

Suvlasnici stambene zgrade u

KAŠTEL SUĆURAC

ulica i broj

KROZ BLATA 10 A
DANIJELA PEŠO

zastupani po predstavniku suvlasnika

iz **KAŠTEL SUĆURAC**

ulica i broj

KROZ BLATA 10 A

(dalje: **suvlasnici**),

i

"NOVI DANI" d.o.o.

iz Splita ulica i broj Papandopulova 3

zastupan(a) po

direktor Željko Vukojević
(ime i prezime zast. prav. osobe)

kao **upravitelj**

s k l a p a j u

UGOVOR O UPRAVLJANJU

STAMBENOM ZGRADOM u **KAŠTEL SUĆURAC**

Ulica i broj KROZ BLATA 10 A

Točka 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici Međuvlasničkim ugovorom od 25.10. 2011. god.

odredili da će upravljanje zgradom povjeriti

"NOVI DANI" d.o.o. Split
(naziv upravitelja)

Točka 2.

Utvrđuje se da se zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji od 9 stanova,
poslovna prostora i drugih samostalnih prostorija i to:

Zgradi pripada i zemljište na čest. zem. br.

k.o. Kaštel Sućurac

Točka 3.

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

- da na poziv predstavnika suvlasnika, tj. uz njegovu suglasnost obavi potrebne preglede i očevide na zgradi te da vodi brigu o redovitom održavanju i servisiranju zajedničkih dijelova i uređaja od strane ugovorenih izvođača;
- da na poziv predstavnika suvlasnika, tj. uz njegovu suglasnost pravovremeno organizira obavljanje radova potrebnih za uklanjanje kvarova i nedostataka na zgradi.

Točka 4.

Osim za radove u svezi 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 se predlaže i usvaja (pismeno ili usmeno) na sastancima suvlasnika.

Prvi plan i program održavanja zgrade upravitelj i predstavnik suvlasnika dužni su predložiti suvlasnicima putem zapisnika nakon pregleda zgrade, a najkasnije u roku 90 dana od dana potpisa ovog ugovora.

Točka 6.

Planom i programom radova iz točke 5. ovoga ugovora suvlasnici utvrđuju visinu sredstava koju će mjesečno uplaćivati u zajedničku pričuvu, tj. odlučuju je li potrebna izmjena iznosa obvezne pričuve u narednom razdoblju i/ili podizanje kredita.

Točka 7.

O radovima na održavanju zgrade i hitnim popravcima upravitelj je dužan brinuti na način dobrog gospodara. Kad obavljanja radova upravitelj je, u skladu sa svojim mogućnostima, dužan 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 dužan zatražiti suglasnost predstavnika 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, tj. neobavljanje radova za koje suvlasnici nisu osigurali dovoljno sredstava te za radove za čije izvršenje nije dobio nalog, odnosno suglasnost predstavnika suvlasnika.

Točka 9.

Osim radova utvrđenih programom upravitelj je dužan obaviti slijedeće zadatke:

- **voditi brigu o redovitoj naplati pričuve** od strane svih suvlasnika, kao i organizirati prikupljanje dodatnih sredstava od strane suvlasnika, ukoliko redovna sredstva pričuve nisu dostatna za izvršenje programa održavanja zgrade;
- **zastupati suvlasnike** pred pravosudnim i upravnim tijelima u postupcima u svezi upravljanja zgradom;
- bez obzira na vrijednost potrebnih radova, dogovarati se i poštivati dogovor s predstavnikom suvlasnika;
- **osigurati zgradu** kod osiguravajućeg društva;
- poduzeti potrebne radnje za dobivanje kredita, ukoliko suvlasnici većinskim potpisima isti zatraže;
-
-
-

Točka 10.

Upravitelj je dužan na prikladan način obaviještavati suvlasnike o radu i izvršenju zadataka prema programu iz točke 5. ovog ugovora i to optimalno jednom godišnje ili prema potrebi.

Točka 11.

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

Točka 12.

Suvlasnici se obvezuju da će u svom posebnom dijelu zgrade omogućiti izvođenje radova kada je to neophodno za održavanje, tj. saniranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i za otklanjanje šteta na drugim posebnim dijelovima.

Točka 13.

Suvlasnici su suglasni da će za poslove utvrđene ovim ugovorom upravitelju platiti naknadu u mjesečnim iznosima od **0,30 kn/m² + PDV** prema ukupnoj površini posebnih dijelova zgrade.

Naknadu iz stavka 1. ove točke vlasnici su dužni platiti za tekući mjesec do tridesetog u mjesecu.

Iznos naknade iz stavka 1. ove točke neće se mijenjati do trenutka kada će se, zbog poslovne nužnosti, ista korigirati na svim zgradama kojima ovaj upravitelj upravlja (uz potpisivanje Aneksa od strane predstavnika suvlasnika).

Iznos naknade iz stavka 1. ove točke nije na nikakav način vezan za iznos pričuve u zgradi.

Točka 14.

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

Točka 15.

Suvlasnik čiji suvlasnički dio zgrade promjeni vlasništvo dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja.

Točka 16.

Ovaj ugovor sklapa se na godinu dana počev od 01-11-2011., a automatski se produžuje svaku slijedeću godinu dana, ako niti jedna od ugovornih strana, dva mjeseca prije isteka tog roka, pismeno (potpisima vlasnika natpolovične većine posebnih dijelova zgrade, odnosno odlukom direktora) ne podnese otkaz. Iznimno, otkaz ugovora može stupiti na snagu odmah ukoliko ugovorna strana dovodi drugu u nezakoniti položaj.

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 se eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti prvenstveno sporazumom, a u slučaju da se sporazum ne može postići ugovaraju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

Točka 19.

Ovaj ugovor sastavljen je u jednom primjerku kojeg zadržava upravitelj, a predstavnik suvlasnika dobija preslik ugovora, kao i ostali suvlasnici, ukoliko to zatraže.

U Kaštel Sućurcu, 25.10. 2011. god.

Predstavnik suvlasnika:

Danijela Pešo

DANIJELA PEŠO

Upravitelj: "NOVI DANI" d.o.o.

Željko Vukojević
ŽELJKO VUKOJEVIĆ

NOVI DANI d.o.o.
SPLIT