Suvlasnici stambene zgrade u Kninu, ulica i broj KRALJA TOMISLAVA 17-19, zastupani po ovlaštenoj osobi u svojstvu predstavnika suvlasnika Dragana Miličević, OIB: 73671867892, (dalje: suvlasnici),

i

Upravitelj-Knin d.o.o. za upravljanje zgradama i tržnicama na malo, OIB: 80011142141 iz Knina, ulica i broj Vukovarska 2, zastupan po direktoru Josipu Kaić, (dalje: upravitelj)

sklapaju

UGOVOR O UPRAVLJANJU

Stambenom zgradom u Kninu
Ulica i broj KRALJA TOMISLAVA 17-19

1. Opće odredbe

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade Kralja Tomislava 17-19, Knin, izgrađene na kat. čest. br. 4301, k.o. Knin (odgovara dijelu čest. zgr. 992, k.o. Kninsko Polje), Međuvlasničkim ugovorom od 30. rujna 2024. godine odredili da će upravljanje zgradom povjeriti Upravitelju-Knin d.o.o. iz Knina.

Članak 2.

Utvrđuje se da se zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji od 25 stanova.

2. Ovlaštenja i obveze Upravitelja

Članak 3.

Upravitelj je dužan brinuti se za redovito i pravovremeno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na način:

- da pravovremeno organizira obavljanje radova potrebnih za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade odnosno radova na uklanjanju uočenih kvarova i nedostatka na zgradi i uređajima,
- organizira osiguranje zgrade od rizika prema godišnjem planu,
- organizira naplatu sredstava pričuve uključujući i prisilnu naplatu,
- zastupa suvlasnike pred državnim i pravosudnim tijelima u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi i to:

- puknuća vodovodnih instalacija,
- puknuće ili propuštanje kanalizacije,
- kvarovi na elektro-instalacijama,
- propuštanje u toplifikacijskom sustavu.

Ostale hitne popravke upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će suvlasnici regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i posebna 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 ponuđača obvezno će sudjelovati i predstavnik suvlasnika.
Također se Upravitelj obvezuje skupiti najmanje 3 ponude za radove koji prelaze iznos od 929,06 eura.

Članak 6.

Opseg i vrstu radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju godišnjim ili višegodišnjim planom.
O radovima na održavanju zgrade i hitnim popravcima Upravitelj je dužan brinuti, odnosno iste obaviti, na način dobrog gospodara.

Članak 7.

Upravitelj je dužan putem ovlaštenog predstavnika suvlasnika obavještavati suvlasnike o radu i izvršenju zadataka prema planu i to najmanje 1 put godišnje.

3. Sredstva

Članak 8.

Suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to 0,35835 eura/m² za stambeni prostor (koeficijent 1,00).
Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec i to u korist računa sredstava zajedničke pričuve koji je u tu svrhu otvoren u HPB BANCI d.d., a u slučaju kašnjenja i zakonske zatezne kamate.
Naknada za rad upravitelja za poslove upravljanja iznosi 0,04 eura/m² + PDV mjesečno, počevši od 01. listopada 2024. godine.

4. Završne odredbe

Članak 9.

Suvlasnici su suglasni da se za sve potrebne upute glede obavljanja poslova upravljanja upravitelj obrati zastupniku suvlasnika.

Suvlasniku čiji suvlasnički dio promjeni vlasništvo ili promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Članak 10.

Ovaj ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme.
Otkazni rok ugovora o upravljanju, odnosno prijelazni rok pod upravu drugog Upravitelja iznosi 3 mjeseca od dana kada je zaprimljen pismeni otkaz.

Članak 11.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te drugih propisa koji utvrđuju pitanja upravljanja zgradom.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti prvenstveno sporazumom, a u slučaju da se sporazum ne može postići ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Šibeniku, Stalna služba u Kninu.

Članak 13.

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

U Kninu, 01. listopada 2024. godine
Evid. broj: 01-624/2023/10-01

Zastupnik suvlasnika:

.....
DRAGAN MILIČEVIĆ

Upravitelj-Knin d.o.o.

.....
JOSIP KAIĆ, direktor

UPRAVITELJ- KNIN
d.o.o. KNIN