GB Promet d.o.o. Ul. Libera Brajka 2, 52470 Umag, MBS: 040099247, OIB:39809640802 kao upravitelj zgrade (u daljnjem tekstu Upravitelj)
i
ZAJEDNICA SUVLASNIKA - ZGRADA iz Umag, Radnička ulica 5, zastupani po predstavniku **_Štulić Feđa__ , Radnička ulica 5, Umag,** OIB _96998950841__ , osobni indentifikacijski broj _____, (u daljnjem tekstu Zajednica suvlasnika) temeljem Međuvlasničkog ugovora, te Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024), zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da je Zajednica suvlasnika - zgrada u Umagu,na adresi Radnička ulica 5, sagrađene na k.č.broj 1727/4, k.o. Umag, osobni identifikacijski broj _____ temeljen Međuvlasničkog ugovora sklopljenim dana 23.09.2025. .godine, poslove upravljanja stambenom zgradom povjerili tvrtci GB Promet d.o.o. iz Umaga, ul. Libera Brajka 2, sa uredom u ul. V. Gortana 12, OIB 39809640802.

PRAVA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Utvrđuje se da su suvlasnici na Upravitelja prenijeli ovlaštenje, da temeljem Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024) u njihovo ime i za njihov račun obavlja slijedeće redovne poslove upravljanja:

1. otvori i vodi poseban račun za zgradu
2. osigura poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima
3. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata, te osigura hitan popravak čim to dopuste okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja
4. predloži iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja
5. ažurno vodi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
6. raspoređuje na suvlasnike i naplaćuje troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
7. obaviještava predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzima daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine
8. redovito podmiruje zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve
9. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
10. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade
11. obavještava suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova

12. izradi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostavi do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled prihoda i rashoda zajedničke pričuve

Za poslove redovnog upravljanja, navedene pod točkama od 1 do 12, utvrđuje se naknada upravitelja u iznosu od 0,07 € po metru četvornom obračunate površine zgrade + 25 % pdv - mjesečno.

Za sve ostale poslove utvrđene Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, te vanredne poslove koji se trebaju izvršiti na osnovu odluke suvlasnika i predstavnika suvlasnika, utvrditi će se naknada na osnovu cjenika upravitelja.

Članak 3.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj može obavljati sam ili putem ugovora povjeriti obavljanje poslova trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova. Upravitelj će na zahtjev, te temeljem odluke suvlasnika organizirati, te obavljati i poslove izvarednog održavanja zgrade, te nužnih zahvata, prilikom čega će se utvrditi i naknada upravitelja, temeljem cjenika usluga. Kod potrebe za većim radovima na građevini, vrijednosti iznad 2.500 eura, upravitelj će zatražiti više ponuda, a o izboru izvođača, te potrebnog nadzora, odlučiti će suvlasnici temeljem suvlasničke većine na način utvrđen Zakonom o upravljanju i održavanju zgradom.

Upravitelj se obvezuje da će sve obveze preuzete ovim ugovorom kao i svim ostalim posebnim ugovorima obavljati s pažnjom dobrog gospodara, štititi interese suvlasnika stambene zgrade, obavještavati suvlasnike o svim nužnim i potrebim radovima na zgradi koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti zgrade, kao i svim poslovima koji proizlaze iz Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, te predvidjeti – procijeniti troškove.

Upravitelj se oslobađa odgovornosti za eventualnu štetu ukoliko suvlasnici odbiju donijeti odluku o izvršenju nužnih i potrebnih radova za koje su od strane Upravitelja upozoreni, odnosno ukoliko nisu osigurali sredstva za izvršenje istih.

Upravitelj ne preuzima odgovornost za radnje i obveze koje su preuzeli prijašnji upravitelji.

SREDSTVA I NAKNADA UPRAVITELJA

Članak 4.

Zajednica suvlasnika zgrade se obvezuje da će sredstva za troškove zgrade i naknade Upravitelju, kao i podmirivanje svih zakonskih i ugovornih obveza zgrade (sredstava zajedničke pričuve zgrade) – uplaćivati na IBAN zgrade, otvoren u tu svrhu.

Članak 5.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati mjesečno, u tekućem mjesecu do 20.tog u mjeseca i to nalozima za uplatu na račun sredstava zajedničke pričuve, koji će u ime i za račun suvlasnika nekretnine otvoriti Upravitelj. Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeća iz stavka 1. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 6.

Ugovorne strane utvrđuju da naknada za redovno upravljanje, odnosno za rad upravitelja za poslove predviđene odredbama ovog Ugovora u članku 2 i Međuvlasničkog ugovora iznosi mjesečno = 0,07 eura uvećanu za iznos 25% PDV-a, po metru četvornom od obračunate površine na osnovu koje se plaća pričuva.

Sredstvima naknade za obavljanje poslova redovne uprave stambenom zgradom upravitelj slobodno raspolaže. Za sve poslove vanrednog upravljanja, te radove koji nisu utvrđeni ovim ugovorom, a za koje postoji zakonska obaveza za upravitelja, ili pravovaljana odluka suvlasnika, naknada upravitelja će se utvrditi po cjeniku. Također će se po cjeniku naplaćivati prevođenje dokumenata i mailova ukoliko se u zgradi nalaze vlasnici koji ne razumiju hrvatski jezik.

Visina naknade upravitelja korigirat će u tijeku godine u postotku koji odgovara promijeni prosječne mjesečne plaće u Republici Hrvatskoj kada se ista promijeni za više od 3%, dok će se u svakoj slijedećoj godini povećati za povećanje plaća u prethodnoj godini, bez potpisivanja novog ugovora ili aneksa ovog ugovora.

U slučaju nedostatka financijskih sredstava na IBAN-u zgrade, upravitelj će iz svojih sredstava podmiriti troškove po dospjelim računima svih dobavljača komunalnih usluga koje terete zajedničke djelove nekretnine, a posebno za potrošnju zajedničke električne energije, zakonski obveznog osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te potrošnju zajedničke vode, a za što mu pripada pravo na manipulativne troškove u visini od 5% od visine ispostavljenog računa dobavljača. Predmetno dugovanje prema upravitelju suvlasnici su dužni podmiriti najkasnije u roku trideset (30) dana od nastanka troška.

Članak 7.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog ugovora.

PRAVA I OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 8.

Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način. Suvlasnici su dužni dostaviti predstavniku, odnosno, upravitelju sve podatke koje posjeduju o nekretnini, a nužni su za upravljanje zgradom, te predstavniku svoje osobne kontakte (telefon / e-mail) te podatke o adresi prebivališta ako ne stanuju u zgradi.

Članak 9.

(1) Suvlasnik je obvezan:

1. ponašati se u skladu s ovim Zakonom i drugim važećim zakonima, međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika

2. omogućavati upravljanje i održavanje zgrade
3. održavati svoj poseban dio zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene
5. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni broja osoba koje se koriste posebnim dijelom zgrade, ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade, najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
6. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
7. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
8. dopustiti ulaz u svoj poseban dio zgrade upravitelju zgrade odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika
9. omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika
10. osigurati nesmetan pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji
11. obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi
12. obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik
13. prije prikupljanja potrebnih potpisa obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročan najam ili u najam za više osoba.

(2) Suvlasnik na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.

(3) Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima kojim se uređuje područje gradnje.

(4) Ako je zajednica suvlasnika donijela važeću odluku o prijavi na program sufinanciranja za održavanje, obnovu ili unaprjeđenje svojstava zgrade, a pojedini suvlasnik svojim nečinjenjem onemogućava prikupljanje nužne dokumentacije potrebne za prijavu na taj program sufinanciranja, isti je odgovoran za štetu koja nastane zbog gubitka prava na sufinanciranje.

(5) Ako suvlasnik onemogućava mirno održavanje sastanaka suvlasnika, natpolovična većina suvlasnika može donijeti odluku o prestanku pozivanja istoga na sastanke i tomu prilagoditi način pozivanja na sastanak suvlasnika, a prema potrebi poduzeti i druge pravno dopustive mjere u svrhu održavanja mirnih sastanka i učinkovitog upravljanja zgradom.

(6) Ako se na sastanku suvlasnika očekuje remećenje javnog reda i mira, policija će, na poziv predstavnika suvlasnika, u skladu sa zakonom kojim se uređuju ovlasti policije, svojom nazočnošću spriječiti remećenje javnog reda i mira i osigurati da se sastanak suvlasnika održi.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

Na sva ostala prava i međusobne odnose koje nisu izričito navedeni u ovom ugovoru, primjenjivat će se odredbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrade, te Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ostali važeći propisi.

Članak 11.

Ugovorne strane suglasne su da će sve odnose rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti istog, ugovaraju mjesnu nadležnost po mjestu sjedišta upravitelja.

Članak 12.

Ovaj ugovor o upravljanju zaključuje se na neodređeno vrijeme i stupa na snagu danom potpisa obiju ugovornih strana.
U slučaju raskida ugovora obje strane su dužne zatražiti u pismenom obliku. Otkazni rok ugovora o upravljanju je 3 mjeseca i počinje teći prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.
Upravitelj dostavlja raskid/otkaz ugovora pismenim putem suvlasnicima, elektroničkom poštom ili putem oglasne ploče, a suvlasnici su dužni dostaviti odluku o raskidu/otkazu ugovora, potpisanu vlastoručno od više od 50% suvlasničke većine.

Članak 13.

Ovaj ugovor sastavljen je u (3) tri istovjetna primjerka, od čega (1) jedan primjerak zadržava predstavnik stanara, a (2) dva primjerka zadržava Upravitelj zgrade.

PREDSTAVNIK SUVLASNIKA:

(Štulić Feđa)

UPRAVITELJ:

Umag

(GP promet d.o.o. Umag dir. Boris Gerekarovski)

U Umagu, 23.09. .2025.god.