Suvlasnici zgrade u SPLIT

ulica i broj STARČEVIĆEVA 25 zastupani po predstavniku suvlasnika

ZORAN AVDIĆ iz SPLIT

ulica i broj STARČEVIĆEVA 25 (dalje: **suvlasnici**),

i

"NOVI DANI" d.o.o.

iz Splita ulica i broj Papandopulova 3

zastupan(a) po direktor Damir Vukojević kao **upravitelj**
(ime i prezime zast. prav. osobe)

s k l a p a j u

UGOVOR O UPRAVLJANJU

ZGRADOM u **SPLIT**

Ulica i broj **STARČEVIĆEVA 25**

Točka 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici Međuvlasničkim ugovorom od 15.12.2019. god.
odredili da će upravljanje zgradom povjeriti **"NOVI DANI" d.o.o. Split**
(naziv upravitelja)

Utvrđuje se da se zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji od 54 stana
poslovna prostora i drugih samostalnih prostorija i to:

Zgradi pripada i zemljište na čest. zem. br. k.o. Split

Točka 3.

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

- da na poziv predstavnika suvlasnika, tj. uz njegovu suglasnost obavi potrebne preglede i očevide na zgradi te da organizira redovito održavanje i servisiranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- da na poziv predstavnika suvlasnika, tj. uz njegovu suglasnost pravovremeno organizira obavljanje radova potrebnih za uklanjanje kvarova i nedostataka na zgradi.

Točka 4.

Osim za radove u vezi s održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj je dužan brinuti za obavljanje hitnih popravaka u slučajevima utvrđenim Uredbom o održavanju zgrada ("Narodne novine" 64/97).

Točka 5.

Opseg i vrstu radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju na sastancima suvlasnika i/ili posebnim odlukama u pisanoj formi.
Prvi pregled zgrade upravitelj će izvršiti te o istome sastaviti zapisnik (sa evidentiranim svim nedostacima uočenima na zajedničkim dijelovima zgrade) najkasnije u roku 90 dana od dana potpisa ovog ugovora.

Točka 6.

Planovima / programima, tj. odlukama iz Točke 5. ovoga ugovora suvlasnici utvrđuju je li visina sredstava koju mjesečno uplaćuju u zajedničku pričuvu dostatna ili je potrebna izmjena iznosa obvezne pričuve u narednom razdoblju i/ili podizanje kredita.

Točka 7.

O radovima na održavanju zgrade i hitnim popravcima upravitelj je dužan brinuti na način dobrog gospodara.
Kad obavljanja radova upravitelj je, u skladu sa svojim mogućnostima, dužan obavljati povremeni nadzor kvalitete radova.
Za obavljanje radova te kvalitetu i brzinu izvršenja istih odgovoran je isključivo izvođač radova.

Prije povjeravanja izvođenja radova koji prelaze iznos od 5,000,00 kn upravitelj je dužan pribaviti najmanje tri ponude kako bi se odabrao najpovoljniji ponuđač.
Kod odabira ponuđača za radove na zgradi (osim hitnih) upravitelj je dužan zatražiti suglasnost predstavnika suvlasnika.

Točka 8.

Upravitelj će predložiti predstavniku suvlasnika potpisivanje većinske suvlasničke odluke o povećanju koeficijenta za obračun mjesečnog iznosa pričuve ako u izvršenju programa održavanja zgrade ili zbog hitnih / nužnih popravaka osigurana sredstva nisu dostatna.
Upravitelj nije odgovoran za obavljanje, tj. neobavljanje radova za koje suvlasnici nisu osigurali dovoljno sredstava.

Točka 9.

Osim radova utvrđenih programom upravitelj je dužan obaviti slijedeće zadatke:
- otvoriti žiro-račun pričuve zgrade kod banke – **po svojem izboru**;
- voditi brigu o redovitoj naplati pričuve od strane svih suvlasnika, kao i organizirati prikupljanje dodatnih sredstava od strane suvlasnika, ukoliko redovna sredstva pričuve nisu dostatna za izvršenje programa održavanja zgrade;
- zastupati suvlasnike pred svim tijelima u postupcima u vezi s upravljanjem zgradom (ako ga ovlasti većina suvlasnika);
- bez obzira na vrijednost potrebnih radova, dogovarati se i poštivati dogovor s predstavnikom suvlasnika;
- osigurati zgradu kod osiguravajućeg društva – **po svojem izboru**;
- poduzeti potrebne radnje za dobivanje kredita, ukoliko suvlasnici većinskim potpisima isti zatraže;

Točka 10.

Upravitelj je dužan obavijestiti suvlasnike o svim prihodima i rashodima na računu pričuve zgrade kada god to pojedini suvlasnik zatraži, a predstavnik suvlasnika može izvješće stavljati na oglasnu ploču zgrade (osim dugovanja suvlasnika) ili ga kopirati i dostaviti svim suvlasnicima. Zakonska obveza polaganja izvješća ispunjava se postojanjem web izvješća.

Točka 11.

Suvlasnici su suglasni da se za sve potrebne upute glede obavljanja poslova upravljanja, poglavito kod izdavanja naloga za radove na teret pričuve zgrade, upravitelj obrati predstavniku suvlasnika. Upravitelj nije odgovoran za obavljanje, tj. neobavljanje radova za koje nije dobio nalog, odnosno suglasnost predstavnika suvlasnika.

Točka 12.

Suvlasnici se obvezuju da će u svom posebnom dijelu zgrade omogućiti izvođenje radova kada je to neophodno za održavanje, tj. saniranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i za otklanjanje šteta na drugim posebnim dijelovima.

Točka 13.

Suvlasnici su suglasni da će za poslove utvrđene ovim ugovorom upravitelju platiti naknadu u mjesečnim iznosima od **0,25 kn/m² (+ PDV)** prema ukupnoj površini posebnih dijelova zgrade i 50,00 kn za obračun naknade predstavniku suvlasnika.

Naknadu iz stavka 1. ove točke vlasnici su dužni platiti za tekući mjesec do tridesetog u mjesecu.

Iznos naknade iz stavka 1. ove točke može se mijenjati samo potpisivanjem aneksa ovog ugovora od strane aktualnoga predstavnika suvlasnika.
Iznos naknade iz stavka 1. ove točke nije na nikakav način vezan za iznos pričuve u zgradi.

Točka 14.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika prema trećim osobama samo glede radova utvrđenih ovim ugovorom.

Točka 15.

Suvlasnik čiji suvlasnički dio zgrade promjeni vlasništvo dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja.

Točka 16.

Ovaj ugovor sklapa se na godinu dana počev od 1.3.2020., a u slučaju ranijeg otkaza od strane suvlasnika, isti su dužni upraviteljju podmiriti sve upraviteljske naknade do isteka jedne godine. Nakon jedne godine ugovor traje neodređeno, odnosno do otkaza jedne od ugovornih strana (potpisima vlasnika natpolovične većine posebnih dijelova zgrade / odlukom direktora), uz poštivanje otkaznog roka od 3 mjeseca. Iznimno, upravitelj može otkazati ugovor bez otkaznog roka ako ga suvlasnici izlažu riziku od sankcija (npr. odbijanjem izvršenja određenih zakonskih obveza).

Točka 17.

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.

Točka 18.

Ugovorne strane suglasne su da će se eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti prvenstveno sporazumom, a u slučaju da se sporazum ne može postići ugovaraju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

Točka 19.

Ovaj ugovor sastavljen je u jednom primjerku kojeg zadržava upravitelj, a predstavnik suvlasnika dobija preslik ugovora, kao i ostali suvlasnici, ukoliko to zatraže.

Split, 15.12.2019. god.

Predstavnik suvlasnika:
(VLASTORUČNI POTPIS)
ZORAN AVDIĆ
ZORAN AVDIĆ

Upravitelj: "NOVI DANI" d.o.o.
(VLASTORUČNI POTPIS)
DAMIR VUKOJEVIĆ, dir.

NOVI DANI d.o.o.
SPLIT