

SUVLASNICI stambene zgrade u Zagrebu, Avenija Marina Držića 71 b, koje zastupa ovlašteni predstavnik suvlasnika g. Glumac Rade (dalje u tekstu: Suvlasnici),

i

OBIN-UPRAVLJANJE, d.o.o., Velika Gorica, Šenočina 16 a, poslovnica ZAGREB, ILICA 5 - OKTOGON (dalje u tekstu: Upravitelj) kojeg zastupa direktor gosp. Milan Štirinić

sklopili su u Zagrebu, 26.10. 2001. godine slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Ovim Ugovorom uređuju se poslovi upravljanja i međusobni odnosi između Suvlasnika i Upravitelja nekretnine na k.č.br. _____ KO _____, u naravi stambene zgrade u Zagrebu, **Avenija Marina Držića 71 b** (dalje u tekstu: nekretnina).

OBVEZE I OVLAŠTENJA UPRAVITELJA

Članak 2.

Suvlasnici ovim ugovorom povjeravaju Upravitelju upravljanje nekretninom, te ga ovlašćuju da u ime i za račun Suvlasnika i u skladu sa međuvlasničkim ugovorom, zakonom i ovim ugovorom, obavlja slijedeće poslove:

- 2.1. Izrađivati pregled potrebnih poslova za održavanje i poboljšice nekretnine, kao i predvidivih troškova i opterećenje u slijedećoj kalendarskoj godini (godišnji Program) i za višegodišnje razdoblje, te u suradnji sa predstavnicima suvlasnika, sastavljati prijedlog Programa održavanja i Plana prihoda i rashoda nekretnine. Prijedloge Programa održavanja te Plana prihoda i rashoda Upravitelj je dužan predati ovlaštenom predstavniku Suvlasnika najkasnije do 30. studenoga svake godine. Na poziv Suvlasnika, Upravitelj je dužan pristupiti sastanku na kojem Suvlasnici odlučuju o donošenju Programa održavanja i Plana prihoda i rashoda, te pružiti tražene informacije i stručna objašnjenja o pitanjima relevantnim za njihovo donošenje;
- 2.2. Voditi brigu da se zajednički dijelovi i oprema nekretnine utvrđeni u prilogu ovog Ugovora održavaju u građevinskom i funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje, te organizirati njihovo redovito održavanje u skladu s Programom održavanja, ovim ugovorom i pravilima struke;
- 2.3. Obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine, i o tome sastavljati zapisnik;
- 2.4. Utvrđivati visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi svaki Suvlasnik u skladu s međuvlasničkim ugovorom, godišnjim Programom održavanja i Planom prihoda i rashoda, te organizirati naplatu i deponiranje sredstava zajedničke pričuve;
- 2.5. Raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike prema godišnjem Programu, naplaćivati dugovanja te redovito podmirivati troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže;
- 2.6. Osigurati zajedničke dijelove i uređaje nekretnine kod prvoklasnog osiguravajućeg društva, u skladu s Godišnjim programom;
- 2.7. Zastupati suvlasnike i poduzimati pravne radnje pred sudovima i drugim organima državne vlasti u svim postupcima koji proizlaze iz upravljanja nekretninom, u skladu s međuvlasničkim ugovorom, ovim ugovorom i zakonom;

- 2.8. Voditi račune nekretnine i ažurnu dokumentaciju o poslovima upravljanja, te evidencije Suvlasnika i korisnika nekretnine;
- 2.9. Obavještavati Suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima, kada smatra da je to potrebno te na zahtjev ovlaštenog predstavnika Suvlasnika;
- 2.10. Najmanje jednom godišnje, a najkasnije do 30. lipnja tekuće godine, položiti Suvlasnicima uredan račun o poslovanju u prethodnoj godini, te na oglasnoj ploči nekretnine ili na drugi dogovoreni način objaviti isprave na kojima se temelji, tako da budu dostupne svakom suvlasniku. Na poziv Suvlasnika, Upravitelj je dužan pristupiti sastanku Suvlasnika te podnijeti godišnji izvještaj i omogućiti uvid u odgovarajuće isprave na kojima se izvještaj temelji, kao i sve druge informacije iz djelokruga upravljanja potrebne za odlučivanje Suvlasnika;
- 2.11. Raspolagati, odnosno sklapati i otkazivati ugovore o najmu samostalnih prostorija glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, na temelju odluke Suvlasnika donesene u skladu s međuvlasničkim ugovorom, u skladu sa zakonom i u interesu Suvlasnika.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje osigurati otklanjanje kvarova na nekretnini, kako slijedi:

- 3.1. Upravitelj će organizirati popravak kvarova hitne naravi, tako da se na svakodobni poziv Suvlasnika (24 sata dnevno, 365 dana godišnje) omogući hitna intervencija i nužno saniranje hitnih kvarova koji uzrokuju neposrednu opasnost za život ili zdravlje ljudi ili od nastanka znatne štete, u slijedećim slučajevima:
 - puknuće vodovodne instalacije, ili drugi prodor vode,
 - puknuće ili propuštanje kanalizacije,
 - kvar dizala – ako su u dizalu ostali putnici,
 - propuštanje u plinskom i toplifikacijskom sustavu,
 - kvarovi na elektroinstalacijama kod kojih neposredno prijeti požar ili strujni udar;
- 3.2. Organizirati poslove i ugovoriti suradnju sa ovlaštenim osobama za poslove održavanja opreme nekretnine na način da se kvar ukloni ili sanira u najkraćem razumnom roku nakon poziva Suvlasnika i prijave kvara, u slijedećim slučajevima:
 - kvar dizala,
 - kvarovi na instalacijama, te drugi iznenadni kvarovi na zajedničkim prostorijama i opremi koji prijete nastankom ozbiljnije štete, ili na drugi način znatnije ugrožavaju sigurnost ili onemogućuju korištenje nekretnine.
- 3.3. Savjesno obavljati održavanje nekretnine u skladu s Godišnjim planom i pravilima struke te u okviru raspoloživih sredstava, postupajući na način da se održavanje ostvaruje kako je planirano, te da se kvarovi i nedostaci iz djelokruga redovitog održavanja, koje prijave Suvlasnici ili ih utvrde djelatnici Upravitelja prilikom pregleda nekretnine, otklanjaju redovito i u primjerenom roku, tako da se omogući normalno korištenje nekretnine.

Članak 4.

Osim poslova utvrđenih u članku 2. i 3. ovog ugovora, Upravitelj će, na zahtjev Suvlasnika te u skladu sa posebnim sporazumom stranaka koji se postigne u smislu međuvlasničkog ugovora i ovog ugovora, obavljati i slijedeće poslove:

- 4.1. Organizirati čišćenje zajedničkih prostorija zgrade u skladu s međuvlasničkim ugovorom;
- 4.2. Pružati savjete i stručnu pomoć u pitanjima i poslovima relevantnim za normalno korištenje nekretnine;
- 4.3. Pružiti stručnu pomoć, te obavljati poslove konzaltinga i inženjeringa u slučaju kompleksnijih radova investicijskog održavanja i unaprijeđivanja nekretnine, u području redovnog i izvanrednog upravljanja nekretninom;
- 4.4. Organizirati čišćenje snijega, uređenje okoliša objekta i sl.,
- 4.5. Obaviti i sve druge poslove iz područja gospodarske djelatnosti Upravitelja koji se odnose na korištenje nekretnine, o kojima se stranke sporazumiju.

Članak 5.

5.1. Upravitelj je ovlašten raspolagati sredstvima zajedničke pričuve i svim drugim sredstvima koja Suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova upravljanja i održavanja nekretnine, u skladu s Godišnjim programom, ovim ugovorom i zakonom.

5.2. Upravitelj je ovlašten da u postupku otvaranja žiro računa zgrade te svakog daljnjeg raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro računu upotrebljava, koristi i stavlja pečat Upravitelja zgrade kao jedini pečat koji se koristi u poslovanju tog žiro računa.

Pečat kojim će se koristiti u poslovanju žiro računa je:



Članak 6.

6.1. Poslove redovitog upravljanja i održavanja nekretnine Upravitelj je ovlašten obavljati sam, ili ih putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje odgovarajućih djelatnosti i obavljati nadzor nad izvršavanjem poslova.

6.2. Za izvođenje većih radova investicijskog održavanja i unaprijeđivanja nekretnine, Upravitelj će prikupiti najmanje tri ponude s tržišta, te će izraditi i vlastitu ponudu. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača donose Suvlasnici.

6.3. Izraditi troškovnik za svaki planirani posao koji se obavlja u toku godine u skladu s Programom održavanja, bez naplate, te za poslove koji su potrebni radi nužne sanacije hitnog kvara, organizirati izvođenje radova, obavljati nadzor i preuzimati radove, savjesno vodeći računa o interesima Suvlasnika;

Članak 7.

Poslove upravljanja, te održavanje zajedničkih djelova i opreme nekretnine Upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja i početka primjene ovog ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog ugovora. Iznimno, u slučaju da Upravitelj u redovnom obavljanju poslova upravljanja nakon primopredaje utvrdi da na zajedničkim dijelovima ili opremi nekretnine postoje skrivene mane koje se nisu mogle utvrditi savjesnim pregledom u vrijeme primopredaje, o tome je dužan obavijestiti Suvlasnike u roku od 8 dana računajući od dana kada je utvrdio manu i njezin značaj, nakon čega će stranke sastaviti poseban zapisnik o utvrđenom činjeničnom stanju, te prema okolnostima zajednički donijeti odluku o potrebnim daljnjim aktivnostima.

Članak 8.

8.1. Upravitelj se ugovorene poslove obvezuje obavljati savjesno i s pozornošću urednog gospodarstvenika, što znači postupati stručno, štiti interese Suvlasnika, upozoriti na uočene nedostatke i poslove koje treba obaviti da bi se osigurala funkcionalnost nekretnine i opreme i da bi se izbjegle štete, te poduzimati aktivnosti koje su potrebne da bi se osigurala zakonitost funkcioniranja nekretnine.

8.2. Upravitelj ne odgovara za eventualne štete do kojih bi moglo doći u slučaju neizvršavanja poslova na koje je Upravitelj upozorio, ali Suvlasnici nisu donijeli odluku o poduzimanju takvih poslova, ili nisu osigurali potrebna sredstva odnosno druge uvjete koje su trebali osigurati za poduzimanje potrebnog posla.

FINANCIRANJE I POSLOVANJE

Članak 9.

Sredstva za financiranje poslova redovitog upravljanja i održavanja nekretnine osiguravaju Suvlasnici u skladu sa zakonom i međuvlasničkim ugovorom, kako slijedi:

- 9.1. Za poslove redovitog upravljanja i održavanja nekretnine, te za naknadu Upravitelju, Suvlasnici će svaki mjesec uplaćivati sredstva na račun zajedničke pričuve nekretnine, u visini koja se za svaku godinu utvrđuje u skladu s godišnjim Programom i Planom. U tu svrhu, Upravitelj će za svakog Suvlasnika odrediti iznos sredstava kojeg je dužan mjesečno uplaćivati u zajedničku pričuvu te pravodobno pripremiti i dostaviti uplatnice Suvlasnicima, a Suvlasnici se obvezuju uplaćivati utvrđene iznose, najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec.
- 9.2. Sredstva zajedničke pričuve drže se na posebnom računu nekretnine, kojeg otvaraju Suvlasnici ili Upravitelj nekretnine. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže Upravitelj za podmirivanje planiranih i potrebnih troškova upravljanja i održavanja nekretnine, u skladu s Godišnjim programom, Planom prihoda i rashoda i zakonom, a do visine raspoloživih sredstava.
- 9.3. Poslove redovitog upravljanja i održavanja nekretnine utvrđene Godišnjim programom i Planom, uključujući hitne i nužne radove, Upravitelj će plaćati iz sredstava zajedničke pričuve, do visine raspoloživih sredstava.
- 9.4. U slučaju da na računu Suvlasnika nema dovoljno sredstava za otklanjanje hitnih kvarova iz članka 3. točke 3.1. i 3.2. ovog ugovora, Upravitelj može Suvlasnicima, bez posebnog ugovora a do visine mjesečnog priliva na račun nekretnine, predujmiti potrebna sredstva za nužan popravak, koja će vratiti skidanjem prvog slijedećeg priliva na račun. Ako su za otklanjanje kvara potrebna veća sredstva Upravitelj, u ovisnosti od potrebnog iznosa te ocjene bonitete Suvlasnika i svih relevantnih okolnosti, može Suvlasnicima ponuditi odgovarajući kreditni aranžman za poslove iz djelokruga njegovih registriranih gospodarskih djelatnosti – u kojem slučaju će biti sklopljen poseban ugovor, odnosno savjesno pružiti odgovarajuću pomoć i posredovanje u svrhu osiguravanja potrebnih sredstava, u skladu s okolnostima i sporazumom stranaka;
- 9.5. Pogonske troškove nekretnine utvrđene godišnjim Programom podmirivati će Upravitelj iz sredstava zajedničke pričuve, prema udjelima utvrđenim u skladu s Međuvlasničkim ugovorom i financijskim Planom, te u visini računa koje dostavljaju dobavljači odgovarajućih energenata, roba i usluga. U slučaju promjene planskih elemenata (povećanje potrošnje, poskupljenje roba i usluga, i sl.), Upravitelj će utvrditi razliku i dostaviti Suvlasnicima dopunske uplatnice.
- 9.6. Sredstva za ozbiljnije popravke, investicijsko održavanje i poboljšice nekretnine planirati će se i osiguravati u skladu s Godišnjim i višegodišnjim programom i planom, o čemu će stranke naposredne aktivnosti usklađivati i dogovarati u skladu s okolnostima i potrebama;
- 9.7. U slučaju kada nastupe okolnosti i potreba za snošenjem neplaniranih troškova, Upravitelj će o tome obavijestiti Suvlasnike, koji će odlučiti o potrebi i načinu podmirivanja takvih troškova, bilo na način da se utvrde dopunska izdvajanja, bilo na način da se napravi rebalans Plana.
- 9.8. Upravitelj ne odgovara Suvlasnicima u slučajevima nefunkcioniranja zajedničkih prostora i opreme nekretnine, neugodnosti i šteta, do kojih bi moglo doći u slučaju da na računu nema dovoljno sredstava za podmirivanje potrebnih troškova, osim u slučaju nesavjesnog postupanja i skrivljenog kršenja obveza koje je preuzeo ovim ugovorom.

Članak 10.

10.1. Naknada Upravitelju za obavljanje poslova iz članka 2., 3. i 6.2.-6.3. ovog Ugovora, utvrđuje se u iznosu od **0,18 kn/m²** obračunske površine nekretnine, mjesečno ; što je 10% od ukupnog **izdvajanja zgrade koje iznosi 1,80 kn / m²**. Ugovorenu naknadu, Upravitelj će naplaćivati obustavljanjem s računa zajedničkih pričuva nekretnine, te prijenosom na svoj žiro-račun – najkasnije do 15. u mjesecu za protekli mjesec, o čemu će Suvlasnicima izdati valjani račun. Porez nije uračunat u ugovorenom iznosu naknade.

10.2. Naknada Upravitelju utvrđivati će se svake godine, a češće u slučaju monetarnih ili drugih poremećaja zbog kojih se mijenja odnos koji je postojao u vrijeme sklapanja ovog ugovora. U tom slučaju, te u slučaju ako zbog inflacije troškovi poslovanja porastu za više od 5% (pet posto), Upravitelj ima pravo na usklađivanje ugovorenog iznosa naknade u skladu s promijenjenim okolnostima, o čemu će biti sklopljen poseban sporazum stranaka.

10.3. Za ostale poslove koji proizlaze iz ovog Ugovora, koje će Upravitelj poduzimati po posebnom sporazumu i nalogu Suvlasnika, naknada će se utvrđivati u skladu s posebnim sporazumom stranaka, odnosno do visine stvarnih troškova.

10.4. Za poslove zastupanja Suvlasnika iz točke 2.7. ovog Ugovora, Upravitelj ima pravo na naknadu troškova u skladu s propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom Pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe, odnosno do visine utvrđene odvjetničkom tarifom. Ovako utvrđena naknada troškova, te troškovi pristojbi i drugi troškovi postupka, terete zajedničku pričuvu. U slučaju uspjeha u sporu, naplaćena sredstva vraćaju se na račun zajedničkih rezervi, do ukupnog iznosa utvrđenog pravomoćnom odlukom suda ili drugog državnog organa.

Članak 11.

Polazeći od načela dugoročne suradnje i obostranih interesa, te potrebe očuvanja supstance i efektivnosti sredstava deponiranih na račun zajedničke pričuve nekretnine, Stranke su se sporazumjele te suglasno utvrđuju da Upravitelj slobodnim sredstvima može raspolagati na način da ih u skladu sa zakonom i ovim ugovorom koristi za kratkoročne pozajmice drugim objektima koji su mu povjereni na upravljanje, te za druge potrebe vlastitog poslovanja, pod sljedećim uvjetima:

- 11.1. Za vrijeme korištenja sredstava Upravitelj garantira Suvlasnicima pokriće svih troškova koji terete zajedničke pričuve do visine sredstava na računu, te odgovara cjelokupnom imovinom za pokriće zateznih kamata i cjelokupne štete koju suvlasnici pretrpe u slučaju nemogućnosti korištenja sredstava;
- 11.2. Za vrijeme korištenja sredstava, Upravitelj će Suvlasnicima plaćati kamate u visini kamata po kojima odobri pozajmicu drugim objektima ako sredstva koristi za te svrhe, odnosno u visini kamata koju banka kod koje su sredstva deponirana plaća na oročenje do tri mjeseca ako sredstva koristi za druge svrhe. U svakom slučaju, kamate ne mogu biti niže od kamata koje bi Suvlasnicima pripadale u slučaju da je novac u odgovarajućem periodu stajao na računu.
- 11.3. Upravitelj je o korištenju sredstava dužan voditi točnu evidenciju, i omogućiti Suvlasnicima svakodoban uvid u sve isprave i podatke. **Ukoliko nema pismene suglasnosti suvlasnika, Upravitelj ne može koristiti sredstva pričuve ni na koji način.**

OSTALE ODREDBE

Članak 12.

Suvlasnici su dužni Upravitelju omogućiti pristup i prolaz, te omogućiti izvođenje radova u svojem vlasničkom dijelu nekretnine, ako je to nužno radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima ili drugim vlasničkim djelovima nekretnine.

Članak 13.

Svaki suvlasnik dužan je bez odgađanja obavijestiti Upravitelja i ovlaštenog predstavnika Suvlasnika ukoliko svoj vlasnički dio nekretnine otuđi ili izda u zakup, te o svim drugim bitnim promjenama njegovog statusa (promjena adrese, promjena broja članova obiteljskog domaćinstva, i sl.), radi usklađivanja evidencija i prijenosa prava i dužnosti iz ovog Ugovora.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo na povrat sredstava uplaćenih u zajedničku pričuvu, koja ostaju kao doprinos dotičnog dijela nekretnine.

ZGRADA 06010 Avenija M. Držića 71b, 10000 ZAGREB

Predstavnik : Glumac Rade Avenija M. Držića 71 b, 10000 Zagreb

Zamjenik : ,

Ozn.	R Vlasnik Korisnik	JMBG Aktivan	Kat	Br.st	Br.vla.ugov Datum ugov.	VP	Pov.m2(%) Obr.kva.	Potpis
001	* Glumac Zdenka	505928335113	Pr		601020001	ST	58,72(8,95) 58,72	Glumac
002	* Sinković Đuro	2008932350065	Pr		601020002	ST	58,72(8,95) 58,72	Sinković
003	* Škarić Ivo	1904933330101	1		601020003	ST	58,72(8,95) 58,72	Ivo Škarić
004	* Žanko Stipe		1		601020004	ST	58,72(8,95) 58,72	me
005	* Jirsak Mirko	511909330003	2		601020005	ST	58,72(8,95) 58,72	Jirsak
006	* Štefotić Vesna	1705942335102	3		601020006	ST	58,72(8,95) 58,72	Štefotić
007	* Glojnarčić Stjepan		2		601020007	ST	58,72(8,95) 58,72	
008	* Ščapec Đurđica	2001955335183	4		601020008	ST	58,72(8,95) 58,72	Ščapec
009	* Orsag Zdenka	1207956335199	4		601020009	ST	53,00(8,08) 53,00	Orsag
010	* Račić Miodrag Račić Veselin				601020010	ST	53,00(8,08) 53,00	
011	* Lokali				601095011	PO	40,00(6,10) 40,00	
Broj prostora: 11		Ukupno stanara: 0		Uk.površina:		615,76		
				Uk.obr.kva.:		615,76		

VRSTE PROSTORA

VP	Naziv vrste prostora	Koef.	Prostora	Površina m2	Površina * koef	Obračunski m2
PO	POSLOVNI PROSTOR	2,00	1	40,00	80,00	40,00
ST	STAMBENI PROSTOR	1,00	10	575,76	575,76	575,76
Ukupno:				615,76	655,76	615,76

obin upravljanje d.o.o.
UPRAVLJANJE STAMBENO POSLOVNIM ZGRADAMA

mat.br. 0546119, br. rač. 30115 - 601 - 350098
web adresa: www.upravljanje.com
e-mail: obin@net4u.hr

ZAGREB, Ilica 5, (OKTOGON)
telefoni : 4873607, 098 204198, 091 5271820 i faks 4873605

Potpis stanara u svrhu
promjene upravitelja Držićeva 71/B

obin upravljanje d.o.o.
ZAGREB
STAMBENA ZGRADA
ZAGREB - AVENIJA M. DRŽIĆA 71b
ŽR 30105 - 656 - 9352
Predstavnik suvlasnika