

KOMUNELA d.o.o., Umag, Tribje 2, OIB:06875741633, zastupano po predsjedniku Uprave Goranu Slavujeviću i **SUVLASNICI** zgrade u Umagu, Đuba 27a,b,c zastupani po predstavniku Danielu Stanešiću, zaključili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade Đuba 27a,b,c (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č. broj 3769/2 k.o Umag, međuvlasničkim ugovorom sklopljenim dana 01.08.2020., poslove upravljanja zgradom povjerili poduzeću KOMUNELA d.o.o. Umag, Tribje 2 (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja.

II. OVLAŠTENJE I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Upravitelj ima ovlaštenje za otvaranje žiro-računa sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade. Ima pravo raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve na tom žiro-računu uz suglasnost sa predstavnikom suvlasnika, imenovanja i određivanja osoba od upravitelja ovlaštenim za raspolaganje tim sredstvima, kao i potpisivanje na žiro-računu, odnosno izbor osoba ovlaštenih za potpis na potpisnom kartonu. 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.

Članak 3.

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

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je međuvlasničkim ugovorom);
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik;
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
- organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu;
- raspolaze sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim programom
- organizira osiguranje zgrade od rizika prema godišnjem programu
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika;
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja
- pruža pravnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja

Članak 4.

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

- puknuće vodovodne instalacije;
- puknuće ili propuštanje kanalizacije;
- kvarovi na elektroinstalacijama

Članak 5.

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 mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi. Upravitelj se obvezuje za poslove iz stavka 1 prikupiti najmanje tri ponude, te ugovore o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora.

Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, 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 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 20. prosinca 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 usvoje 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 proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu. Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog. Radi redovne naplate pričuve upravitelj će dužnike opominjati putem mjesečnih uplatnica, poslati opomenu pred utuženje jedan put godišnje, te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem.

III. SREDSTVA

Članak 10.

Stranke su sporazumne da za pokriće troškova upravljanja utvrđenih godišnjim programom, suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to: 2,70 kn/m² za stambeni prostor, a za ostale prostore prema koeficijentima utvrđenim međuvlasničkim ugovorom. Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20. u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate. Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve broj IBAN: HR6023800061340005487 otvoren kod IKB Umag d.d., koji ovim ugovorom prihvaćaju kao ravnopravni suvlasnici.

Članak 11.

Sredstva za otplatu zajma uzetog radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade osigurat 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 12.

Naknada za rad upravitelja za poslove upravljanja iznosi 0,60 kn /m² obračunske površine + PDV.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

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

Članak 14.

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

Članak 15.

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

Članak 16.

Ovaj ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa. Ako niti jedna od ugovorenih strana pismeno ne obavijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora najkasnije mjesec dana prije isteka tog roka, a pritom je obvezna navesti važan razlog raskida ugovora temeljem članka 45. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme. U slučaju raskida ugovora, otkazni rok počinje teći prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu i traje tri mjeseca.

Članak 17.

Ovaj Ugovor je sastavljen u (3) tri primjerka od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

U Umagu, 01.08.2020.

Upravitelj:

Komunela d.o.o.

KOMUNELA d.o.o.1/B
Umag

Predstavnik suvlasnika:

Daniel Stanešić



Predsjednik Uprave:
Goran Slavujević

