Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Vrbani 19, zastupani po **predstavniku suvlasnika Mirku Peraku**, iz Zagreba, Vrbani 19, čiji je izbor i ovlaštenje utvrđeno međuvlasničkim ugovorom zaključenim dana 22.01.2006.godine

i

LIND-GRAD d.o.o. Graditeljstvo, Zagreb, Drenovačka 1, **zastupan po direktoru Nikoli Glaviću,**

sklopili su dana 24. srpnja 2006. godine

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM U ZAGREBU, VRBANI 19

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, **Vrbani 19,** sagrađene na zkč. _____ **k.o.** _____**, upisane u zk.ul.br.** _____ **k.o.** _____, temeljem Međuvlasničkog ugovora zaključenog dana 22. siječnja 2006. godine upravljanje gore navedenom stambenom zgradom povjerili trgovačkom društvu **LIND-GRAD d.o.o. Graditeljstvo**, Zagreb, Drenovačka 1 (u daljnjem tekstu: upravitelj).
Zapisnikom o primopredaji ugovorne strane utvrdit će stanje u kojem se stambena zgrada temeljem ovog ugovora predaje upravitelju na upravljanje.

Članak 2.

Ovim ugovorom ugovorne strane sporazumno utvrđuju međusobne odnose, obveze i ovlasti upravitelja glede upravljanja stambenom zgradom iz članka 1. ovog ugovora, kao i prava i obveze suvlasnika zgrade prema upravitelju.

II. OBVEZE I OVLASTI UPRAVITELJA

Članak 3.

Stambenom zgradom upravitelj upravlja u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ovim ugovorom, pažnjom dobrog gospodara.
Upravitelj je u upravljanju nekretninom dužan štititi interese suvlasnika i njima se rukovoditi pazeći da svojim postupanjem ne nanese štetu suvlasnicima.
U obavljanju poslova redovne uprave upravitelj je ovlašten postupati prema odlukama većine suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50 % vrijednosti nekretnine, a izvanredne poslove ovlašten je poduzimati na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja tu suglasnost zamjenjuje, uz iznimke utvrđene Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima..

Članak 4.

Dužnosti i ovlasti upravitelja su slijedeće:

1. brinuti se da se zajednički dijelovi i uređaji nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju,
2. brinuti za obavljanje hitnih popravaka u slučajevima utvrđenim Uredbom o održavanju zgrada ("Narodne novine" br. 64/97), te u tu svrhu organizirati od 0-24 sata dežurstvo, uključujući nedjelje, blagdane i neradne dane,
3. obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik
4. izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje,
5. prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšice,
6. sukladno donesenom programu održavanja, utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve kao i visinu ostalih troškova glede cijele nekretnine koju snosi svaki pojedini suvlasnik, te s tim u vezi ispostavljati uplatnice suvlasnicima,
7. ima ovlaštenje za otvaranje žiro-računa sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade u Zagrebu **Vrbani 19,** te pravo raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu uz dogovor s predstavnikom suvlasnika i imenovanje odnosno određivanje osobe od upravitelja ovlaštene za raspolaganje tim sredstvima kao i potpisivanje na žiro-račun odnosno izbor osoba ovlaštenih za potpis na potpisnom kartonu, nadalje
upravitelj se posebno ovlašćuje da u postupku otvaranja žiro-računa, te svakog daljnjeg raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu pojedinačno potpisuje virmanske naloge, upotrebljava, koristi i stavlja pečat upravitelja zgrade kao jedini pečat koji se sada koristi u poslovanju tog žiro-računa.
8. zatim, ima ovlaštenje ugovaranja kreditnih sredstava kod banaka, štedionica i drugih pravnih osoba za potrebe redovnog i izvanrednog održavanja zgrade, uz prethodnu većinsku suglasnost suvlasnika,
9. izdavati u zakup ili najam zajedničke prostorije stambene zgrade, na temelju odluke suvlasnika u skladu s ovlaštenjima iz međuvlasničkog ugovora,
10. zastupati suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred sudovima i drugim državnim tijelima, uz ovlaštenje da opunomoći stručne zastupnike za pokretanje i vođenje tih postupaka,
11. poduzimati pravne mjere protiv neplatiša, a osobito naplaćivati neplaćenu pričuvu u ovršnom i svakom drugom sudskom postupku bez ikakvog daljnjeg odobrenja suvlasnika,
12. osigurati zajedničke dijelove i uređaje zgrade kod osiguravajućeg društva, a prema godišnjem programu,
13 položiti svakom predstavniku suvlasnika uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini (izvješće o radu), i to najkasnije do 30. lipnja svake godine, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog,
14. plaćati mjesečnu potrošnju zajedničke struje ,te obavljati i druge poslove sukladno odlukama suvlasnika.

Članak 5.

Poslove upravljanja stambenom zgradom upravitelj je dužan izvršavati osobno.
Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama koje su registrirane za obavljanje istih, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

Za obavljanje poslova održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine te poslova u svrhu poboljšice zgrade, upravitelj je obvezan prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor zaključiti s najpovoljnijim ponuđačem.

Članak 6.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan posebnih 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 vlasnika.

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 vlasnici ne dostave upravitelju program rada do roka utvrđenog u stavku 2. ovog članka upravitelj će do usvajanja programa obavljati hitne popravke i poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova sukladno Uredbi o održavanju zgrade. Suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 7.

Izvješće o radu u prethodnoj godini, upravitelj je obvezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Članak 8.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.
Suvlasnici nekretnine mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavlja i druge poslove vezane uz njihova suvlasnička prava na nekretnini, uz odgovarajuću naknadu upravitelju.

III. OBVEZE I OVLASTI SUVLASNIKA

Članak 9.

Suvlasnici su obvezni odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenje na zajedničkim dijalovima i uređajima zgrade, kao i štete nastale na onim posebnim dijelovima nekretnine na kojima je uspostavljeno vlasništvo u korist određenog suvlasničkog dijela (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine.

Članak 10.

Suvlasnici su obvezni o svom stanu, poslovnom prostoru, garaži, te njima namjenjenim uređajima kao i svim drugim pripacima svog vlasništva, brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovaraju drugim suvlasnicima za štetu.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj dio nekretnine dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja.
Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtjevati povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu, već taj dio ostaje i dalje kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dozvoliti izvođenje radova u svom stanu odnosno posebnom dijelu nekretnine radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

Članak 13.

Suvlasnici se obvezuju mjesečno uplaćivati sredstva pričuve za poslove održavanja i naknadu upravitelju, koja su sadržana u godišnjem programu, suglasno odredbama Međuvlasničkog ugovora i odredbama ovog ugovora.
Iz sredstava zajedničke pričuve podmirivati će se troškovi el. energije potrošene u zajedničkim dijelovima nekretnine, naknada za poslove čišćenja zajedničkih dijelova nekretnine, te naknada predstavniku suvlasnika.

IV. SREDSTVA

Članak 14.

Sredstva zajedničke pričuve iz članka 13. ovog ugovora suvlasnici će plaćati uplatnicama na žiroračun sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade u

Zagrebu, Vrbani 19

broj **2360000 -** _____, koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d.

Članak 15.

Za poslove redovite uprave odnosno poslove upravljanja stambenom zgradom upravitelju pripada mjesečna naknada za njegov rad u iznosu od 10 % (PDV nije uračunat) od sredstava uplaćenih za zajedničku pričuvu prema članku 13. ovog ugovora.

Članak 16.

Do donošenja i usvajanja godišnjeg programa održavanja i u prijelaznom razdoblju suvlasnici će troškove upravljanja zgradom uplaćivati prema korisnoj površini stana i drugih samostalnih prostorija (suvlasnički udjel u troškovima održavanja i upravljanja nekretninom) - Prilog II ugovora, primjenjujući koeficijente iz članka 12. Međuvlasničkog ugovora, i to **2,00 kn/m2** za koeficijent 1.

Članak 17.

Naknadu iz članka 15. i 16. suvlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.
Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici će plaćati uplatnicama koje će im upravitelj dostavljati.

Članak 18.

Iznos naknade iz članka 16. usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu (godišnji program), potrebnim sredstvima za izvršenje svih radova, te zakonskom minimumu (0,54% vrijednosti posebnog dijela nekretnine godišnje) sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 19.

Naknada za zastupanje vlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuje se prema stvarnim troškovima zastupanja i obavljanih usluga (vještačenje i sl.) putem ovlaštenih osoba, sukladno pozitivnim propisima.
Sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, te naknada za zastupanje terete sredstva zajedničke pričuve.
U slučaju uspjeha u sporu, u kojem je pravilo da stranka koja je izgubila spor snosi sve troškove postupka, naknada za zastupanje te sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne naplaćene kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. VRIJEME TRAJANJA UGOVORA

Članak 20.

Ovaj ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme, stupa na snagu danom potpisa ugovora, **a primjenjuje se od 01. kolovoza 2006.g**.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Svaka ugovorna strana može ovaj ugovor raskinuti ako druga strana ne ispunjava svoje ugovorne obveze.
Raskid se daje u pisanom obliku, preporučenom poštom, uz onavođenje opravdanih razloga za raskid.
Svaka ugovorna strana može ovaj ugovor otkazati ako druga strana ne ispunjava svoje ugovorne obveze.
Otkaz se daje u pisanom obliku, preporučenom poštom.

Otkatni rok za obje ugovorne strane je tri mjeseca.

Članak 22.

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.
Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada i u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.
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.

Članak 23.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti prvenstveno sporazumom, a u slučaju da se sporazum ne može postići, nastali spor rješit će nadležni sud.

Članak 24.

Ovaj ugovor sačinjen je u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 1 (jedan) zadržava predstavnik suvlasnika, a ostale upravitelj za svoje potrebe.

U Zagrebu, 24. srpnja 2006. godine

Prilog:
1. Zapisnik o primopredaji

ZA UPRAVITELJA:
direktor

LIND-GRAD 1
d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu, usluge, upravljanje i održavanje zgrada
10000 ZAGREB, DRENOVAČKA 1
tel. 3094-429

(ime i prezime i potpis)
NIKOLA GLAVIĆ

ZA SUVLASNIKE:
predstavnik suvlasnika

(ime i prezime i potpis)
MIRKO PERAK