

SUVLASNICI stambene zgrade u Osijeku, Sjenjak 28 zastupani po ovlaštenom predstavniku
suvlasnika Deanu Cikovac, mag.educ.phil., mag.paed (OIB 88199953839),

i

UPRAVITELJ j.d.o.o. (OIB 36685657686) iz Osijeka, Vijenac Gorana Zobundžije 16, zastupan po
direktoru Zlatku Polih

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM Sjenjak 28, k.č.br.6159/4 k.o. Osijek Broj ugovora 18/04/01

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Osijeku , Sjenjak 28 sagrađene 1979. godine na k.č. br. 6159/4 (u daljnjem tekstu : suvlasnici) temeljem odluke suvlasnika poslove upravljanja zgradom povjerili tvrtki UPRAVITELJ j.d.o.o. Osijek (udaljnjem tekstu : upravitelj) registriranoj za obavljanje te djelatnosti.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2 .

Suvlasnici obvezuju upravitelja da u njihovo ime i za njihov račun obavlja slijedeće poslove:

1. organizira redovito održavanje i otklanjanje prijavljenih neispravnosti zajedničkih dijelova i uređaja da budu u graditeljskom i funkcionalnom stanju te vodi evidenciju o prijavi i otklanjanju neispravnosti na zgradi (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je međuvlasničkim ugovorom),
2. obavlja povremeni pregled nekretnine radi praćenja stanja zajedničkih dijelova nekretnine, radi utvrđenja uzroka prijavljenih neispravnosti i godišnji pregled prije izrada godišnjeg ili višegodišnjeg programa te o tome sastavlja zapisnik i dostavlja predstavniku suvlasnika,
3. utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koji snosi pojedini suvlasnik,
4. otvori žiro-račun sredstava zajedničke pričuve suvlasnika kod poslovne banke gdje ima upravitelj zgrade žiro - račun za vlastito poslovanje,
5. vrši obračun režijskih troškova vezanih uz zajedničke dijelove zgrade (zavisno od broja članova domaćinstva). Broj članova domaćinstva upravitelju dostavlja predstavnik suvlasnika do dvadesetog u mjesecu
6. do desetog u mjesecu dostavlja uplatnice suvlasnicima za pričuvu uvećanu za režijske troškove,
7. raspoložbe sredstvima zajedničke pričuve suvlasnika supotpisom predstavnika suvlasnika, koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja u skladu s godišnjim programom,
8. iz sredstava zajedničke pričuve suvlasnika supotpisom plaća održavanje zajedničkih dijelova zgrade, režijske troškove vezane uz zajedničke dijelove zgrade te naknadu upravitelju i predstavniku suvlasnika,
9. vrši knjiženje uplata i isplata s računa zajedničke pričuve suvlasnika te vrši knjiženje uplata suvlasnika u sredstva zajedničke pričuve i dostavlja financijsko izvješće Predstavniku suvlasnika svaki mjesec do 05. u mjesecu sa stanjem zadnjeg dana od prethodnog mjeseca,
10. vodi brigu o naplati dugovanja za pričuvu, šalje opomenu suvlasnicima koji neredovito plaćaju pričuvu, a za veća dugovanja pokreće ovršni postupak vodeći brigu o zastari dugovanja te o tome izvještava predstavnika suvlasnika,
11. uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade ,a na temelju odluke suvlasnika,
12. osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem planu,
13. zastupa suvlasnike pred sudom I drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja te osigurava pravnu pomoć Predstavniku suvlasnika,
14. ugovara redoviti mjesečni servis dizala a toplinske podstanice i hidrostanice prema potrebi,

15. organizira realizaciju zakonom propisanih obveza suvlasnika proisteklih iz suvlaštva nad nekretninom (npr. opis nekretnine u ZK, povećanje energetske učinkovitosti nekretnine i drugih zakonom propisanih obveza),
16. iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam, te otkazuje korištenje samostalnih prostorija i preuređenih zajedničkih dijelova u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do jedne godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
17. izvršava naloge suvlasnika, Predstavnik suvlasnika sukladno s MVU,
18. ugovara jamstvene rokove za izvedene radove,
19. vrši nadzor nad radovima, kontolira obračun radova u pogledu kvalitete i kvantite radova,
20. vrši isplatu naknade predstavnika suvlasnika do 10-og u mjesecu za predhodni mjesec, iz sredstva zajedničke pričuve sukladno čl. 9 MVU (9 kn po stanu) i odluke VS (1 kn po stanu za vođenje i dostavu evidencije o br. čl. domaćinstva radi obračuna rež. troškova)
21. ugovara čišćenje zajedničkih dijelova zgrade u dogovoru s predstavnikom suvlasnika,
22. ugovora obavljanje poslove nadstojnika zgrade i davanje na korištenje stana za nadstojnika.

Za raspolaganje sredstvima na žiro-računu te pravo potpisa računa i sve ovlasti u svezi financija ovlašćuje se dvojnim potpisom:

za upravitelja: direktor Zlatko Polih

za suvlasnike: predstavnik suvlasnika Dean Cikovac

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak u slučaju:

- puknuća ili propuštanja vodovodne instalacije ili prekida rada hidriforskog postrojenja,
- propuštanja ili začepljenja kanalizacije,
- puknuća ili propuštanja instalacije grijanja ili prekida rada toplinske podstanjce,
- kvarova električne instalacije,
- kvarova na dizalima.

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1 ovog članka upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo, uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Članak 4.

Upravitelj će obavljati i druge poslove na zahtjev suvlasnika koji će se regulirati anexom ugovora a kojim će se urediti i odgovarajuća naknada upravitelju.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji koji je sastavni dio ovog ugovora.

Članak 6.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takovih djelatnosti, a sam obaviti nadzor nad izvršenim radovima .

Za poslove iz članka 3. upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti sa najpovoljnijim ponuđačem, uz suglasnost predstavnika suvlasnika za najpovoljniju ponudu do 5000,00 kn, uz suglasnost predstavnika suvlasnika i njegovog zamjenika za ponude do 10000,00 kn, a preko tog iznosa temeljem odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja mu je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje istih.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu, najkasnije do 30. studenog tekuće godine,
- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzeti radove,
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 28. veljače tekuće godine,
- završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do 28. veljače tekuće godine,
- evidenciju suvlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine, dostaviti utvrđeni program za iduću godinu. Ako suvlasnici ne dostave upravitelju program rada do utvrđenog roka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom tog vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 9.

Izvješće o radu upravitelj je obvezan dostaviti predstavniku suvlasnika.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 10.

Svaki je suvlasnik obvezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog vlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Svaki suvlasnik dužan je brinuti o svom stanu i pripadcima svog vlasništva te ih koristiti i održavati ih tako da drugim vlasnicima ne nanese nikakovu štetu. U suprotnom odgovara ostalim suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan dužan je o tome odmah izvijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika. Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade ili imovini ostalih suvlasnika uz uvjet da mu se eventualna šteta zbog tih radova otkloni.

IV. SREDSTVA

Članak 13.

Zajednička pričuva je zajednička imovina svih suvlasnika i namjenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšica te za pokriće zajma za pokriće tih troškova.

Godišnji iznos sredstva zajedničke pričuve utvrđuje se odlukom suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Upravitelj je dužan uvrđiti udio koji snosi svaki suvlasnik, temeljem površine stana i iznosa pričuve 1,85 kn / m² stana (koji je utvrđen 2009.g odlukom suvlasnika) i ispostaviti suvlasnicima uplatnice do 10 u mjesecu za pričuvu i režije.

Obračun, odnosno podjela režijskih troškova vrši se prema br. članova domaćinstva.

Plaćanje troškova sa žiro računa zgrade upravitelj može vršiti uz supotpis predstavnika suvlasnika i žig zgrade.

Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da će za poslove utvrđene ovim ugovorom upravitelju platiti mjesečnu naknadu od 0,30 kuna po četvornom metru stambenog ili poslovnog prostora. Naknada za rad upravitelja plaća se iz doprinosa sredstava zajedničke pričuve do 10-og u mjesecu za prethodni mjesec temeljem ispostavljenog računa s priloženom kratkom specifikacijom izvršenih obveza.

Članak 15.

Naknada upravitelju za zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuje se prema propisima o nagradama i naknadama koje su određene zakonom kada po punomoći zastupa pravne osobe. Upravitelj će angažirati odvjetnika za pravne poslove prema dogovoru s predstavnikom suvlasnika. Sudske i ostale pristojbe, sudski troškovi vezani uz spor, te naknada upravitelju terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju Uspjeha u sporu naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate, vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.(Zakon o obveznim odnosima)

Članak 17.

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.

Članak 18.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Uredbe o održavanju zgrada, Zakona o obveznim odnosima, Zakona o prostornom uređenju i gradnji te ostalih zakonskih propisa koji uređuju to područje.

Članak 19.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum, ugovaraju nadležnost suda u Osijeku.

Članak 20.

Ovaj ugovor sklopljen je na vrijeme od 5 (pet) godina, a stupa na snagu danom potpisa ugovora. Ugovor se produžava na daljnji rok od pet godina, ako niti jedna od ugovorenih strana najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora. Ugovor se može raskinuti pismenim putem i prije isteka pet godina, ako bilo koja ugovorena strana ne ispunjava svoje obveze iz ovog ugovora, uz otkazni rok od 3 mjeseca.

Članak 21.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

U OSIJEKU,01.04.2018.

ZA UPRAVITELJA:
direktor

Zlatko Polih

ZA SUVLASNIKE :
predstavnik suvlasnika

Dean Cikovac