

«DORING» Obrt za trgovinu i upravljanje nekretninama Rijeka, Zdenka Petranovića 7, zastupan po vlasnici Dolores Zadković-Cuculić mag.ing. aedif, u daljnjem tekstu: **Upravitelj**

i

SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Rijeci, Andrije Medulića br. 6 zastupani po Ovlaštenom predstavniku Slobodan Ivanović, u daljnjem tekstu: **Suvlasnici**

sklopili su dana 09. travnja 2024. godine ovaj

UGOVOR

O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

u Rijeci, Andrije Medulića br. 6

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici stambene zgrade u Rijeci, Andrije Medulića br. 6, sagrađene na k.č. broj 482/5, k. o. Rijeka, povjeravaju, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog dana 14. ožujka 2024. godine, poslove upravljanja **DORING-u** kao **Upravitelju** zgrade.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Upravitelj se obvezuje da će, za račun Suvlasnika, obavljati poslove redovite uprave, odnosno poslove upravljanja stambenom zgradom.
Upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun Suvlasnika i ovlašten je za obavljanje slijedećih poslova:

1. Upravlja stambenom zgradom i zajedničkom pričuvom, odnosno, raspolaže sredstvima zajedničke pričuve kao zastupnik svih Suvlasnika i to umjesto njih.
2. Vodi u ime svih Suvlasnika stambene zgrade postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.
3. Iznajmljuje i daje u zakup, kao i otkazuje stanove i druge samostalne prostorije zgrade glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, s tim da je dopušteno otkazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojeg Suvlasnika za tim mjestom.

Članak 3.

Upravitelj je dužan osobito:

1. Brinuti se i organizirati održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade kako bi bili u građevinskom i funkcionalnom stanju za normalno korištenje;
2. Obavljati povremeni i godišnji pregled zgrade i o tome sačiniti zapisnik;
3. Utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
4. Raspoređivati i druge troškove zgrade na Suvlasnike, naplaćivati dugovanja, te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže;
5. Izvješćivati Suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima;
6. Položiti svakom Suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini (izvješće o radu) i to najkasnije do 30. lipnja svake godine;
7. Izraditi pregled predviđenih poslova za redovito održavanje i poboljšice (izvanredni poslovi), kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program rada), ili za višegodišnje razdoblje;
8. Prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.

Članak 4.

Zbog poduzimanja poslova obuhvaćenih ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom i Zakonom, Upravitelj je ovlašten da u ime i za račun Suvlasnika sklopi ugovore s trećim osobama za:

- primjereno osiguranje zgrade prema godišnjem programu,
- uzimanje zajmova radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade prema godišnjem programu ili na temelju posebne odluke Suvlasnika,
- za izvršenje drugih obveza redovitog i izvanrednog održavanja prema godišnjem programu rada.

Članak 5.

Upravitelj je obavezan, koliko je najviše moguće, čuvati interese svih Suvlasnika zgrade i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih Suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje.

Članak 6.

Upravitelj je obavezan organizirati obavljanje hitnih i nužnih popravaka na način utvrđen Zakonom.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili propuštanja kanalizacijskih cijevi, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog privrednika i pažnjom dobrog stručnjaka, te upozoriti Suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi funkcioniranja zgrade, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, te

predvidjeti troškove.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti osigurali sredstva za njihovu realizaciju.

Članak 8.

Izvešće o radu, Upravitelj je obavezan dostaviti Ovlaštenom predstavniku Suvlasnika, koji će o tome upoznati i obavijestiti na prikladan način Suvlasnike stambene zgrade.

OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine, utvrditi godišnji program rada koji sadrži popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu, a koje predloži Upravitelj i putem Ovlaštenog predstavnika dostavlja Suvlasnicima na usvajanje. Ako Suvlasnici ne dostave Upravitelju usvojeni godišnji program rada do roka iz stavka 1. ovog članka, Upravitelj će do usvojenja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a Suvlasnici su dužni, kroz to vrijeme, osigurati sredstva za njihovo izvršavanje, ali ne manje od sredstava koja su uplaćivali u prethodnoj godini.

Članak 10.

Suvlasnici se obvezuju održavati svoj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, sukladno odredbama Međuvlasničkog ugovora.

Članak 11.

Suvlasnici su obvezni, odmah po uočavanju, prijaviti Upravitelju svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Povećan opseg štete na stanu Suvlasnika, koji je nastao zbog neblagovremene prijave, neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve.

Razliku štete dužan je snositi sam Suvlasnik.

Članak 12.

Suvlasnici se obvezuju mjesečno uplaćivati sredstva pričuve za poslove upravljanja i ostale troškove, koji su sadržani u godišnjem programu, suglasno Međuvlasničkom ugovoru.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka, vlasnici će plaćati uplatnicama na žiro račun sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade broj: 2407000 - 1024070003, pnb 35, koji je otvoren kod »OTP banka« d.d. posl. Rijeka.

Iznos sredstava iz stavka 1. ovog članka, uskladiti će se početkom svake godine prema usvojenom programu održavanja za tu godinu.

Sredstva Suvlasnika vode se na računu sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade.

NAKNADA UPRAVITELJA

Članak 13.

Za poslove redovite uprave, odnosno poslove upravljanja stambenom zgradom, Upravitelju pripada mjesečna naknada za njegov rad u iznosu od 0,09 Eur/m² od sredstava uplaćenih za zajedničku pričuvu prema Članku 12. ovog Ugovora.

Članak 14.

Do donošenja i usvajanja godišnjeg programa održavanja i u prijelaznom razdoblju, Suvlasnici će troškove uplaćivati prema korisnoj površini stana i drugih samostalnih prostorija u njihovom vlasništvu, primjenjujući koeficijente iz Međuvlasničkog ugovora, i to 0,70 Eur/m² za koeficijent 1, od čega za zajedničku pričuvu 0,61 Eur/m², a za naknadu za rad Upravitelja 0,09 Eur/m² (0,07 Eur/m² + PDV).

Članak 15.

Suvlasnici mogu, u posebnim odredbama ovog Ugovora, ili Aneksom ovom Ugovoru, ili posebnim ugovorom, povjeriti Upravitelju obavljanje i drugih poslova u njihovo ime i za njihov račun, vezanih za njihova vlasnička prava.

U tom slučaju, utvrdit će se i odgovarajuća naknada Upravitelju, odnosno troškovi za obavljanje tih poslova.

Članak 16.

Naknada upravljanja za zastupanje vlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti, utvrđuje se prema propisima po nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, te naknada Upravitelju 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.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

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

Članak 18.

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

Članak 19.

Upravitelj odgovara umjesto vlasnika, trećima, samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada i u slučaju da su Suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 20.

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 21.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog Ugovora, rješavaju sporazumno, tj. mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti postizanja sporazuma, ugovaraju nadležnost Suda u Rijeci.

Članak 22.

U slučaju kada vlasnici posebnih dijelova zgrade ne izdvajaju naknadu za gospodarenje, održavanje i upravljanje stambenom zgradom u rokovima predviđenim Ugovorom, niti sudjeluju u troškovima tekućeg i investicijskog održavanja i poboljšica, «DORING» Rijeka, kao Upravitelj, ima pravo utuživanja preko suda i upisivanja hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio nekretnine onih Suvlasnika koji ne podmiruju troškove.

Članak 23.

Ovaj Ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu danom potpisa Ugovora i primjenjuje se protekom 30 dana od prve uplate mjesečnog iznosa za troškove upravljanja zgradom, do otkaza.

Članak 24.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava Upravitelj, 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje Suvlasnika, a 1 (jedan) se dostavlja poslovnoj banci pri otvaranju računa zajedničke pričuve.

U Rijeci, 08. 04. 2024. godine.

Za Upravitelja:

Dolores Zatković Cuculić, mag. ing. aedif.
I UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA

»DORING«

M. Dolores Zatković Cuculić
RIJEKA

«DORING» Rijeka, vlasnik

Za Suvlasnike:

Predstavnik stanara
zgrade:

Andrije Medulica 618
51000 RIJEKA

Osoba ovlaštena za predstavljanje i
zastupanje suvlasnika

«DORING» Obrt za trgovinu i upravljanje nekretninama Rijeka, Zdenka Petranovića 7, zastupan po vlasnici Dolores Zadković-Cuculić mag.ing. aedif, u daljnjem tekstu: **Upravitelj**

i

SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Rijeci, Andrije Medulića br. 8 zastupani po Ovlaštenom predstavniku Slobodan Ivanović, u daljnjem tekstu: **Suvlasnici**

sklopili su dana 09. travnja 2024. godine ovaj

UGOVOR

O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

u Rijeci, Andrije Medulića br. 8

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici stambene zgrade u Rijeci, Andrije Medulića br. 8, sagrađene na k.č. broj 482/10, k. o. Rijeka, povjeravaju, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog dana 14. ožujka 2024. godine, poslove upravljanja **DORING-u** kao **Upravitelju** zgrade.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Upravitelj se obvezuje da će, za račun Suvlasnika, obavljati poslove redovite uprave, odnosno poslove upravljanja stambenom zgradom. Upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun Suvlasnika i ovlašten je za obavljanje slijedećih poslova:

1. Upravlja stambenom zgradom i zajedničkom pričuvom, odnosno, raspolaže sredstvima zajedničke pričuve kao zastupnik svih Suvlasnika i to umjesto njih.
2. Vodi u ime svih Suvlasnika stambene zgrade postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.
3. Iznajmljuje i daje u zakup, kao i otkazuje stanove i druge samostalne prostorije zgrade glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, s tim da je dopušteno otkazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojeg Suvlasnika za tim mjestom.

Članak 3.

Upravitelj je dužan osobito:

1. Brinuti se i organizirati održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade kako bi bili u građevinskom i funkcionalnom stanju za normalno korištenje;
2. Obavljati povremeni i godišnji pregled zgrade i o tome sačiniti zapisnik;
3. Utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
4. Raspoređivati i druge troškove zgrade na Suvlasnike, naplaćivati dugovanja, te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže;
5. Izvješćivati Suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima;
6. Položiti svakom Suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini (izvješće o radu) i to najkasnije do 30. lipnja svake godine;
7. Izraditi pregled predviđenih poslova za redovito održavanje i poboljšice (izvanredni poslovi), kao i predviđenih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program rada), ili za višegodišnje razdoblje;
8. Prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.

Članak 4.

Zbog poduzimanja poslova obuhvaćenih ovim Ugovorom, Međuvlasničkim ugovorom i Zakonom, Upravitelj je ovlašten da u ime i za račun Suvlasnika sklopi ugovore s trećim osobama za:

- primjereno osiguranje zgrade prema godišnjem programu,
- uzimanje zajmova radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade prema godišnjem programu ili na temelju posebne odluke Suvlasnika,
- za izvršenje drugih obveza redovitog i izvanrednog održavanja prema godišnjem programu rada.

Članak 5.

Upravitelj je obavezan, koliko je najviše moguće, čuvati interese svih Suvlasnika zgrade i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih Suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje.

Članak 6.

Upravitelj je obavezan organizirati obavljanje hitnih i nužnih popravaka na način utvrđen Zakonom.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili propuštanja kanalizacijskih cijevi, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu

Članak 7.

Upravitelj se obavezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog privrednika i pažnjom dobrog stručnjaka, te upozoriti Suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi funkcioniranja zgrade, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, te

predvidjeti troškove.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti osigurali sredstva za njihovu realizaciju.

Članak 8.

Izvješće o radu, Upravitelj je obavezan dostaviti Ovlaštenom predstavniku Suvlasnika, koji će o tome upoznati i obavijestiti na prikladan način Suvlasnike stambene zgrade.

OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine, utvrditi godišnji program rada koji sadrži popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu, a koje predloži Upravitelj i putem Ovlaštenog predstavnika dostavlja Suvlasnicima na usvajanje. Ako Suvlasnici ne dostave Upravitelju usvojeni godišnji program rada do roka iz stavka 1. ovog članka, Upravitelj će do usvojenja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a Suvlasnici su dužni, kroz to vrijeme, osigurati sredstva za njihovo izvršavanje, ali ne manje od sredstava koja su uplaćivali u prethodnoj godini.

Članak 10.

Suvlasnici se obvezuju održavati svoj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, sukladno odredbama Međuvlasničkog ugovora.

Članak 11.

Suvlasnici su obvezni, odmah po uočavanju, prijaviti Upravitelju svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Povećan opseg štete na stanu Suvlasnika, koji je nastao zbog neblagovremene prijave, neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve.

Razliku štete dužan je snositi sam Suvlasnik.

Članak 12.

Suvlasnici se obvezuju mjesečno uplaćivati sredstva pričuve za poslove upravljanja i ostale troškove, koji su sadržani u godišnjem programu, suglasno Međuvlasničkom ugovoru.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka, vlasnici će plaćati uplatnicama na žiro račun sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade broj: 2407000 - 1024070003, pnb 35, koji je otvoren kod »OTP banka« d.d. posl. Rijeka.

Iznos sredstava iz stavka 1. ovog članka, uskladiti će se početkom svake godine prema usvojenom programu održavanja za tu godinu.

Sredstva Suvlasnika vode se na računu sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade.

NAKNADA UPRAVITELJA

Članak 13.

Za poslove redovite uprave, odnosno poslove upravljanja stambenom zgradom, Upravitelju pripada mjesečna naknada za njegov rad u iznosu od 0.09 Eur/m² od sredstava uplaćenih za zajedničku pričuvu prema Članku 12. ovog Ugovora.

Članak 14.

Do donošenja i usvajanja godišnjeg programa održavanja i u prijelaznom razdoblju, Suvlasnici će troškove uplaćivati prema korisnoj površini stana i drugih samostalnih prostorija u njihovom vlasništvu, primjenjujući koeficijente iz Međuvlasničkog ugovora, i to 0.70 Eur/m² za koeficijent 1, od čega za zajedničku pričuvu 0.61 Eur/m², a za naknadu za rad Upravitelja 0.09 Eur/m² (0,07 Eur/m² + PDV).

Članak 15.

Suvlasnici mogu, u posebnim odredbama ovog Ugovora, ili Aneksom ovom Ugovoru, ili posebnim ugovorom, povjeriti Upravitelju obavljanje i drugih poslova u njihovo ime i za njihov račun, vezanih za njihova vlasnička prava. U tom slučaju, utvrdit će se i odgovarajuća naknada Upravitelju, odnosno troškovi za obavljanje tih poslova.

Članak 16.

Naknada upravljanja za zastupanje vlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti, utvrđuje se prema propisima po nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, te naknada Upravitelju 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.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

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

Članak 18.

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

Članak 19.

Upravitelj odgovara umjesto vlasnika, trećima, samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada i u slučaju da su Suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 20.

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 21.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog Ugovora, rješavaju sporazumno, tj. mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti postizanja sporazuma, ugovaraju nadležnost Suda u Rijeci.

Članak 22.

U slučaju kada vlasnici posebnih dijelova zgrade ne izdvajaju naknadu za gospodarenje, održavanje i upravljanje stambenom zgradom u rokovima predviđenim Ugovorom, niti sudjeluju u troškovima tekućeg i investicijskog održavanja i poboljšica, «DORING» Rijeka, kao Upravitelj, ima pravo utuživanja preko suda i upisivanja hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio nekretnine onih Suvlasnika koji ne podmiruju troškove.

Članak 23.

Ovaj Ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu danom potpisa Ugovora i primjenjuje se protekom 30 dana od prve uplate mjesečnog iznosa za troškove upravljanja zgradom, do otkaza.

Članak 24.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava Upravitelj, 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje Suvlasnika, a 1 (jedan) se dostavlja poslovnoj banci pri otvaranju računa zajedničke pričuve.

U Rijeci, 08. 04. 2024. godine.

Za Upravitelja :

Dolores Zadković-Cučulić, mag. ing. aedif.

UPRAVLJANJE NEKRETNOSTIMA

»DORING«

M. Dolores Zadković-Cučulić

RIJEKA

«DORING» Rijeka, vlasnik

Za Suvlasnike :

Predstavnik stanara

zgrade:

Andrije Medulića 6 i 8
51000 RIJEKA

Osoba ovlaštena za predstavljanje i
zastupanje suvlasnika