

3

Suvlasnici stambene zgrade u SPLIT - u  
ulica i broj PAPANDOPULOVA 23 zastupani po ovlaštenom suvlasniku  
BARISIC' URDS iz SPLIT - a  
(ime i prezime)  
ulica i broj PAPANDOPULOVA 23 (dalje: **suvlasnici**),  
" NOVI DANI " d.o.o.  
(ime i prezime ili naziv tvrtke pravne osobe)  
iz SPLIT - a ulica i broj PAPANDOPULOVA 19  
zastupan(a) JEJJKO VUKOJEVIC' kao **upravitelj**  
(ime i prezime zast. prav. osobe)  
sklapaju

## UGOVOR O UPRAVLJANJU

STAMBENOM ZGRADOM u SPLIT - u

Ulica i broj PAPANDOPULOVA 23

### točka 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici međuvlasničkim ugovorom od ..... odredili da će  
upravljanje zgradom povjeriti " NOVI DANI " d.o.o.  
(naziv upravitelja)

### točka 2.

Utvrđuje se da se zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji od 52 stanova,  
1 poslovnih prostorija i drugih samostalnih prostorija i to: .....  
(garaže, garažno mjesto i sl.)

Zgradi pripada i zemljište čestice br. .... k.o. SPLIT upisane  
u zk.u 1. ....

### točka 3.

Upravitelj je dužan brinuti se za redovito i pravovremeno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na način:

- da svaka 12 mjeseca, ili na poziv suvlasnika, a najmanje jedanput godišnje, obavi pregled zgrade i o tome sačini zapisnik;

- da pravovremeno organizira obavljanje radova potrebnih za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade odnosno radova na uklanjanju uočenih kvarova i nedostataka na zgradi i uređajima.

**točka 4.**

Osim za radove u svezi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj je dužan brinuti za obavljanje hitnih popravaka u slučajevima utvrđenim Uredbom o održavanju zgrada (»Narodne novine« 64/97).

**točka 5.**

Opseg i vrstu radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju godišnjim programom kojeg predlaže upravitelj.

Prijedlog tog programa održavanja zgrade upravitelj je dužan predložiti suvlasnicima na usvajanje nakon što pregleda zgradu i zapisnički utvrdi stanje, a najkasnije u roku 90 dana od dana potpisa ovog ugovora, a za slijedeće razdoblje u tijeku tekuće godine..

**točka 6.**

Godišnjim programom iz točke 5. ovoga ugovora suvlasnici utvrđuju visinu sredstava koja će mjesečno uplaćivati u zajedničku pričuvu, potrebnih za izvršenje programa, razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima i to do DESETOG u mjesecu.

**točka 7.**

O radovima na održavanju zgrade i hitnim popravcima upravitelj je dužan brinuti, odnosno iste obaviti, na način dobrog gospodara. Kada upravitelj obavljanje tih radova povjeri trećim osobama dužan je obavljati nadzor nad kvalitetom tih radova.

Prije povjeravanja izvođenja radova koji prelaze iznos od 5.000,00 kn upravitelj je dužan pribaviti najmanje tri ponude kako bi odabrao najpovoljnijeg ponuđača.

Kod odabira ponuđača prema stavku 2. ove točke upravitelj je - nije dužan zatražiti suglasnost zastupnika suvlasnika.

**točka 8.**

Upravitelj će pozvati suvlasnike na plaćanje dodatnih sredstava na račun zajedničke pričuve ako u izvršenju programa održavanja zgrade ili zbog hitnih popravaka osigurana sredstva nisu dostatna.

Upravitelj nije odgovoran za obavljanje radova za koje suvlasnici nisu osigurali dovoljno sredstava.

**točka 9.**

Osim radova utvrđenih programom upravitelj je dužan obaviti i slijedeće zadatke:

- izraditi plan rasporeda snalažanja troškova za svakog suvlasnika zgrade kao i prikupiti sredstva za izvršenje programa održavanja zgrade i ista sredstva uplatiti na račun zajedničke pričuve ako suvlasnici ne uplate ta sredstva neposredno.

- iznajmiti prostor

- zastupati suvlasnike pred pravosudnim i upravnim tijelima u postupcima u svezi upravljanja zgradom,

- BEZ OBZIRA NA VRIJEDNOST POTREBNIH RADOVA  
(navesti ostale zadatke koji se povjeravaju upravitelju)  
DOGOVARATI SE I POSTIVATI DOGOVOR SA  
PREDSTAVNIKOM SUVLASNIKA

- osigurati zgradu kod osiguravajućeg društva kojeg odrede suvlasnici, da - ne

- poduzeti potrebne radnje za dobivanje kredita, da - ne



točka 10.

Upravitelj je dužan na prikladan način obaviještavati suvlasnike o radu i izvršenju zadataka prema programu iz toč. 5 ovog ugovora i to najmanje DVA godišnje do 11. PREMA POTREBI.

točka 11.

Suvlasnici su suglasni da se za sve potrebne upute glede obavljanja poslova upravljanja upravitelj obrati zastupniku suvlasnika.

točka 12.

Suvlasnici se obvezuju da će u svom posebnom dijelu zgrade omogućiti izvođenje radova kada je to neophodno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ili susjednih samostalnih dijelova zgrade.

točka 13.

Suvlasnici su suglasni da će za poslove utvrđene ovim ugovorom upravitelju platiti naknadu u mjesečnim iznosima od 635,40 kn. + PDV

Naknadu iz stavka 1. ove točke vlasnici su dužni platiti za tekući mjesec do DESETOG u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja i zakonske zatezne kamate.

Iznos naknade iz stavka 1. ove točke usklađivat će se ovisno o usvojenom programu održavanja zgrade za određeno razdoblje.

točka 14.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika prema trećim osobama samo glede radova utvrđenih ovim ugovorom.

točka 15.

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

točka 16.

točka 17.

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

točka 18.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti prvenstveno sporazumom, a u slučaju da se sporazum ne može postići ugovaraju nadležnost suda.

točka 19.

Ovaj ugovor je sastavljen u 3 (tri) primjerka od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj a jedan zastupnik suvlasnika.

U SPLIT-u, 11.02 199 2000. god.

Zastupnik suvlasnika:

BARISIC UROS

SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRILUKE  
STAMBENE ZGRADE  
PAPANDOPULOVA 23  
SPLIT

Upravitelj:

ŽELJKO NUVOJEVIC  
Novi Dani  
**NOVI DANI** d.o.o.  
**SPLIT**