

i

SUVLASNICI zgrade u Umagu – **Pozioi br.13** ,, zastupani po predstavniku

BLANKO SEVEROVIĆ zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM
u Umagu, Pozioi br.13 BROJ UGOVORA : 08 / 2018

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade u Umagu, **Pozioi br.13**,, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č.broj **2757/2** k.o. Umag , Međuvlasničkim ugovorom sklopljenim danom: **26.11.2018** poslove upravljanja zgradom povjerili „**EUROHOME**“ – Agenciji za upravljanje nekretninama iz Umaga , Voćarska br.2A (u daljnjem tekstu: upravitelj) , a koja je registrirana za obavljanje tih poslova.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u ime i za račun suvlasnika obavlja slijedeće poslove:

1. organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasničkim ugovorom)
2. obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik
3. utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
4. organizirati naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu
5. raspolaze sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve).
6. osigurava zgradu od rizika prema godišnjem programu;
7. osigurava kredite radi dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika
8. zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja
9. pruža pravnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja.
10. otvori transakcijski račun u banci
11. da svojim potpisom raspolaze sredstvima sa transakcijskog računa do visine od 3.000,00 kn , a za iznose preko 3.000,00 kn samo uz ovjeru predstavnika suvlasnika

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to:

1. puknuće vodovodne instalacije
2. puknuće ili propuštanje kanalizacije
3. prodora oborinskih voda u zgradu ili pojedinih dijelova zgrade
4. kvara na zajedničkoj elektroinstalaciji

U svrhu izvršenja poslova iz ovog članka, upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata), uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Ostale hitne popravke iz čl. 5 Uredbe o održavanju zgrada Upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

Članak 4.

1. Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak većine suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

2. Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

3. Upravitelj se obvezuje za poslove iz st. 1. prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti sa najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojemu 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 putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, kao i da ih sam izvede u dogovoru sa suvlasnicima, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači štiti interese svih suvlasnika zgrade koja 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 pismeno upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

1. prijedlog programa rada, (**ako je potreba**), koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 30. studenog tekuće godine;
2. za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik;
3. završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do **30. lipnja tekuće godine**;

Prijedlog programa, **ako se za to ukaže potreba**, upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine dostaviti utvrđeni program rada za narednu godinu.

Ako suvlasnici ne usvoje program rada do roka utvrđenog u stavku 1. ovog članka, 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 ili drugih propisa, a suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Izvešće o radu upravitelj je obavezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Ako suvlasnik ne izvrši uplatu zajedničke pričuve za dva (2) do tri mjeseca (3), upravitelj se ovlašćuje da pravnim putem izvrši naplatu dugovanja, uz zateznu kamatu.

III. SREDSTVA

Članak 9.

Stranke su sporazumne da za pokriće troškova upravljanja i održavanja nekretnine, suvlasnici plaćaju doprinos u zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to:

2,00 kn/m² za stambeni prostor,

a za ostale prostore prema koeficijentima utvrđenim međuvlasničkim ugovorom

Naknadu iz ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 10. u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz ovog članka vlasnici će plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade IBAN HR30238006134004960 otvorenog u " – Umag sa podbrojem zgrade . Iznos naknade iz ovog članka usklađivati će se početkom svake godine, ovisno o potrebama rada za tu godinu.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da raspolaže sredstvima svojim tokenom za unos i autorizaciju .

Članak 10.

Sredstva za otplatu zajma uzetog radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade osigurati će se povećanjem doprinosa suvlasnika za zajedničku pričuvu.

Upravitelj se obvezuje zajam otplaćivati iz zajedničke pričuve, sukladno ugovoru o zajmu i prije isplate ostalih troškova.

Članak 11.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog upravljanja iznosi **0,40 kn** po metru kvadratnom. Agencija nije u sustavu PDV-a

Visina naknade korigirat će se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ona promjeni za više od 3%, a u svakoj slijedećoj godini za promjenu plaća u prethodnoj godini, bez promjene ugovora.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

Za štetu nastalu ne izvršavanjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

Članak 13.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe **Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**, kao i ostalih zakonskih propisa koji reguliraju ovo područje.

Članak 14.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovoga Ugovora rješavaju prvenstveno mimim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum ugovaraju nadležnost suda u Bujama.

Izmijene i dopune ovog ugovora, ukoliko se za isto ukaže potreba, mogu se izvršiti samo sklapanjem pismenog dodatka ugovoru.

Članak 15.

Ovaj Ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa ugovora.

Ako niti jedna od ugovornih stranaka najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora, ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme.

U slučaju raskida ugovora, otkazni rok je 90 dana, a počinje teći prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

Članak 17.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) primjerka od kojih 1 (jedan) zadržava Upravitelj, 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika, a 1 (jedan) primjerak za banku za žiro račun.

U Umagu 26.11.2018. g.

Predstavnik suvlasnika



Za „EUROHOME“ – A.Z.U.N.

Vlasnik
EUROHOME
obrt za upravljanje zgradama
vl. Ivana Jozić, Umag, Voćarska 2A
OIB: 86754007578
Ivana Jozić

