

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

1. listopada 2026.

O DRUŠTVU

Članak 1.

Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. (u daljnjem tekstu Društvo) je trgovačko društvo čija je primarna djelatnost održavanje stambenih i poslovnih objekata na području Grada Zagreba, a koje pruža i usluge pravne i tehničke prirode te ostale poslove definirane ovim Općim uvjetima poslovanja i drugim važećim aktima.

ZNAČENJE POJMOVA

Članak 2.

Društvo – Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo kao pružatelj usluga opisanih ovim Uvjetima i drugim aktima

Korisnik – stambena ili stambeno poslovna zgrada, odnosno zajednica suvlasnika koja je na temelju Ugovora o upravljanju ili na temelju akta nadležnog tijela na upravljanju kod Društva

Cjenik – važeći akt Društva s izraženim cijenama usluga koje pruža u okviru svojih djelatnosti

Ugovor o upravljanju – ugovor koji Korisnici po imenovanom predstavniku potpisuju s Društvom čime stupaju u ugovorni odnos vezan uz poslove upravljanja i održavanja zgrada

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Članak 3.

1. Opći uvjeti poslovanja (u daljnjem tekstu: Uvjeti) utvrđuju obveze i prava Društva i stambenih i stambeno poslovnih zgrada, odnosno zajednica suvlasnika (u daljnjem tekstu: Korisnici) te način pružanja i korištenja usluga, a obje strane su ih se dužne pridržavati za vrijeme trajanja Ugovor o upravljanju. Potpisivanjem Ugovora o upravljanju suvlasnici stambene ili stambeno poslovne zgrade pristaju na sve odredbe Uvjeta uključujući Cjenik Društva. Društvo ima pravo mijenjati sve odredbe Uvjeta što će objavljivati na svojim internet stranicama.
2. Opći uvjeti poslovanja su ugovorne odredbe koje Društvo prije ili u trenutku sklapanja Ugovora o upravljanju ili drugog akta predlaže Korisnicima, bilo da su sadržani u formalnom ugovoru, bilo da se na njih ugovor poziva.

USLUGE

Članak 4.

1. Društvo će Korisnicima pružati sve usluge navedene u javno objavljenom Cjeniku te u skladu s Ugovorom o upravljanju i zakonskim propisima, a u slučaju posebnih ugovora o pojedinim uslugama i u skladu s tim aktima.
2. U slučaju neslaganja Općih uvjeta poslovanja i posebnih ugovora sklopljenih s Korisnicima, vrijede posebno sklopljeni ugovori.

NAKNADE

Članak 5.

1. Društvo kao upravitelj zgrada s kojima ima sklopljen Ugovor o upravljanju ili su pod upravljanjem Društva kao prinudni upravitelj zgrade sukladno zakonskim odredbama ima pravo na naknadu sukladno Ugovoru o upravljanju, Godišnjem programu upravljanja, javno objavljenom Cjeniku Društva, te odlukama Društva i Općim uvjetima poslovanja o kojima će biti istaknuta obavijest na internet stranicama Društva.
2. Strane mogu posebnim ugovorima dogovoriti uvjete drugačije od onih određenih ovim Uvjetima ili Ugovorom o upravljanju, a u tom slučaju vrijedit će tako određeni uvjeti i cijene. Za sve ostale odredbe koje nisu specificirane posebnim ugovorom vrijedit će ovi Uvjeti.
3. Za poslove upravljanja Društvu pripada naknada određena godišnjim ili višegodišnjim programom upravljanja, sukladno Cjeniku upravitelja i Odluci upravitelja o naknadama za redovno održavanje koji su dio ovih Uvjeta te kako je određeno Ugovorom o upravljanju.
4. Društvo ima pravo naplatiti usluge redovnog održavanja tako da će pružati usluge organiziranja, pribavljanja ponuda, savjetovanja, obrade dokumentacije za obavljene usluge koje suvlasnici sami ugovore i druge poslove te naknade pogonskih troškova i drugih poslova kako je određeno relevantnim aktima, uključujući ali se ne ograničujući na Uvjete, Cjenik, Godišnji program upravljanja, Ugovor u upravljanju te druge posebne ugovore i propise.
5. Naknada pogonskih troškova obračunava se na planirane troškove u godišnjem programu upravljanja a obuhvaća slijedeće stavke: naknade predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika, članova vijeća, interne blagajničke poslove, čišćenje, zajedničku električnu energiju, usluge hortikulture, usluge rukovanja - vođenje kotlovnice, nadstojničke poslove, naplatu zajedničke potrošnje vode.

6. Visina naknade korigirat će se tijekom svake godine u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne bruto plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske.
7. U slučaju promjena cijena na drugi način od predviđenog prethodnim člankom Upravitelj se obvezuje pisanim putem obavijestiti Zajednicu putem predstavnika najkasnije 30 dana prije namjeravane promjene.

PRUŽANJE I KORIŠTENJE USLUGA DRUŠTVA

Članak 6.

1. Korisnici imaju pravo od Društva tražiti ispunjenje preuzetih obveza sukladno propisanim uvjetima uz naknadu propisanu Cjenikom ili posebnim ugovorom između strana te drugim aktima kako je propisano ovim Uvjetima. Prilikom ispunjenja preuzetih obveza Društvo će se pridržavati rokova propisanih zakonom ili ugovorima između strana.
2. Društvo će sukladno odluci suvlasnika sklopiti ugovor o obveznom osiguranju zgrade, ako suvlasnici odluku o osiguranju donesu pravovremeno, odnosno najkasnije uz donošenje odluke o upravljanju. U slučaju da suvlasnici prilikom donošenja odluke o upravljanju ne odrede s kojim će se osiguranjem sklopiti ugovor, Društvo će to učiniti s jednom od osiguravajućih kuća s kojima surađuje, vodeći računa o interesima suvlasnika.
3. Društvo kao upravitelj zajednice suvlasnika može u interesu zajednice ugovoriti bankarske usluge u interesu suvlasnika, postupajući pažnjom dobrog gospodarstvenika uz obavijest suvlasnicima.
4. Društvo može zastupati zajednicu suvlasnika u vezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, isključivo po odluci suvlasnika te uz primjenu naknada određenim Cjenikom ili drugim relevantnim aktima.
5. Račune izvođača radova i dobavljača usluga koji terete suvlasnike ili zajednice suvlasnika, Društvo će zaprimiti, obraditi i podmiriti iz sredstava zajedničke pričuve zgrade u roku od 30 dana od dana kada je Društvo zaprimilo račun.

ODGOVORNOST

Članak 7.

1. Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Društvo nastupa kao nalogoprimac suvlasnika u svim slučajevima u kojima ga zakon ne obvezuje na izravno postupanje. U svim slučajevima u kojim Društvo nastupa kao nalogoprimac suvlasnika zgrade koja je pod upravljanjem Društva, Društvo može djelovati isključivo na temelju valjanih odluka suvlasnika čije donošenje propisuje

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada te podredno Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ne može odgovarati za slučaj neispunjenja usluga koje pruža ako njihovo ispunjenje ovisi o volji suvlasnika kako je opisano, a tom uvjetu nije udovoljeno, osim u slučajevima kada to zakon izričito propisuje ili predviđa kao mogućnost, a Društvo postupi u skladu s takvom mogućnosti.

2. Društvo ne odgovara u slučajevima kada je sukladno zakonskim propisima, u slučajevima kada to zakoni ili drugi akti zahtijevaju, zatražilo više ponuda pisanim putem no nije primilo odgovarajuće ponude ili ih nije primili na vrijeme ili ponuđači ne odgovaraju poslovnim i drugim uvjetima za obavljanje potrebnih poslova. Društvo neće odgovarati u slučajevima kada unatoč svojem pravovremenom i zakonitom postupanju ne može pružiti usluge zbog više sile, odgovornosti trećih osoba ili Korisnika.

CJENIK

Članak 8.

1. Društvo se obvezuje javno objaviti Cjenik svojih usluga na internet stranicama Društva ([GSKG - CJENIK USLUGA GSKG d.o.o.](#)), a on je dio ovih Uvjeta. Društvo zadržava pravo jednostrano izmijeniti cijene usluga navedene u Cjeniku uz obavezu pisane obavijesti na svojim internet stranicama najmanje 30 dana prije promjene .
2. Društvo može izmijeniti cijene iz opravdanih razloga i u skladu s promjenama povezanih s inflacijom i drugim ekonomskim pokazateljima.

PERIOD VALJANOSTI UGOVORA

Članak 9.

Ovi Uvjeti vrijede za obje ugovorne strane za vrijeme trajanja Ugovora o upravljanju koje Korisnici potpišu s Društvom.

Uvjeti vrijede i za one zgrade kojima upravlja Društvo temeljem članka 50. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

UNOS PODATAKA

Članak 10.

1. Društvo se obvezuje sukladno zakonskim propisima, prvenstveno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,

Zakonu o obveznim odnosima, Općoj uredbi o zaštiti osobnih podataka, Ovršnom zakonu i svim drugim relevantnim zakonskim propisima i primjenjivim ugovorima između strana, u svoju evidenciju unositi odgovarajuće i potrebne podatke potrebne za obavljanje djelatnosti Društva i ispunjavanje ugovorenih i preuzetih obveza, vodeći računa o njihovoj zaštiti.

2. Društvo podatke upisuje u svoje digitalne evidencije koristeći provjerena i certificirana softverska rješenja te u fizičkom obliku u za to organiziranim arhivama i odgovarajućim odjelima.

TRAJANJE I RASKID UGOVORNOG ODNOSA

Članak 11.

Obveze Uvjeta vrijede za vrijeme trajanja Ugovora u upravljanju uključujući sve izmjene Ugovora o upravljanju. U pravilu se Ugovor o upravljanju sklapa na neodređeno vrijeme primjenjujući odredbe zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o otkaznom roku, no ako je Ugovorom o upravljanju ugovoreno drugačije, primjenjivat će se odredbe tog ugovora.

PRAVA ZAJEDNICE SUVLASNIKA

Članak 12.

Predstavnik suvlasnika kao i svaki drugi suvlasnik ima pravo zahtijevati od Društva postupanja određena ovim Uvjetima, Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada te ostalim primjenjivim zakonskim propisima.

ČUVANJE DOKUMENTACIJE

Članak 13.

Društvo se obvezuje čuvati svu dokumentaciju vezanu uz poslovanje i ugovorne odnose u skladu s primjenjivim zakonskim propisima uključujući ali se ne ograničavajući na Zakon o knjigovodstvu, Opći porezni zakon i druge propise.

KORISNIČKA PODRŠKA

Članak 14.

1. Društvo suvlasnicima pruža podršku u skladu sa svojim nadležnostima, a koja podrška obuhvaća angažman Sektora tehničkih poslova uključujući područne

službe, Odjel graditeljstva, zaštite od požara, Odjel elektrostrojarstva, hitnih intervencija, Služba ugovaranja i pravne podrške u upravljanju zgradama uključujući Odjel matičnih podataka te Odjel za etažiranje i zemljišnoknjižne postupke, Službu financija zgrada uključujući Odjel financija i računovodstva, Odjel knjigovodstva zgrada i druge usluge koje pruža Društvo.

2. Društvo će osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata, a hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste.
3. Kontakt podaci službi Društva javno su objavljeni na internet stranicama Društva - [GSKG - Uslužne službe](#).

PRIVATNOST I ZAŠTITA PODATAKA

Članak 15.

1. Društvo prilikom poslovanja i pružanja usluga u okviru svojih djelatnosti obrađuje osobne podatke vodeći računa o Općoj uredbi o zaštiti osobnih podataka. Društvo se obvezuje s osobnim podacima svih sudionika pravnih odnosa postupati s dužnom pažnjom i čuvati ih na siguran način.
2. Suvlasnici su dužni sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, a predstavnik ili suvlasnik će o promjeni vlasništva obavijestiti Društvo uz odgovarajući dokaz o promjeni radi ažuriranja podataka u evidencijama Društva.
3. Društvo prikuplja isključivo podatke potrebne za obavljanje svojih djelatnosti te ispunjenje obveza koje proizlaze iz ovih Uvjeta, Ugovora o upravljanju ili zakonskih obveza primjenjivih Zakona.
4. Više o zaštiti osobnih podataka Korisnici i druge osobe mogu potražiti na internet stranicama Društva na adresi [GSKG - Zaštita osobnih podataka](#) koja je dio Uvjeta.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 16.

1. Za sve pravne odnose i u slučaju kakvih pravnih sporova mjerodavno je pravo Republike Hrvatske, a stvarno je i mjesno nadležan sud u Zagrebu.
2. U slučaju bilo kakvih sporova strane se obvezuju prije pokretanja sudskih postupaka svoje nesuglasice pokušati riješiti mirnim putem.

SALVATORNA KLAUZULA

Članak 17.

Svaka odredba Uvjeta odvojiva je i neovisna u odnosu na ostale. U slučaju da se bilo koja odredba u bilo kojoj mjeri smatra ili proglasi ništetnom, nevažećom, nezakonitom ili neprovedivom iz bilo kojeg razloga, takva odredba će prestati vrijediti i proizvoditi učinke samo u onom opsegu u kojem je postala ništetna, nezakonita, nevažeća ili neprovediva, dok ostale odredbe Uvjeta i drugih ugovora ostaju na snazi. Takva odredba mora se zamijeniti zakonitom, važećom i provedivom zamjenskom odredbom, ako je moguće, koja je što bliža željenoj svrsi.

U Zagrebu, 1.10.2026.

Direktor Društva

Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.



Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB
1