

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

sklopljen temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96 god.)
u daljnjem tekstu Zakon o vlasništvu, između

SUVLASNIKA STAMBENE ZGRADE: IV VRBIK 9 iz Zagreb-a koje zastupa predstavnik
suvlasnika, u daljnjem tekstu Predstavnik suvlasnika

i
MONEL D.O.O. za graditeljstvo, marketing i usluge, Ilica 128/1, Zagreb
kojeg zastupa direktor poduzeća Pomper Dražen, u daljnjem tekstu Upravitelj zgrade.

I. Opće odredbe

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici ove stambene zgrade povjerili upravljanje zgradom poduzeću **Monel d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Ilica 128/1 koje po rješenju Trgovačkog suda u Zagreb-u ima rješenje (I - 48638) za tu vrstu djelatnosti.

II. Obveze i ovlaštenja upravitelja

Članak 2.

Vlasnici ovim ugovorom ovlašćuju Upravitelja da u ime i za račun suvlasnika ove zgrade obavlja poslove u skladu sa Zakonom o vlasništvu i u skladu sa Međuvlasničkim ugovorom.

Upravitelj se obvezuje da će zgradom upravljati savjesno i u duhu dobrog gospodara, te da će:

- pribaviti svu potrebnu dokumentaciju od vlasnika stanova,
- utvrditi vlasnički dio i visinu doprinosa svakog suvlasnika,
- voditi brigu o redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- po potrebi uzimati kredite ili na drugi način pribaviti potrebna sredstva za čuvanje vrijednosti zgrade ukoliko nisu dostatna sredstva zajedničke pričuve, a uz suglasnost suvlasnika i u skladu sa Međuvlasničkim ugovorom,
- utvrditi visinu sredstva zajedničke pričuve za zgradu,
- otvoriti žiro račun stambene zgrade kod odabrane banke,
- dostavljati suvlasnicima uplatnice za doprinos za zajedničku pričuvu zgrade,
- voditi za zgradu ažurno knjigovodstvo,
- utuživati neplatiše koji kasne više od tri mjeseca, u skladu sa Međuvlasničkim ugovorom i u dogovoru sa Predstavnikom zgrade,

- obračunavati zateznu kamatu za svaki dan kašnjenja uplate za zajedničku pričuvu
- pismeno upozoravati suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti iz sigurnosnih i drugih razloga,
- u program radova stavljati radove koji proističu iz zakonskih odredbi, kao što su čišćenje snijega, dimnjaka, ispitivanje vatrogasnih aparata, gromobranskih instalacija i drugo,
- ekipirati službe hitnih intervencija,
- izvršiti upis u zemljišne knjige kad se za to stvore uvjeti,
- zastupati suvlasnike pred sudom preko odabranog odvjetnika,
- napraviti program održavanja,
- dostavljati izvještaje o radu za prethodnu godinu, u skladu sa zakonom do 30.06.
- sklapati ugovore za iznajmljeni prostor, a u dogovoru sa suvlasnicima ili Predstavnikom zgrade,
- osigurati zgradu kod Osiguravajućeg društva od štete prema trećim osobama, čim se suvlasnici izjasne i osiguraju dovoljna sredstva, a u skladu sa programom održavanje i Međuvlasničkim ugovorom,
- nabaviti protupožarna sredstva, u skladu sa programom održavanja,
- sastaviti primopredajni zapisnik o stanju zgrade,
- i ostale poslove u dogovoru sa predstavnikom zgrade ili većinom suvlasnika.

Članak 3.

Kod poslova iz članka 2. ovog ugovora, Upravitelju pomaže Predstavnik suvlasnika u onom poslu koji je u skladu sa njegovom funkcijom u zgradi, i u skladu sa Međuvlasničkim ugovorom.

Članak 4.

Upravitelj raspolaže sa svim sredstvima koja se nalaze na računu zgrade.

Za svako trošenje sredstava iz pričuvnog fonda, obvezatno na nalogu daje svoju suglasnost potpisom Predstavnik zgrade, a u slučaju njegove spriječenosti njegov zamjenik.

Članak 5.

Upravitelji će uz suglasnost svih suvlasnika obavljati poslove izvanrednog održavanja.

Kod izvođenja tih radova, nadzor u tijeku izvođenja Upravitelj može uz suglasnost suvlasnika povjeriti odgovarajućem neovisnom honoriranom stručnjaku.

Članak 6.

Sve poslove održavanja Upravitelj može putem ugovora povjeriti trećim osobama, s tim da je dužan pribaviti najmanje tri ponude, te s najboljom ponudom sklopiti ugovor.

Kod odabira izvođača obvezatno je nazočan i Predstavnik suvlasnika zgrade, a u slučaju njegove spriječenosti najmanje dva predstavnika ulaza zgrade.

Članak 7.

Kad vlasnici ne osiguraju potrebna sredstva za neophodne izvanredne poslove na koje ih je upozorio Upravitelj ili nadležna inspekcija, sami snose odgovornost za eventualnu nastalu štetu i posljedice.

Članak 8.

Za izvođenje sitnih poslova do 2000.00 kn vrijednosti Upravitelj može sam odabrati izvođača radova, s tim što svaki "nalog za prijenos" potpisuje Predstavnik suvlasnika a u slučaju njegove spriječenosti njegov zamjenik.

Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu,
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 31. ožujka tekuće godine,
- završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Upravitelj je obvezatan izvješća dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Suvlasnici su dužni najkasnije do 31.12. tekuće godine odobriti program održavanja za narednu godinu. Ukoliko suvlasnici do toga roka ne odobre program održavanja, Upravitelj će do usvajanja programa obavljati one poslove koji su neophodni za normalno funkcioniranje zgrade, ali u okviru raspoloživih sredstava.

III. Obveze suvlasnika

Članak 10.

Vlasnik je dužan za svoj stan te njemu pripadajuće prostorije i uređaje brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnome odgovara oštećenim suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

Suvlasnici su obvezatni odmah po uočavanju prijaviti svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Povećani opseg štete na stanu vlasnika, koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam vlasnik.

Članak 12.

Suvlasnik koji otuđi (proda) svoj stan ili napravi prenamjenu prostora dužan je o tome obavijestiti Upravitelja i Predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojega doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj dio ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela u zajedničku pričuvu.

Članak 13.

Vlasnik je dužan dozvoliti izvođenje radova u svom stanu radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

IV. Sredstva

Članak 14.

Za navedene poslove Upravitelju pripada naknada od: 20,00 kuna mjesečno po stanu, 10 kn mjesečno za ostale prostore, a za poslovni prostor 0,15 kn po m², ali ne manje od 25 kuna mjesečno što tereti pričuvni fond svakog petog u mjesecu za prošli mjesec.

Članak 15.

Sve uplate će se vršiti na za to predviđeni račun, otvoren U Zagrebačkoj banci, kojeg će za potrebe fonda pričuve za zgradu otvoriti upravitelj. Upravitelj će sredstva zgrade ažurno analitički voditi.

Članak 16.

Isplate sa računa pričuve zgrade moguće je ostvariti samo uz potpis upravitelja i njegovog pečata, te potpisa predstavnika suvlasnika, a u slučaju njegove spriječenosti potpisa njegovog zamjenika.

Članak 17.

Suvlasnici ne mogu otkazati ugovor Upravitelju sve dok ne otplate kredit koji je Upravitelj podigao za stambenu zgradu, te dok ne otplate sve obaveze prema dobavljačima i davaocima usluga, koje su nastale u vrijeme uprave zgrade, osim u slučaju kad Upravitelj grubo zanemaruje svoje dužnosti.

Članak 18.

Naknade ovlaštenom odvjetniku koji u slučaju spora zastupa zgradu pred sudom te sudske i ostale pristojbe vezane uz spor terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu, naknade i ostale pristojbe kao i eventualne pripadajuće kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. Završne odredbe

Članak 19.

Za štetu nastalu zbog neizvršenja obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane odgovaraju po zakonu o naknadi štete.

Članak 20.

Ovaj ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme, a može se raskinuti nakon isteka svakog mjeseca uz otkazni rok 30 dana pod uvjetima navedenim u članku 17 ovog ugovora.

Članak 21.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 8 (osam) primjeraka, od kojih jedan primjerak za Predstavnik suvlasnika zgrade, jedan primjerak za Upravitelja zgrade, jedan primjerak za Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo, jedan primjerak za Gradsko poglavarstvo, dva primjerka za Zap, i dva primjerka za ovlaštenog odvjetnika tvrtke Monel d.o.o..

Članak 22.

Ugovorne strane suglasile su se da se svaki spor riješi dogovorno, a ako to ne uspije utvrđuje se nadležnost sudova u Zagrebu.

Upravitelj:

Pomper Dražen:


MONEL d.o.o.
ZAGREB, Ilica 128

Predstavnik suvlasnika:



U privitku:

1. Međuvlasnički ugovor.