

Temeljem članka 47. stavka 1. Zakona o upravljanju Održavanju zgrada ("Narodne novine" broj 152/2024), te odredbi Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 06.11.2025.godine suvlasnika zgrade MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, SPLIT koja je sagrađena na čestici zem. 6440/13 KO Split

PRO DOMUS PRIMO d.o.o. Split, Put Firula 57, Split, OIB: 69467397438 (dalje u tekstu: *UPRAVITELJ*), s jedne strane

Suvlasnici zgrade MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, SPLIT, zastupani po ovlaštenom predstavniku

ANĐELKA KOVAČEVIĆ, OIB: 01568578687 (dalje u tekstu: *SUVLASNICI*), s druge strane

OIB zajednice suvlasnica / zgrade MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, SPLIT, OIB: _____ (upisuje se nakon upisa u Registar zgrade temeljem Pravilnika o registru zgrada)

sklopili su dana 06.11.2025. godine sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici zgrade MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, SPLIT koja je sagrađena na čestici zem. 6440/13, KO SPLIT, povjeravaju temeljem Međuvlasničkog ugovora, sklopljenog 19.01.2026., poslove upravljanja i održavanja stambenom zgradom tvrtki PRO DOMUS PRIMO d.o.o. Split, Put Firula 57, Split, OIB: 69467397438 kao upravitelju zgrade.

II PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su predmet ovog Ugovora poslovi održavanja i poboljšavanja onih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za čije je održavanje određeno Međuvlasničkom ugovorom, a prema uputama i nalogima predstavnika zgrade te obavljati poslove upravljanja zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

Upravitelj je obvezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine te u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje.

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.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje u dogovoru i putem predstavnika suvlasnika obavljati poslove iz odredbi

Međuvlasničkog ugovora i Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i drugih važećih propisa.

Članak 4.

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

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

Članak 5.

Upravitelj je obavezan organizirati obavljanje hitnih i nužnih popravaka na način utvrđen Zakonom, Pravilima o nalogu, te sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima.

Članak 6.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstvenika i stručnjaka, te upozoriti suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti zgrade, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, te u dogovoru sa predstavnikom suvlasnika predvidjeti troškove.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu koja nastane zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni od strane Upravitelja, ukoliko nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova niti osigurali sredstva za njihovo izvršenje.

Članak 7.

Izvešće o radu, račun o poslovanju u prethodnoj godini, kao i prijedlog programa upravljanja zgradom za sljedeću godinu upravitelj je obavezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će o tome upoznati i obavijestiti na prikladan način suvlasnike stambene zgrade.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 8.

Suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 30. studenog tekuće godine, utvrditi godišnji program rada koji sadrži popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu u suradnji i uz pomoć upravitelja.

Članak 9.

Svaki suvlasnik dužan je za svoj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripadke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s izvršavanjem dužnosti iz stavka 1 ovoga članka, ili zbog

ezina neizvršavanja, odgovara im onaj suvlasnik čija je bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više suvlasnika - odgovaraju za tu štetu solidarno.

Svaki suvlasnik dužan je dopustiti pristup u svoj stan, odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu primjereno naknaditi suvlasnici solidarno.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži građevinski inspektor, srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

Troškovi struje, vode, komunalne naknade, odvoza otpada i druge troškove nastali u svezi korištenja zajedničkih dijelova zgrade suvlasnici mogu plaćati iz zajedničke pričuve

Članak 10.

Svaki suvlasnik dužan je pravodobno obavijestiti upravitelja o točnoj adresi na kojoj se nalazi radi pravodobne dostave uplatnica i računa za zajedničku pričuvu.

Svaki suvlasnik održava svoj stan i drugu samostalnu prostoriju koji čine posebni dio nekretnine o svome trošku te snosi sve javne obveze i terete u svezi s vlasništvom toga dijela ako nije što drugo zakonom određeno.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan, promjeni namjenu ili stan preda na korištenje drugoj osobi na temelju ugovornog odnosa, dužan je o tome odmah bez odgode obavijestiti Upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Članak 12.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti upravitelju štete za koje je doznao da su nastale na dijelovima ili uređajima zgrade koji su predmet održavanja sukladno Međuvlasničkom ugovoru, a i štete na onim posebnim dijelovima zgrade na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine.

Kad prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik dužan poduzeti nužne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

IV. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 13.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno na žiro-račun stambene zgrade i to do najkasnije do 15-tog dana u tekućem mjesecu za isti mjesec, a sukladno sklopljenom Međuvlasničkom ugovoru.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama na žiro-račun sredstava zajedničke pričuve koji Upravitelj ima ovlaštenje otvoriti te pravo raspolagati sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu.

Upravitelj se posebno ovlašćuje da u vođenju sredstava na posebnom žiro-računu, te svakog daljnjeg raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu potpisuje virmanske naloge na svakom

pojedinom računu za plaćanje. U navedenim poslovima upotrebljava se, koristi i stavlja pečat Upravitelja zgrade kao jedini pečat koji se sada koristi u poslovanju tog žiro-računa.

Svi troškovi nastali poslovanjem na zasebnom žiro-računu otvorenom posebno za stambenu zgradu obračunavaju se posebno i iskazuju u redovnim rashodima stambene zgrade.

V. NAKNADA UPRAVITELJU

Članak 14.

Za poslove upravljanja stambenom zgradom upravitelju pripada mjesečna naknada za njegov rad u iznosu od 0,05 eura po m², odnosno s obzirom na broj neto kvadrata zgrade 1114,32 **ukupno 55,72 eura** mjesečno (uvećano za PDV, po ulasku u PDV).

VI. OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 15.

Za plaćenu naknadu iz članka 14. ovog Ugovora, upravitelj se obvezuje redovno izvršavati sve poslove iz Međuvlasničkog ugovora, zakonskih i drugih važećih propisa.

Upravitelj se obvezuje od prethodnog upravitelja preuzeti sve obveze koje proistječu iz postojećeg kreditnog odnosa zgrade koji je zgrada podigla u svrhu energetske obnove zgrade u skladu s projektom NPOO.C6.1.R1-I1.01.0130, što uključuje potpisivanje sve potrebne dokumentacije, provedbu isplate kredita iz sredstava pričuve predmetne zgrade i sve druge obveze.

Članak 16.

Svi izvanredni troškovi koji nastaju na zahtjev suvlasnika, a nisu posebno ugovoreni ovim ugovorom, naplaćuju se posebno.

Članak 17.

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

Članak 18.

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

Članak 19.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te propisi Zakona o obveznim odnosima o nalogu kao i ostali zakonski propis koji reguliraju ovo područje.

Članak 20.

Ugovorene strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum, nadležan ja stvarno nadležni sud u Splitu.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme i stupa na snagu 01.02.2026. godine.

Sastavni dio ovog ugovora čini popis posebnih dijelova zgrade i vlasnika posebnih dijelova zgrade s

ličinom suvlasničkih dijelova nekretnine.

Način dostave informacija upravitelju nužnih za upravljanje zgradom:

- Osobnom dostavom ili putem pošte na adresu sjedišta upravitelja i/ili putem svih e-mail adresa upravitelja objavljenima na službenoj stranici upravitelja: www.prodomusprimo.hr

U slučaju otkaza ovog Ugovora temeljem odluke suvlasnika, otkazni rok je tri (3) mjeseca koji počinje teći prvog sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem se otkaz daje.

Upravitelj može jednostrano otkazati ovaj ugovor uz otkazni rok od tri (3) mjeseca.

Ovaj ugovor može prestati važiti i temeljem sporazuma ugovornih strana.

Ovaj ugovor je sastavljan u 3(tri) primjerak, dva zadržava upravitelj, a jedan predstavnik suvlasnika.

Split, 06.11.2025. godine

Upravitelj zgrade:

Pro Domus Primo d.o.o. Split
Ivan Jurić dipl.iur. – prokurist



PRO DOMUS PRIMO d.o.o.
Split

Predstavnik/ca suvlasnika:

ANĐELKA KOVAČEVIĆ

ANĐELKA KOVAČEVIĆ
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13
SPLIT

BR.	IME I PREZIME	NKP m2	UDIO
1.	POPOVAC MIRJANA, OIB: 12181763208, RELJKOVIĆEVA 5, 21000 SPLIT	59,60	60/1115
2.	POPOVAC JOŠKO, OIB: 10511612717, RELJKOVIĆEVA 5, 21000 SPLIT	31,08	31/1115
3.	NINČEVIĆ MIRELA, OIB: 20895731866, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	31,47	31/1115
4.	GOJANOVIĆ DAVOR, OIB: 35326164948, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	55,66	56/1115
5.	KRŽELJ ANTE, OIB: 77075487266, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	42,46	42/1115
6.	KOLUDROVIĆ MARINA, OIB: 30841960255, MAKSIMIRSKA CESTA 57A, 10000 ZAGREB	59,60	60/1115
7.	RADOJKOVIĆ OZRENKA, OIB: 49238944938, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	31,08	31/1115
8	SIMOVIĆ OLGICA, OIB: 38624902685, BUKOŠČAK 15, 10000 ZAGREB	31,47	31/1115

9.	DUJMOVIĆ SANJA, OIB: 41583785795, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT ¾ KOKOLEK JOSIP, OIB: 09770963091, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT ¼	57,63	58/1115
10	ŠARIĆ VRDOLJAK JELENA, OIB: 88703246014, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	59,04	59/1115
11	SOPTA VESNA, OIB: 47988872432, KNEZA DOMAGOJA 6, PODSTRANA	59,60	60/1115
12	TABAK JELENA, OIB: 29878512999, BREGOVITA 8, 21000 SPLIT	31,08	31/1115
13	MARETIĆ LOVRE, OIB: 83877069782, GAJEVA 18, 21000 SPLIT	31,47	31/1115
14	DUMANIĆ ZLATICA, OIB: 77174348911, DOBRILINA 6, 21000 SPLIT	57,63	58/1115
15	JANKOVIĆ TINA, OIB: 33552085059, LOVRETSKA 3, 21000 SPLIT	60,01	60/1115
16	DRAGANIĆ-KUSONJIĆ ANA, OIB: 30801474179, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	59,60	60/1115
17	VUČEMILOVIĆ-ŠIMUNOVIĆ MARIJA, OIB: 87522715612, PUJANKE 18, 21000 SPLIT	31,08	31/1115
18	MILIĆ ANA, OIB: 74641055890, TESLINA 23, 21000 SPLIT	31,47	31/1115
19	KUZMIĆ BRANKA, OIB: 37682260735, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	57,63	58/1115
20	FISTONIĆ ANKA, OIB: 88560323955, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	59,04	59/1115
21	KOVAČEVIĆ MARINA, OIB: 69711671234, MARASOVIĆA 55/5, 21000 SPLIT	32,89	33/1115
22	DŽAKULIĆ ŽARKO, OIB: 92976217655, BAKOVIĆI 59, PRIMORSKI DOLAC PRGOMET	31,08	31/1115
23	MIHANOVIĆ VEDRANA, OIB: 12916742635, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 13, 21000 SPLIT	31,47	31/1115
24	RUČEVIĆ IVKOVIĆ MARICA, OIB: 71688113655, BRNAZE 618, BRNAZE 21230 SINJ	33,02	33/1115
25	DOMANČIĆ MAJA, OIB: 26374979240, ULICA MATE DOMANČIĆA 22, 21460 STARI GRAD	48,16	48/1115