

Suvlasnici stambene zgrade Trg Hrvatskog sokola 8A iz Bjelovara - koju zastupa Predstavnik suvlasnika Ruža Urban , OIB: 10742525775
(u daljnjem tekstu Predstavnik suvlasnika)
i
"B M D" d.o.o. iz Sesveta, Dobrodolska c. 13a, OIB 79273112873 kojeg zastupa direktorica Blagica Bošnjak,
zaključuju sljedeći

U g o v o r

o upravljanju stambenom zgradom

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Bjelovaru, Trg Hrvatskog sokola 8A, sagrađena na katastarskoj čestici broj 2538, z.k.u. 5705, k.o. Grad Bjelovar, povjerili posao upravljanja zgradom tvrtki "B M D" d.o.o iz Sesveta, Dobrodolska c. 13 A (u daljnjem tekstu Upravitelj).

I Obveze i ovlaštenja upravitelja i suvlasnika

Članak 2.

Suvlasnici ovim ugovorom ovlašćuju Upravitelja da u ime i za račun suvlasnika ove zgrade obavlja poslove u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u skladu sa Međuvlasničkim ugovorom. Opseg i vrstu radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju godišnjim programom koji predlaže upravitelj.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje:

- utvrditi suvlasnički dio i visinu doprinosa svakog suvlasnika,
- organizirati redovno održavanje zajedničkih djelova i uređaja zgrade,
- po potrebi uzimati kredite ili na neki drugi način pribaviti potrebna sredstva za potrebe zgrade, ako sredstva zajedničke pričuve nisu dovoljna, a uz suglasnost suvlasnika,
- dostavljati suvlasnicima uplatnice za doprinos za zajedničku pričuvu zgrade,
- voditi za zgradu ažurno knjigovodstvo,
- u dogovoru sa suvlasnicima utužiti neplatiše koji kasne s plaćanjem uplate za zajedničku pričuvu,
- izraditi godišnji program rada i dati ga na usvajanje suvlasnicima najkasnije mjesec dana prije stupanja na snagu (1. siječnja), a po potrebi i za višegodišnje razdoblje,
- zastupati suvlasnike preko odabranog odvjetnika pred sudom i drugim državnim tijelima
- dostavljati izvještaj o radu za prethodnu godinu do 30. lipnja tekuće godine
- osigurati zajedničke dijelove i uređaje zgrade od rizika
- sastaviti primopredajni zapisnik o stanju zgrade.

Suvlasnici se obvezuju:

- organizirati hitne popravke za slučaj propuštanja u kanalizacijskom i vodovodnom sustavu zgrade
- sklopiti ugovore sa dobavljačima usluga koje se odnose na hitne intervencije i dizalo
- organizirati nužne popravke kada zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, odnosno kada je isto potrebno po naredbama inspeksijskih službi

Članak 4.

Upravitelj se ovlašćuje otvoriti poseban račun zajedničke pričuve za zgradu.

Članak 5.

Sve poslove izvanrednog održavanja Upravitelj će dogovarati uz suglasnost potrebne većine suvlasnika. Putem ugovora moguće je povjeriti pojedine poslove održavanja trećim osobama, registriranim za obavljanje takvih poslova.

Za radove koji prelaze iznos od 1500,00 Eur, Upravitelj skupa sa suvlasnicima, je dužan pribaviti najmanje tri ponude i u dogovoru sa suvlasnicima odabrati najpovoljnijeg ponuđača.

Članak 6.

Upravitelj će pozvati suvlasnike na uplaćivanje dodatnih sredstava na račun zajedničke pričuve ako postojeća sredstva nisu dostatna.

Upravitelj ne odgovara za obavljanje radova za koje suvlasnici nisu osigurali dovoljno sredstava.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje izraditi prijedlog predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u kalendarskoj godini (godišnji program), koji su suvlasnici dužni prihvatiti najkasnije do 31. prosinca tekuće godine (za narednu godinu). Izvješće o radu i završni račun za prethodnu godinu upravitelj se obvezuje izraditi i predati suvlasnicima do 30. lipnja tekuće godine.

Sredstva

Članak 8.

Stranke su sporazumne da suvlasnici za poslove nužnih popravaka, redovnog i izvanrednog održavanja i upravljanja, plaćaju mjesečnu naknadu u iznosu utvrđenim Međuvlasničkim ugovorom.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do datuma naznačenog na uplatnici, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici će plaćati uplatnicama na račun zgrade.

Iz tako prikupljenih sredstava Upravitelju pripada mjesečna naknada od 0,03 eur/m² + PDV, koja se izdvaja za troškove upravitelja, a ostatak ostaje u pričuvi za pokriće troškova zgrade.

Ovlašteni predstavnik potpisuje naloge za plaćanje računa održavanja zgrade zajedno sa upraviteljem zgrade.

Članak 9.

Suvlasnici koje ne raspolažu vlastitim sredstvima za pristigle obveze održavanja zgrade i privremeno koriste tuđa financijska sredstva, koja je osigurao upravitelj, dužni su platiti kamatu na korištena sredstva. Privremeno korištenje tuđih sredstava regulirat će se ugovorom o kreditu.

Članak 10.

Višak financijskih sredstava koje suvlasnici ne namjeravaju koristiti, mogu se oročiti na rok od godinu dana i dulje. Oročavanje sredstava regulirati će se posebnim ugovorom.

Kamatna stopa na financijska sredstva iz prethodnog stavka ovog članka je promjenjiva ovisno o promjeni kamatne stope poslovne banke na oročena sredstva na rok od jedne godine.

Članak 11.

Trošak i nagradu odvjetniku koji zastupa suvlasnike u sudskim i drugim postupcima, te svi troškovi koji su uz to vezani terete sredstva zajedničke pričuve.

III Završne odredbe

Članak 12.

Za štetu nastalu zbog neizvršenja obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po Zakonu o obveznim odnosima.

Članak 13.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obaviti pažnjom dobrog gospodara.

Članak 14.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme i stupa na snagu danom potpisivanja ovlaštenih predstavnika obje ugovornih strana.

Svaka ugovorna strana može odustati od Ugovora uz tromjesečni otkazni rok koji počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od dostave otkaza Ugovora drugoj ugovornoj strani.

Suvlasnici imaju pravo na davanje otkaza samo ukoliko je u cijelosti otplaćen kredit koji je osigurao upravitelj prema čl. 10 Međuvlasničkog ugovora i ako su podmirene sve financijske obveze.

Članak 15.

Ovaj Ugovor je sastavljen u tri primjerka, od kojih jedan primjerak za Predstavnik suvlasnika, jedan primjerak za Upravitelja i jedan za otvaranje žiro računa.

Članak 16.

Ugovorne strane suglasne su sve sporove riješavati dogovorno, a ako to ne uspije utvrđuje se nadležnost pred nadležnim sudom u Bjelovaru.

U Bjelovaru, 05.04.2023.

Predstavnik suvlasnika:
Ruža Urban



B M D d.o.o.
Direktorica
Blagica Bošnjak
Ing.geod.



BMD d.o.o.
za unutarnju i vanjsku trgovinu,
građevinarstvo, proizvodnju i usluge
SESVETE, Dobroćol, Dobroćolska 13a
Tel/Fax: 01/20-07-755