

Suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta označenog sa k.č. 2123/1_ k.o. Poreč_ i stambene zgrade izgrađene na navedenom zemljištu na adresi, **PUNTA 27, M.MAJ, Poreč** zastupani po ovlaštenom suvlasniku **BOŠNJAK BLAŽENKA, OIB: 83488283958**

"STAN" d.o.o. za upravljanje nekretninama, Poreč, Obala m. Tita 4, MB1374320, OIB 44374442615 zastupan po direktoru Alji Udovičić zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici predmetne nekretnine, temeljem Međuvlasničkog ugovora o uzajamnim odnosima u svezi upravljanja i korištenja nekretnine od 01.10.2010. godd., poslove upravljanja nekretninom povjerili **"Stan"-u d.o.o.** za upravljanje nekretninama iz Poreča, Obala m. Tita 4 (u daljem tekstu Upravitelj).

Članak 2.

Upravitelj upravlja nekretninom (zgradom) i raspolaže sredstvima zajedničke pričuve, u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ovim ugovorom.

Upravitelj je ovlašten i dužan da:

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine (zgrade i zemljišta) u graditeljskom i funkcionalnom stanju u okviru raspoloživih sredstava pričuve nekretnine
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- raspoređuje i druge troškove nekretnine na suvlasnike
- raspolaže sredstvima zajedničke pričuve u skladu sa godišnjim programom
- osigura zajedničke dijelove i uređaje od rizika
- uzima pozajmice radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, na osnovi odluke suvlasnika
- daje i otkazuje zakup ili najam samostalnih prostorija u zgradi na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, na osnovi odluke suvlasnika koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, kad je u pitanju davanje u zakup ili najam do jedne godine, a na dulje vrijeme temeljem odluke svih suvlasnika.
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Upravitelj se obavezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi i to:

- puknuće vodovodne instalacije
- puknuće ili propuštanje kanalizacije
- propuštanje u plinskom ili toplifikacijskom sustavu
- kvarove na elektroinstalaciji

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz suglasnost svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun, obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na nekretnini.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u trenutku sklapanja ovog ugovora .

Članak 6.

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

Članak 7.

Upravitelj se obavezuje za poslove iz ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara čuvajući interese svih suvlasnika, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, čija obaveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja.

Odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku ili osigurali sredstava za izvršenje istih, snose suvlasnici.

Članak 8.

U izvršenju poslova iz ovog ugovora upravitelj je dužan:

- na zahtjev suvlasnika pomoći u izradi plana i programa održavanje nekretnine
- za svaki posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove
- izraditi izvješće o radu i završni račun za prethodnu godinu najkasnije do 30.lipnja tekuće godine te ga dostaviti predstavniku suvlasnika
- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine te za poslove iz čl. 4. ovog ugovora.

OBAVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Suvlasnici su dužni za svoje posebne dijelove, njihove pripatke i njima namijenjene uređaje, brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

Članak 10.

Za štetu koja nastane u svezi izvršavanja ili neizvršenjem dužnosti iz prethodnog članka odgovara suvlasnik čija je to bila dužnost, a ako je bila dužnost više suvlasnika, oni odgovaraju solidarno.

Članak 11.

Suvlasnik je dužan dopustiti pristup i izvođenje radova na svom posebnom dijelu, kada je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine

Šteta koju u svezi s time pretrpi, nadoknaditi će mu se iz sredstava zajedničke pričuve.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan svaki uočeni kvar ili oštećenja na zajedničkim dijelovima nekretnine, bez odgađanja prijaviti Upravitelju, a i štetu na posebnim dijelovima nekretnine ako od njih prijete opasnost zajedničkim dijelovima.

Povećani opseg štete, koji je nastao na posebnom dijelu zbog nepravovremene prijave, snosi vlasnik posebnog dijela.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio dužan je o tome obavijestiti upravitelja i predstavnika nekretnine.

U slučaju otuđenja posebnog dijela suvlasnik nema pravo na povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog posebnog dijela.

Članak 14.

Suvlasnik je dužan uredno podmirivati obaveze iz članka 15. ugovora.

SREDSTVA

Članak 15.

Suvlasnici su suglasni da će sredstava zajedničke pričuve koristiti za obavljanje poslova redovnog održavanja nekretnine, hitnih popravaka, osiguranja nekretnine od rizika i naknadu upravitelju.

Na ime sredstava zajedničke pričuve suvlasnici se obavezuju plaćati naknadu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz st. 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 25-og u mjesecu, za prethodni mjesec.

Članak 16.

Iznos naknade iz članka 15. obračunavati će upravitelj temeljem Međuvlasničkog ugovora, a isti će se usklađivati početkom svake godine temeljem usvojenog programa rada ili prema odluci suvlasnika.

Naknadu iz st. 1. suvlasnici će plaćati uplatnicama, koje će im dostaviti upravitelj, na žiro račun sredstava zajedničke pričuve nekretnine, koji će u ime i za račun suvlasnika nekretnine otvoriti upravitelj "Stan" d.o.o Poreč.

Članak 17.

Naknada za rad Upravitelja, za poslove redovnog održavanja nekretnine iznosi **0,31 kunu** po metru kvadratnom posebnog dijela nekretnine mjesečno sa PDV-om.

Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje suvlasnika pred sudom i ostalim tijelima državne vlasti utvrđuje se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe, troškovi vezani za spor terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju, pristojbe i ostali troškovi spora, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Na sve što nije utvrđeno ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Uredba o održavanju zgrada te ostali zakonski propisi koji reguliraju to područje.

Članak 20.

Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme.

Suvlasnici mogu otkazati Upravitelju uz otkazni rok od četiri (4) mjeseca.

Upravitelj je ovlašten otkazati uz iste uvijete kao u stavku 2.

Članak 21.

Ugovorne strane suglasne su da sve sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum, utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Poreču.

Članak 22.

Ovaj ugovor sklopljen je u četiri (4) primjerka od kojih tri zadržava Upravitelj, a jedan osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika. Prava i obveze iz ovog ugovora počinju teći sa danom potpisa objiju ugovornih strana.

Poreč, 16.09.2011.

Broj: 31-2011

ZA UPRAVITELJA

Direktor

Alja Udovičić

STAN d.o.o.
za upravljanje nekretnostima
Poreč, Obala m. Tita 4 1

ZA SUVLASNIKE

Ovlašteni predstavnik

Bošnjak Blaženka

Blaženka Bošnjak