

Utvrđuje se da su suvlasnici (u daljnjem tekstu: Suvlasnici) stambene zgrade na adresi \_\_\_\_\_, koja je sagrađena na k.č. br. \_\_\_\_\_, K.O. \_\_\_\_\_, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog \_\_\_\_\_, i zastupani po ovlaštenom predstavniku \_\_\_\_\_, poslove upravljanja zgradom povjerili tvrtki (u daljnjem tekstu: Upravitelj) **KONSITEO LTD, 71-75 Shelton Street, Covent Garden, London WC2H 9JQ, Engleska, Velika Britanija, Ujedinjeno Kraljevstvo**, registracijski broj 09835328, OIB i PDV ID HR99353656457, IBAN HR8024070001100452943 (OTP banka Hrvatska), registriranoj za djelatnost 68.32 upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi Ugovora, zastupanoj po vlasniku i direktoru **ALENU KARLOVIĆU, diplomiranom inženjeru građevinarstva**, Dobriše Cesarića 24, 51000 Rijeka, Hrvatska.

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

### OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim Ugovorom uređuju se uzajamni odnosi Suvlasnika nekretnine - stambene zgrade u \_\_\_\_\_ k.č. br. \_\_\_\_\_ zajedno s dvorištem, sagrađena na k.č. br. \_\_\_\_\_, te upisana u zk. ul. \_\_\_\_\_, K.O. \_\_\_\_\_ i Upravitelja u vezi s upravljanjem, korištenjem i održavanjem zgrade.

## **Članak 2.**

Suvlasnici zgrade istovremeno su i vlasnici posebnih dijelova zgrade.

Popis posebnih dijelova zgrade, njihovih vlasnika, postotak u kojem određeni posebni dio zgrade sudjeluje u odnosu na čitavu zgradu, sa potpisnicima svih Suvlasnika, sadržan je u posebnom prilogu ovog Ugovora, koji čini njegov sastavni dio.

Suvlasnici suglasno utvrđuju svoje suvlasničke dijelove u Prilogu 1.

## **Članak 3.**

Dvije ili više osoba koje su Suvlasnici ili zajednički vlasnici određenog posebnog dijela zgrade sudjeluju u upravljanju zgradom kao da su one sve zajedno jedan Suvlasnik cijele stvari, pri čemu solidarno odgovaraju za obveze.

Termin Suvlasnik u ovom Ugovoru označava vlasnika etažne jedinice.

## **Članak 4.**

Suvlasnici ovlašćuju Upravitelja da u ime i za račun Suvlasnika obavlja sljedeće poslove:

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju prema popisu zajedničkih dijelova i uređaja utvrđenim Međuvlasničkim ugovorom;
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavi zapisnik;
- raspolaže sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim programom i uz obveznu suglasnost ovlaštenog predstavnika zgrade;
- osigurava zajedničke i posebne dijelove zgrade kod trgovačkih društava osigurateljne djelatnosti od svih predvidivih rizika;
- organizira prijavljivanje, saniranje i naplatu šteta pokrivenih osiguranjem zajedničkih i posebnih dijelova zgrade kod osiguratelja iz prethodnog stavka;
- omogućava uzimanje kredita Suvlasnicima zgrade kod poslovnih banaka radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke vlasnika;
- zastupa Suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja zgradom.

## **Članak 5.**

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi i to za:

- puknuće vodovodne instalacije;
- puknuće ili propuštanje kanalizacije;
- propuštanje u plinskom i toplifikacijskom sustavu;

- kvarove na električnim instalacijama;
- oštećenje dimnjaka i dimovodnih kanala;
- oštećenje fasade i krova te prodiranje oborinskih voda.

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovog članka Upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata) uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

#### **Članak 6.**

Upravitelj se obvezuje vršiti i nužne popravke na temelju odgovarajućih odluka nadležnih tijela koja nalažu njihovu provedbu.

#### **Članak 7.**

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih Suvlasnika obavljati i poslove investicijskog održavanja zgrade što će biti regulirano posebnim Ugovorom.

#### **Članak 8.**

Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim pismenim Ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

## **Članak 9.**

Obavljanje poslova održavanja Upravitelj je ovlašten putem Ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

Upravitelj je dužan ugovarati poslove iz stavka 1. ovog članka vodeći računa o svim aspektima povjerenog mu posla pažnjom dobrog gospodarstvenika, da izvođač radova ima potrebna jamstva, te da se u korist Suvlasnika zgrade ugovore sva potrebna osiguranja, u skladu s uobičajenim uzancama kod zaključenja takvih Ugovora (ugovorna kazna, osiguranje za kvalitetu izvršenih radova)

## **Članak 10.**

Za poslove iz prethodnog članka ovog Ugovora, Upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje pet ponuda, te Ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s jednim ponuđačem vodeći računa o svim aspektima ponude prema pravilima struke s posebnim naglaskom na kvalitetu - ne s naglaskom na cijenu.

U izboru ponuđača obvezno je sudjelovanje ovlaštenog predstavnika Suvlasnika.

## **Članak 11.**

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstvenika, što znači čuvati interese svih Suvlasnika glede zgrade

koja mu je povjerena na upravljanje, upozoriti Suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi održavanja funkcionalnosti građevine, upozoravati na radove čije vršenje predstavlja obvezu prema zakonskim i drugim propisima, te na izvanredne poslove i potrebe investicijskih radova, kao i ukazivati na predvidive troškove održavanja zgrade koja mu je povjerena.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu koja nastane zbog neizvršavanja poslova na koje su od Upravitelja upozoreni, a nisu donijeli odluku o pravovremenom poduzimanju tih poslova ili nisu pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

## **Članak 12.**

Upravitelj se u svrhu što kvalitetnijeg obavljanja povjerenih mu poslova obvezuje izraditi sljedeće akte:

- prijedlog programa rada koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu;
- za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove;
- izvješće o radu u prethodnoj godini;
- završni račun za prethodnu godinu, te;
- evidenciju Suvlasnika zgrade.

Prijedlog programa Upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti Suvlasnicima na usvajanje, a Suvlasnici su dužni prihvatiti ili odbiti prijedlog programa najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave istog ovlaštenom predstavniku Suvlasnika.

I prije donošenja programa iz stavka 1. i 2. ovog članka Upravitelj je dužan obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te radove čija obveza vršenja proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a Suvlasnici su za to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

### **Članak 13.**

Izvešće o radu Upravitelj je obvezan dostaviti ovlaštenom predstavniku Suvlasnika, koji će Suvlasnike na prikladan način upoznati s njegovim sadržajem.

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

## **OBVEZE SUVLASNIKA ZGRADE**

### **Članak 14.**

Suvlasnik je dužan za svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva, brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim Suvlasnicima ne uzrokuje nikakvu štetu.

Ukoliko do štete iz stavka 1. ovog članka ipak dođe, za nju odgovara Suvlasnik posebnog dijela zgrade zbog kojeg je šteta nastala.

### **Članak 15.**

Sulasnik koji otuđi stan dužan je o tome odmah obavijestiti Upravitelja i ovlaštenog predstavnika Suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku rezervu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos toga vlasničkog dijela.

### **Članak 16.**

Suvlasnik je dužan i obvezan uvijek dopustiti izvođenje radova u svom stanu poradi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini



ostalnih Suvlasnika, a u protivnom odgovara za dodatnu štetu koja nastane njegovim sprečavanjem takvih radova.

## **SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE I NAČIN NJIHOVA KORIŠTENJA**

### **Članak 17.**

Stranke su sporazumne da za poslove redovnog održavanja, hitnih radova i naknadu Upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu Suvlasnici plaćaju naknadu u mjesečnim obrocima.

Za zakašnjenje u plaćanju naknade iz stavka 1. ovog članka Suvlasnici su dužni plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka Suvlasnici su dužni plaćati na račun objedinjene naplate prema obračunu koji će im biti dostavljen.

### **Članak 18.**

Naknada za rad Upravitelja za poslove redovnog održavanja zgrade iznosi \_\_\_\_\_ **kn/m<sup>2</sup> (s uključenih 25% PDV-a)** površine unutarnjih prostorija stambene zgrade (stanovi, poslovni prostori, spremišta, garaže). Naknadu za rad Upravitelja, Suvlasnici su dužni plaćati prvog u mjesecu za tekući mjesec i to trajnim nalogom, a u slučaju zakašnjenja ovaj Ugovor o upravljanju automatski se raskida.

## **Članak 19.**

Obavijest o potrebi vođenja sudskog ili drugog spora dužan je Upravitelj zgrade dati ovlaštenom predstavniku zgrade odmah i bez odlaganja, a Suvlasnici zgrade dužni su za vođenje takvog spora ovlastiti Upravitelja zgrade posebnom pismenom odlukom.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor te naknada Upravitelja terete Suvlasnike zgrade neovisno o raspoloživima sredstvima zajedničke pričuve.

Troškovi iz stavka 1. i 2. ovog članka terete Suvlasnike razmjerno kvadraturi njihovih Suvlasničkih dijelova.

## **Članak 20.**

U slučaju uspjeha u sporu i naplate troškova spora naknada Upravitelju, te sudske i ostale pristojbe kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničkih rezervi.

## **Članak 21.**

Upravitelj zgrade preuzima zgradu u zatečenom i viđenom stanju funkcionalne ispravnosti.

Prilikom preuzimanja zgrade upravitelj je dužan upozoriti ovlaštenog predstavnika Suvlasnika zgrade o svim vidljivim nedostacima na zgradi i potrebi njihova otklanjanja.

## **Članak 22.**

Prilikom preuzimanja zgrade sastavlja se primopredajni zapisnik.

Primopredajnim zapisnikom utvrđuje se stanje zgrade u trenutku preuzimanja.

Primopredajni zapisnik potpisuju ovlašteni predstavnik zgrade i Upravitelj zgrade.

## **RAČUN ZAJEDNIČKIH REZERVI ZGRADE**

## **Članak 23.**

Suvlasnici zgrade obvezni su otvoriti račun zajedničkih rezervi zgrade odmah nakon zaključenja ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 7 dana jer se u protivnom ovaj Ugovor o upravljanju automatski raskida.

## **Članak 24.**

Upravitelj zgrade raspolaže sredstvima s računa zajedničke rezerve isključivo uz suglasnost ovlaštenog predstavnika zgrade na način određen Međuvlasničkim ugovorom.

Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora ujedno potvrđuju da im je poznat sadržaj Međuvlasničkog ugovora i odriču se pobijanja ovog Ugovora zbog nepoznavanja istog.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 25.**

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

### **Članak 26.**

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

U slučajevima protivnom stavku 1. ovog članka odgovornost Suvlasnika zgrade je izravna.

### **Članak 27.**

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

## **Članak 28.**

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj Ugovor stranke će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Rijeci, Hrvatska.

Ovaj Ugovor moguće je mijenjati ili dopunjavati isključivo u pisanoj formi, aneksom ovog Ugovora.

## **Članak 29.**

Ovaj Ugovor smatra se sklopljenim u ime svih Suvlasnika zgrade kada ga potpiše većina Suvlasnika, čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice veličine svih posebnih dijelova nekretnina, a obvezuju sve Suvlasnike zgrade koja je predmet ovog Ugovora.

## **Članak 30.**

Ugovor se potpisuje na neodređeno vrijeme. Ovaj Ugovor moguće je raskinuti u svako doba. U slučaju raskida Ugovora iz prethodnog stavka ovog članka, otkazni rok iznosi 1 (jedan) mjesec u kojem su stranke dužne izvršavati svoje obveze.

**Članak 31.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) istovjetnih primjeraka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Upravitelj, 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik Suvlasnika, te po 1 (jedan) primjerak pripada svakom od \_\_\_\_\_ Suvlasnika.

U Rijeci, \_\_\_\_\_

**PREDSTAVNIK SUVLASNIKA**

\_\_\_\_\_

**UPRAVITELJ: KONSITEO LTD**

**Alen Karlović, dipl. ing. građ.**

KONSITEO LIMITED  
71-75 SHELTON STREET  
LONDON WC2H 9JQ  
Reg No 9835328

