proizlazi iz zajedničkih dijelova zgrade, a do kojih se najlakše može pristupiti iz tog posebnog dijela zgrade.

Ukoliko vlasnik posebnog dijela nekretnine ne izvede radove ili ne dopusti izvođenje radova u svom posebnom dijelu nekretnine ili ih bez opravdanog razloga onemogućuje ili sprječava, odnosno ako je vlasnik nedostupan, Upravitelj je ovlašten na teret sredstava zajedničke pričuve poduzeti sljedeće radnje:

- organizirati dolazak izvođača u posebni dio nekretnine;
- po potrebi izvršiti prijavu nadležnom inspeksijskom tijelu, odnosno komunalnom redarstvu ukoliko suvlasnik protivno zakonskim obvezama ne dopušta ulazak u posebni dio nekretnine;
- uz suglasnost predstavnika suvlasnika predložiti sudu donošenje privremene mjere radi omogućavanja izvođenja radova ili druge prikladne privremene mjere u skladu s odredbama Ovršnog zakona, pri čemu je Upravitelj ovlašten opunomoćiti odvjetnika na trošak sredstava zajedničke pričuve.

Za sve troškove nastale zbog ispunjenja obveza iz ovog članka Upravitelj je dužan teretiti vlasnika posebnog dijela nekretnine te ga pozvati na plaćanje navedenih troškova.

Obveza vlasnika posebnog dijela iz prethodnog stavka dopijeva u roku od 15 dana nakon što je plaćen trošak iz sredstava pričuve.

Upravitelj je u svakom slučaju ovlašten pokrenuti ovršni postupak protiv suvlasnika koji ne podmiri novčanu obvezu iz ovog članka po njezinom dopijecu.

Odredbe ovog članka na odgovarajući način primjenjuju se i u slučaju kada je vlasnik posebnog dijela dužan poduzeti hitan popravak na svom posebnom dijelu, a to ne učini.

Poslovi izvanrednog održavanja zgrade

Članak 6.

Upravitelj će, na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika, obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, a što će se regulirati posebnim ugovorom kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju. Suvlasnici mogu Upravitelju temeljem suglasnosti suvlasnika i posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

Članak 7.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora.

Članak 8.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova.

U slučaju da suvlasnici sami izaberu izvoditelja radova bez upravitelja, suvlasnici preuzimaju obvezu kontrole kvalitete izvedenih radova i rješavanje mogućih problema s izvođačem bez posredovanja upravitelja.

Upravitelj u tom slučaju ne odgovara za bilo kakvu štetu koja nastane suvlasnicima.

Članak 9.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara i pažnjom dobrog stručnjaka, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine te 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, ili su se ti poslovi morali obaviti temeljem rješenja i naloga inspekcije (građevne, komunalne, protupožarne i dr.) ili drugog državnog tijela, a nisu donijeli odluku o poduzimanju navedenih poslova niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Suvlasnici su suglasni da se novčane kazne izrečene upravitelju ili odgovornoj osobi upravitelja u prekršajnom postupku zbog neizvršenja poslova iz prethodnog stavka ovog članka isplate na teret zajedničke pričuve.

Članak 10.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

1. prijedlog programa rada koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu (dalje: godišnji program);
2. prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade;
3. izvješće o radu sukladno odredbama Zakona o vlasništvu, odnosno Zakona o upravljanju i održavanju zgrada;
4. završni račun, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom;
5. evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova te ju ažurirati po prijavama predstavnika suvlasnika, samih suvlasnika ili trećih osoba.

Prijedlog godišnjeg programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje najkasnije do 15. studenog tekuće godine za sljedeću godinu, a prijedlog višegodišnjeg programa najkasnije do 31. prosinca tekuće godine.

Godišnje financijsko izvješće s prikazom prihoda i rashoda zgrade za prethodnu godinu Upravitelj će najkasnije do 01. veljače svake godine dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika.

Obveze upravitelja u programima sufinanciranja održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade

Članak 11.

U slučaju interesa suvlasnika za prijavu na programe Republike Hrvatske, Europske Unije ili neke treće organizacije, a koji su usmjereni na održavanje zgrade, njezinu obnovu, unaprjeđenje njezinih svojstava ili ugradnje novih elemenata ili opreme (poboljšice), Upravitelj daje Zgradi posebnu ponudu za vođenje projekta te obavljanja svih potrebnih radnji u okviru tih programa.

U slučaju prihvata ponude temeljem odluke suvlasnika, sva međusobna prava i obveze između Upravitelja i Zgrade regulirat će se zasebnim ugovorom.

Upravitelj nema obvezu temeljem ovog ugovora poduzimati bilo kakve radnje u svezi s navedenim programima te se isključuje njegova odgovornost za neprovođenje prijave u navedenim programima.

Dostava isprava

Članak 12.

Upravitelj je dužan na zahtjev suvlasnika dati na uvid, odnosno predati presliku ili dostaviti digitalnim putem isprave na kojima se temelje godišnja financijska izvješća i druge isprave vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana kada to suvlasnik zatraži.

Iznimno, a ukoliko suvlasnik zatraži 10 ili više isprava, rok iz prethodnog stavka se produljuje na primjereni rok s obzirom na količinu i starost zatraženih isprava te upravitelj ima pravo na naknadu sukladno odredbama cjenika prije dostave isprava.

Prinudni predstavnik suvlasnika

Članak 13.

U slučaju da odabranom predstavniku suvlasnika prestane funkcija, Upravitelj je dužan sve suvlasnike pozvati na prikladan način da u roku od 60 dana imenuju novog predstavnika suvlasnika.

Ukoliko suvlasnici ne postupe sukladno prethodnoj odredbi, Upravitelj preuzima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika te je ovlašten imenovati fizičku osobu – prinudnog predstavnika suvlasnika.

Prinudni predstavnik suvlasnika može biti radnik Upravitelja bez obzira na adresu prebivališta ili treća fizička osoba s prebivalištem u mjestu gdje se zgrada nalazi te mora ispunjavati ostale zakonske pretpostavke.

Prinudni predstavnik suvlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu koji određuje upravitelj.

Naknada prinudnog predstavnika ne može biti veća od 15% mjesečnih prihoda zgrade.

Naknada prinudnog predstavnika ne može biti manja od 35,00 EUR neto mjesečno, bez obzira o mjesečnim prihodima zgrade.

Razdvajanje i spajanje zajednica suvlasnika

Članak 14.

U slučaju spajanja zajednice suvlasnika s novom zajednicom suvlasnika, ovaj ugovor ostaje na snazi te se neće ni na koji način mijenjati, osim ako se ugovorne strane ne sporazume drukčije.

Ukoliko se pojedini ulaz, odnosno više ulaza želi izdvojiti iz postojeće suvlasničke zajednice, ovaj ugovor ostaje na snazi u cijelosti te se s novom zajednicom suvlasnika neće sklapati novi ugovor o upravljanju, osim ako se odlukom većine svih suvlasnika dosadašnje zajednice ne odredi drukčije ili ako upravitelj pristane na sklapanje novih ugovora o upravljanju sa starom zajednicom i novim zajednicama.

III. PRISILNA NAPLATA ZAJEDNIČKE PRIČUVE I OSTALIH PRIHODA ZGRADE, SUDSKI I DRUGI POSTUPCI

Prisilna naplata zajedničke pričuve

Članak 15.

Upravitelj omogućuje svim suvlasnicima svakodoban uvid u listu dužnika putem svoje usluge e-suvlasnik te je na zahtjev predstavnika suvlasnika dužan dostaviti izvješće o utuženim i neutuženim dugovanjima. U slučaju da pojedini suvlasnik ne podmiruje redovito mjesečna zaduženja za zajedničku pričuvu, Upravitelj je ovlašten poduzeti odgovarajuće radnje radi naplate pričuve, što uključuje slanje opomena dužniku te po potrebi pokretanje ovršnog postupka.

Upravitelja se ovlašćuje da s dužnicima za pričuvu može sklapati pismene te usmene sporazume o plaćanju dugovanja u obrocima bez ograničenja u broju mjesečnih obroka.

Upravitelj je uz suglasnost predstavnika suvlasnika, odnosno vijeća suvlasnika ukoliko je uspostavljeno, ovlašten s dužnicima sklopiti sporazum kojim se dužniku otpisuje najviše 50% zakonskih zateznih kamata, dok je za otpis preostalog dijela zakonskih zateznih kamata i/ili troškova postupka potrebna suglasnost većine suvlasnika.

Ovlašćuje se upravitelj da zastupa suvlasnike pred sudom, odnosno javnim bilježnicima u ovršnim postupcima koji se vode protiv suvlasnika—dužnika koji ne plaćaju zajedničku pričuvu.

Upravitelj je radi pokretanja ovršnih postupaka iz prethodnog stavka ovlašten opunomoćiti odvjetnika po svom izboru.

Podnošenje tužbi i pokretanje upravnih postupaka

Članak 16.

Kada je to potrebno radi zaštite prava suvlasnika prema trećim osobama ili radi ostvarenja pojedinih prava suvlasnika ili zajednice suvlasnika, upravitelj je uz suglasnost predstavnika suvlasnika ili vijeća suvlasnika ako je osnovano, odnosno temeljem odluke većine suvlasnika, ovlašten pokrenuti odgovarajući parnični ili upravni postupak, pri čemu je upravitelj ovlašten po potrebi opunomoćiti odvjetnika.

Troškove ovršnog, parničnog ili upravnog postupka kao i naknade ovlaštenom odvjetniku koji u slučaju spora zastupa Upravitelja kao zastupnika suvlasnika, odnosno suvlasnike zgrade u ovršnom, parničnom ili upravnom postupku terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, troškovi ovršnog, parničnog ili upravnog postupka i naknade odvjetniku i ostale pristojbe, kao i eventualne pripadajuće zatezne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve, pod uvjetom da je povrat tih troškova primjenjiv.

Povezivanje zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora

Članak 17.

Ukoliko Zgrada nije upisana u zemljišne knjige, Upravitelj je uz suglasnost predstavnika suvlasnika ovlašten na teret sredstava pričuve pokrenuti postupak povezivanja zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora.

Upravitelj je ovlašten za potrebe vođenja postupaka iz prethodnog članka opunomoćiti odvjetnika po svom izboru uz prethodno dostavljanje ponude za zastupanje predstavniku suvlasnika.

Sudski postupci protiv suvlasnika

Članak 18.

Osim u situaciji iz članka 5. ovog ugovora, Ugovorne strane su suglasne da je Upravitelj ovlašten, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, odnosno vijeća suvlasnika ako je osnovano, podnijeti nadležnom sudu prijedlog za izdavanje privremene mjere kada to opravdavaju okolnosti slučaja.

Zahtjev za izdavanje privremene se može podnijeti osobito u sljedećim situacijama:

- u slučaju kada nadležno tijelo zapečati stan, a potrebno je izvršiti radnje radi sprječavanja nastanka štete za zajedničke dijelove, za same suvlasnike ili korisnike zgrade;

- u slučaju kada pojedini suvlasnik bez suglasnosti ostalih suvlasnika krene izvoditi radove na zajedničkim dijelovima zgrade, a izvođenje radova je u protivnosti s građevinskim propisima i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.
- u ostalim slučajevima kada je to nužno radi zaštite sigurnosti, života ili zdravlja, odnosno drugih prava suvlasnika i stanara u zgradi.

Zahtjev za pokretanje izvanparničnog postupka osiguranja dokaza, a uz suglasnost predstavnika suvlasnika ili vijeća suvlasnika ako je osnovano, Upravitelj je ovlašten pokrenuti kada postoji opravdana bojazan da se neki dokaz u slučajevima iz prethodnog stavka neće moći izvesti ili da će njegovo kasnije izvođenje biti otežano, a taj dokaz je bitan za zaštitu prava suvlasnika zgrade.

Upravitelj je za pokretanje i vođenje postupaka iz ovog članka ovlašten opunomoćiti odvjetnika.

Svi troškovi postupka radi izdavanja privremene mjere ili osiguranja dokaza podmiruju se iz sredstava pričuve Zgrade, a Upravitelj je dužan teretiti vlasnika posebnog dijela nekretnine u odnosu na kojega se postupak pokreće te ga pozvati na plaćanje navedenih troškova.

Obveza vlasnika posebnog dijela iz prethodnog stavka dopijeva u roku od 15 dana nakon što je plaćen trošak iz sredstava pričuve, izuzev ako je trošak utvrđen sudskom odlukom.

Upravitelj je u svakom slučaju ovlašten pokrenuti postupak prisilne naplate/podnijeti tužbu protiv suvlasnika koji ne podmiri novčanu obvezu iz ovog članka po njezinom dopijecu.

Najam i zakup zajedničkih dijelova zgrade

Članak 19.

Ukoliko suvlasnici Zgrade daju u najam ili zakup zajedničke dijelove zgrade, Upravitelj je ovlašten dostavljati najomprimcu/zakupniku uplatnice, odnosno fakture za mjesečnu najamninu/zakupninu.

Suvlasnici Zgrade dužni su putem predstavnika suvlasnika Upravitelja obavijestiti o sklopljenom ugovoru o najmu/zakupu te mu dostaviti primjerak ugovora i sve ostale podatke potrebne za naplatu najamnine/zakupnine.

U slučaju neplaćanja mjesečne najamnine ili zakupnine, Upravitelj je ovlašten nakon neplaćenih šest mjesečnih zaduženja poslati dužniku opomenu.

U slučaju neplaćanja mjesečne najamnine ili zakupnine u periodu duljem od jedne godine, Upravitelj je dužan o tome obavijestiti predstavnika suvlasnika.

Upravitelj je ovlašten uz suglasnost predstavnika suvlasnika, odnosno vijeća zgrade ako je osnovano, u ime i za račun suvlasnika pokretati odgovarajuće postupke radi prisilne naplate protiv najomprimaca/zakupoprimaca te je u tom slučaju ovlašten opunomoćiti odvjetnika za zastupanje.

IV. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 20.

Suvlasnici se obvezuju za pokriće troškova upravljanja plaćati doprinos u zajedničku pričuvu te ovlašćuju upravitelja na obračunavanje visine mjesečne pričuve za svakog suvlasnika i na naplatu iste.

Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika obračunati na način da iznos pričuve po m²/mj. određen godišnjim programom pomnoži s površinom posebnog dijela i koeficijentom 1,00 za stambeni prostor, a za ostale prostore koeficijentom određenim Međuvlasničkim ugovorom.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici plaćaju od 03/2025 uplatnicama na račun sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada broj **HR7623400091310615622**, a upravitelj ima pravo raspolagati sredstvima zajedničke pričuve na tom računu sukladno zakonskim odredbama.

Upravitelj se obvezuje raspoređivati na suvlasnike i druge troškove zgrade (npr. zajednička potrošnja struje i sl.) koji se plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve u skladu s Međuvlasničkim ugovorom, odnosno odlukama suvlasnika ili temeljem zakonskih odredaba.

Članak 21.

Sredstva za otplatu zajma ili kredita preuzetog radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade osigurati će se povećanjem doprinosa suvlasnika za zajedničku pričuvu u skladu s valjanom odlukom suvlasnika.

Upravitelj se obvezuje zajam, odnosno kredit otplaćivati iz zajedničke pričuve, sukladno ugovoru o zajmu ili kreditu, odnosno obvezuje se podmirivati obveze iz navedenih ugovora prije isplate ostalih troškova.

Naknada za rad upravitelja

Članak 22.

Naknada za rad upravitelja za poslove upravljanja (dalje: naknada) iznosi 0,05 €/m² + PDV mjesečno.

Cjenikom usluga Upravitelja (dalje: cjenik) su definirane usluge koje su uključene u naknadu iz prethodnog Stavka, kao i usluge koje se dodatno naplaćuju.

Cjenik je predan predstavniku suvlasnika prije sklapanja ovog ugovora.

Sve ostale usluge se naplaćuju po ponudi.

Izmjena naknade za upravljanje i promjene cjenika

Članak 23.

Upravitelj ima pravo povisiti naknadu ukoliko nakon sklapanja ovog ugovora dođe do povećanja indeksa potrošačkih cijena za više od 3% unutar godinu dana, odnosno za više od 9% unutar perioda od 5 godina.

U tom slučaju naknada se povisuje najviše za stvarno ostvareni rast indeksa potrošačkih cijena izraženih u postotnim poenima te za takvu izmjenu nije potrebna izmjena ovog ugovora, već je upravitelj o povećanju dužan obavijestiti predstavnika suvlasnika.

Upravitelj ima pravo promijeniti odredbe cjenika u svako doba te je o promjenama dužan obavijestiti predstavnika suvlasnika.

Ukoliko promjena pojedinih stavki cjenika pređe iznos od 30% od zadnje objave cjenika, suvlasnici imaju pravo na otkaz ugovora o upravljanju bez otkaznog roka.

V. OSTALE I ZAVRŠNE ODREDBE

Punomoć u poreznim stvarima

Članak 24.

Sklapanjem ovog ugovora, suvlasnici Zgrade ovlašćuju Upravitelja da za njihovo ime i za njihov račun pred Poreznom upravom pokreće i vodi sve postupke potrebne za ostvarivanje prava i obveza suvlasnika.

U dvojbi se ova punomoć ima smatrati generičnom punomoći koja vrijedi za sve vrste postupaka koje je moguće pokrenuti i voditi pred Poreznom upravom.

Punomoć traje do prestanka ovog ugovornog odnosa.

Radi otklanjanja bilo kakvih dvojbi, ova punomoć se primjenjuje i na pravnu osobu, Zajednicu suvlasnika koju su suvlasnici osnovali kao i na sve zajednice suvlasnika koje mogu nastati u budućnosti izdvajanjem ili spajanjem zajednice suvlasnika.

Članak 25.

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

Članak 26.

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

Članak 27.

Potpisnici ovog Ugovora sukladno Općoj uredbi o zaštiti osobnih podataka (GDPR EU 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeće od 27.04.2016., dalje: Uredba) suglasni su da će se prilikom razmjene, korištenja i čuvanja svih osobnih podataka koji su ili koji će biti na bilo koji način obrađivani, pridržavati svih važećih zakonskih propisa osnovom kojih se uređuje zaštita osobnih podataka.

Politika obrade osobnih podataka te tabela osobnih podataka koji se obrađuju dostupne su na web stranicama Upravitelja. Za sve upite te eventualne primjedbe na obradu osobnih podataka, kao i za postavljanje zahtjeva u skladu s Uredbom, suvlasnici imaju pravo obratiti se službeniku za zaštitu osobnih podataka putem mail adrese: sluzbenik.zapadstan@gmail.com.

Članak 28.

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 Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Članak 29.

Ovaj Ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa ugovora.

Ako niti jedna od ugovornih stranaka najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora, ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme uz otkazni rok od tri mjeseca.

Članak 30.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) zadržava Upravitelj, 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

- PRILOZI:** 1. Program održavanja zgrade za 2025 godinu
2. Popis posebnih dijelova zgrade, vlasnika posebnih dijelova zgrade te suvlasničkih udjela (potpisna lista)

Za suvlasnike:
Predstavnik suvlasnika


Željko Kocijan

Za Zapad-stan d.o.o.:
Direktor

društvo s ograničenom odgovornošću
za građevinstvo
ZAGREB, A.T. Mimare 61
Mario Ostojić