

Suvlasnici stambene zgrade u Drnišu, ulica i broj 142. BRIGADE 12, zastupani po ovlaštenoj osobi u svojstvu predstavnika suvlasnika Suzana Bitunjac, OIB: 58790600929 (dalje **suvlasnici**),

i

Igana d.o.o., OIB:90768734866 iz Knina, ulica i broj Ivana pl.Zajca 18, zastupan po direktoru Ivanu Čeki, (dalje **upravitelj**)

sklapaju

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici Međuvlasničkim ugovorom od 28.02.2019. godine odredili da će upravljanje zgradom povjeriti trgovačkom društvu Igana d.o.o. iz Knina.

Članak 2.

Utvrđuje se da se zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji od 11 stanova.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 3.

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

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju
- obavi povremeni i godišnji pregled nekretnina i o tome sačini zapisnik
- utvrdi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- raspolaze sredstvima zajedničke pričuve u skladu sa godišnjim programom održavanja
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu
- podiže kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika
- predlaže kućni red u dogovoru sa suvlasnicima
- otvara račun pričuve kod ovlaštenih institucija, te vodi sredstva odvojeno od ostalih zgrada
- obračunava i isplaćuje naknadu predstavniku suvlasnika
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam, te otkazuje samostalne prostorije u zgradi, glede kojih nije uspostavljeno suvlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50 % ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup ili najam do jedne godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika.
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje oraganizirati popravak hitne naravi i to:

- Puknuće vodovodne instalacije
- Puknuće ili propuštanje kanalizacije

Za izvršenje najhitnijih poslova iz stavka 1.ovog članka upravitelj će uz suglasnost predstavnika suvlasnika izvršiti izbor najpovoljnijeg izvođača radova, kojem se suvlasnici obraćaju direktno radi otklanjanja kvarova.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja **upravitelj** preuzima u stanju u kojem 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 tih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

Za poslove iz stavka 1. ovog članka **upravitelj** se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude ukoliko troškovnik radova iznosi preko 7.500,00 kn, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim izvođačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će **predstavnik suvlasnika**.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade povjerene 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.

Kod izlazaka na hitne intervencije **upravitelj** izlazi na mjesto događaja bez obzira na novčana sredstva zgrade, no u slučaju da na računu zgrade nema sredstava, **upravitelj** će svoje troškove naknadno namiriti kada bude novčanih sredstava na računu zgrade.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 30. studenog tekuće godine
- za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik , voditi tehnički nadzor i preuzimati radove
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine
- završni račun za prethodnu godinu najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom
- evidenciju suvlasnika

Prijedlog programa **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 dostave **upravitelju** program rada do roka utvrđenog u stavku 2.ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizilazi iz zakonskih ili drugih propisa, a suvlasnici su obvezni kroz to vrijeme osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 9.

Izvješće o radu **upravitelj** je obvezan dostaviti predstavniku suvlasnika koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Suvlasnici su obvezni odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Povećan opseg štete na stanu suvlasnika, koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se platiti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete snosi sam suvlasnik.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 10.

Suvlasnik je dužan za svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i za sve druge pripadne dijelove svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara ostalim suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

IV. SREDSTVA

Članak 13.

Stranke su sporazumne da za poslove redovnog održavanja, hitnih radova i naknadu upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu, suvlasnici plaćaju naknadu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz stavka 1.ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15-og u mjesecu za prethodni mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1.ovog članka suvlasnici će plaćati uplatnicama na žiro-račun sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade u Otp banci d.d.

Iznos naknade iz stavka 2.ovog članka usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

Stranke dalje utvrđuju da su ovlaštene osobe za potpisivanje i raspolaganje sredstvima ovlašteni predstavnik suvlasnika i upravitelj (pojedinačno), a uz uporabu pečata stambene zgrade.

Članak 14.

Mjesečna neto naknada upravitelju za poslove redovnog održavanja iznosi 0,24 kn/m² obračunske površine.

Naknada iz stavka 1. ovog članka plaća se do 15-og tekućeg mjeseca za prethodni mjesec, a u iznimnim slučajevima se može dogovorom plaćati i za više mjeseci unazad.

Naknada iz stavka 1. ovog članka može se povećati i bez izmjene ovog Ugovora samo ako se troškovi života povećaju za više od 10% što se utvrđuje godišnjim programom održavanja zgrade.

Članak 15.

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

Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, te naknada upravitelju terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Za štetu nastalu zbog neizvršenja obveza iz ovog Ugovora ugovorene strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

Članak 17.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada i u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstava za izvršenje tog programa.

Članak 18.

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 19.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Kninu.

Članak 20.

Ovaj Ugovor sklopljen je na vrijeme od 5 (pet) godina, a stupa na snagu danom potpisivanja Ugovora. Ugovor se može raskinuti s otkaznim rokom od 3 (tri) mjeseca, ako jedna ili obje ugovorne strane ne izvršavaju svoje obveze iz ovog Ugovora, a nakon podmirenja svih međusobnih potraživanja. Ukoliko suvlasnici stambene zgrade budu nezadovoljni sa upraviteljem, otkazni rok se ne mora poštovati. Ugovor se produžava na daljnji rok od 5 (pet) godina, ako niti jedna od ugovorenih strana najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje Ugovora.

Članak 21.

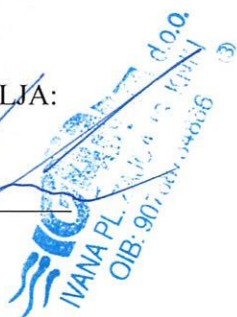
Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) predstavnik suvlasnika.

U Drnišu, 28.02.2019.god.

ZA UPRAVITELJA:

Direktor:

Ivan Čeko



PREDSTAVNIK SUVLASNIKA:

Suzana Bitunjac