

Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, \_\_\_\_\_, zastupani po predstavniku suvlasnika \_\_\_\_\_ iz Zagreba, čiji je izbor i ovlaštenje utvrđeno međuvlasničkim ugovorom, zaključenim dana \_\_\_\_\_ god.

I

**MEPA STAN d.o.o.** za Upravljanje , održavanje i čišćenje svih vrsta objekata , ZAGREB, BOROVCI 7A-7B, zastupan po direktoru \_\_\_\_\_, sklopili su dana \_\_\_\_\_ god.

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM U

ZAGREBU, \_\_\_\_\_

### OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, \_\_\_\_\_, sagrađena na k.č.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, z.k.č.br. \_\_\_\_\_ k.o. **Grad Zagreb** temeljem međuvlasničkog ugovora zaključenog dana 01.10.2016.god. upravljanje ovom opisanom zgradom povjerili tvrtki MEPA STAN d.o.o., Zagreb, Borovci 7A-7B ( u daljnjem tekstu Upravitelj ).

Zapisnikom o primopredaji ugovorne strane utvrditi će stanje u kojem se stambena zgrada temeljem ovog ugovora predaje upravitelju na upravljanje.

#### Članak 2.

Ovim ugovorom ugovorne strane sporazumno utvrđuju međusobne odnose , obveze i ovlasti upravitelja glede upravljanja stambenom zgradom iz članka 1. ovog ugovora, kao i prava i obveze suvlasnika zgrade prema upravitelju.

### I. OBVEZE I OVLASTI UPRAVITELJA

#### Članak 3.

Stambenom zgradom upravitelj upravlja u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ovim ugovorom, pažnjom dobrog gospodara.

Upravitelj je u upravljanju nekretninom dužan štiti interese suvlasnika i njima se rukovoditi pazeći da svojim postupanjem ne nanese štetu suvlasnicima.

U obavljanju poslova redovne uprave upravitelj je ovlašten postupati prema odlukama većine suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50 % vrijednost nekretnine, a izvanredne poslove ovlašten je poduzimati na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja tu suglasnost zamjenjuje.

#### Članak 4.

#### DUŽNOSTI I OVLASTI UPRAVITELJA SU SLIJEDEĆE:

1. Brinuti se da se zajednički dijelovi i uređaji nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju,
2. Brinuti se za obavljanje hitnih popravaka u slučajevima utvrđenim Uredbom o održavanju zgrada ( Narodne novine br. 64/97 ), te u tu svrhu organizirati 0-24 sata dežurstvo, uključujući nedjelje, blagdane i neradne dane,
3. Obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik,
4. Izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšic , kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini ( godišnji program ) ili za višegodišnje razdoblje,
5. Prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšice,
6. Suklasno donesenom programu održavanja, utvrđuje visinu sredstva zajedničke pričuve kao i visinu ostalih troškova glede cijele nekretnine koju snosi svaki pojedini suvlasnik, te s tim u vezi ispostavlja uplatnice suvlasnicima,
7. Ima ovlaštenje za otvaranje žiro-računa sredstva zajedničke pričuve stambene zgrade u Zagrebu, \_\_\_\_\_, te pravo raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu uz dogovor s predstavnikom suvlasnika i imenovanje odnosno određivanje osobe od upravitelja ovlaštene za raspolaganje tim sredstvima kao i potpisivanje na žiro-računu odnosno izbor osoba ovlaštenih za potpis na potpisnom kartonu, nadalje upravitelj se posebno ovlašćuje da u postupku otvaranja žiro-računa, te svakog daljnjeg raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu sukladno potpisuje virmanske naloge, upotrebljava, koristi i stavlja pečat upravitelja zgrade kao jedini pečat koji se sada koristi u poslovanju tog žiro-računa,
8. Zatim ima ovlaštenje ugovaranja kreditnih sredstava kod banaka, štedionica i drugih pravnih osoba za potrebe redovnog i izvarednog održavanja zgrade,
9. Izdavanje u zakup ili najam zajedničke prostorije stambene zgrade, na temelju odluke suvlasnika u skladu s ovlaštenjima iz međuvlasničkog ugovora,
10. Zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred sudovima i drugim državnim tijelima, uz ovlaštenje da opunomoći stručne zastupnike za pokretanje i vođenje tih postupaka,
11. Poduzimanje pravnih mjera protiv neplatiša,
12. Osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kod osiguravajućeg društva, a prema godišnjem programu,
13. Predočiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanjuu prethodnoj kalendarskoj godini ( izvješće o radu ) i to najkasnije do 30.lipnja svake godine,
14. Obavljanje i drugih poslova sukladno odlukama suvlasnika,

## **Članak 5.**

Poslove upravljanja stambenom zgradom upravitelj je dužan izvršavati osobno.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama koje su registrirane za obavljanje istih, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

Za obavljanje poslova održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine te poslove te poslove u svrhu poboljšice zgrade, upravitelj je obvezan prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor zaključiti s najpovoljnijim ponuđačem.

## **Članak 6.**

### **Upravitelj se obavezuje izraditi :**

-prijedlog programa rada, koji će sadržati popis planiranih poslova i plan posebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 30. studenog tekuće godine,

-za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove,

-izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine,

-završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom,

-evidenciju vlasnika,

Prijedlog programa upravitelj, će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obavezuju najkasnije do 31. prosinca tekuće godine dostaviti utvrđeni program rada za narednu godinu.

Ako vlasnici ne dostave upravitelju program rada do roka utvrđenog u stavku 2. Ovoga članka upravitelj će do usvajanja programa obavljati hitne popravke i poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova sukladno Uredbi o održavanju zgrade. Suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

## **Članak 7.**

Izvješće o radu u prethodnoj godini, upravitelj je obvezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

## **Članak 8.**

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici nekretnine mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavlja i druge poslove vezane uz njihova suvlasnička prava na nekretnini, uz odgovarajuću naknadu upravitelju.

## **II. OBVEZE I OVLASTI SUVLASNIKA**

### **Članak 9.**

Suvlasnici su obvezni odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenje na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao i štete nastale na onim posebnim dijelovima nekretnine na kojima je uspostavljeno vlasništvo u korist određenog suvlasničkog dijela ( stan, poslovni prostor, garaža isl. ), ako od njih prijete opasnost ostalim dijelovima nekretnine.

### **Članak 10.**

Suvlasnici su obvezni svoj stan, poslovni prostor, garažu te njima namjenjene uređaje kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovaraju drugim suvlasnicima za štetu.

### **Članak 11.**

Suvlasnik koji otuđi svoj dio nekretnine dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtjevati povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu, već taj dio ostaje i dalje kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

### **Članak 12.**

Suvlasnik je dužan dozvoliti izvođenje radova u svom stanu odnosno posebnom dijelu nekretnine radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

### **Članak 13.**

Suvlasnici se obavezuju mjesečno uplaćivati sredstva zajedničke pričuve za poslove održavanja i naknadu upravitelju, koja su sadržana u godišnjem programu, suglasno odredbama Međuvlasničkog ugovora i odredbama ovog ugovora.

## **III. SREDSTVA**

### **Članak 14.**

Sredstva zajedničke pričuve iz članka 13. Ovoga ugovora suvlasnici će plaćati uplatnicama na žiro – račun sredstva zajedničke pričuve stambene zgrade u Zagrebu, \_\_\_\_\_

Broj: \_\_\_\_\_, koji se vodi kod \_\_\_\_\_banke.

#### **Članak 15.**

Za poslove redovite uprave odnosno poslove upravljanja upravitelj stambenom zgradom upravitelju pripada mjesečna naknada za njegov rad u iznosu od \_\_\_% od sredstava uplaćenih za zajedničku pričuvu prema članku 13. Ovog ugovora.

#### **Članak 16.**

Do donošenja i usvajanja godišnjeg programa održavanja i u prijelaznom razdoblju suvlasnici će troškove upravljanja zgradom uplaćivati prema korisnoj površini stana i drugim samostalnim prostorijama ( suvlasnički udjel u troškovima održavanja i upravljanja nekretninom ) –Prilog II ugovora, primjenjivajući koeficijent iz članka 12. Međuvlasničkog ugovora, a naknada za rad upravitelja je \_\_\_ % od uplaćenog dijela.

#### **Članak 17.**

Naknada iz članka 15. I 17. Suvlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. Ovog članka suvlasnici će plaćati uplatnicama koje će im upravitelj dostavljati šestomjesečno ( 1, 2, 3, 4, 5, 6 –mj., e nadalje kako slijedi ).

#### **Članak 18.**

Iznos naknade iz članka 16. usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu ( godišnji program ), potrebnim sredstvima za izvršenje svih radova, te zakonski minimum ( 0,54 % ) vrijednosti posebnog dijela nekretnine godišnje , sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

#### **Članak 19.**

Naknada upravitelju za zastupanje vlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuje se prema popisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupaju pravne osobe, odnosno prema stvarnim troškovima zastupanja i obavljenih usluga ( vještačenje i sl. ) putem ovlaštenih osoba, sukladno pozitivnim propisima.

Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, te naknade upravitelju terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju te sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne naplaćene kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

### **IV. VRIJEME TRAJANJA UGOVORA**

#### **Članak 20.**

Ovaj ugovor sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od (1) jednu godine, a stupa na snagu danom potpisa ugovora .

Ugovor se produžava na daljnji rok, ako niti jedna ugovorna strana, najkasnije mjesec dana prije isteka roka, pismeno ne izvjesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora.

## **V. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 21.**

---

---

---

### **Članak 22.**

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete. Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećim osobama samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada i u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim ugovorom, vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te drugim propisima koji utvrđuju pitanja upravljanja zgradom.

### **Članak 23.**

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti prvenstveno sporazumom, a u slučaju da se sporazum ne može postići, nastali spor riješit će nadležni sud.

### **Članak 24.**

Ovaj ugovor sačinjen je u tri istovjetna primjerka od kojih jedan zadržava upravitelj, jedan osoba ovlaštena za zastupanje i predstavljanje suvlasnika, a jedan za banku.

U Zagrebu, 01.10.2016

Prilog :

1. Zapisnik o primopredaji

ZA UPRAVITELJA :

Direktor

ZA SUVLASNIKE :

Ovlašteni predstavnik

---

---