

Suvlasnici stambene zgrade u Kninu, ulica i broj VELEBITSKA 23-25-27
zastupani po ovlaštenoj osobi u svojstvu predstavnika suvlasnika Marini Konforta
(dalje **suvlasnici**),

i

Upravitelj-Knin d.o.o. za upravljanje zgradama i tržnicama na malo,
iz Knina, ulica i broj Vukovarska 2, zastupan po direktoru Šimi Šimiću, **kao upravitelj**

sklapaju

UGOVOR O UPRAVLJANJU

Stambenom zgradom u Kninu
Ulica i broj VELEBITSKA 23-25-27

1. Opće odredbe

Točka 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici međuvlasničkim ugovorom od 01.11.2010. godine odredili da će upravljanje zgradom Upravitelju Knin d.o.o. iz Knina.

Točka 2.

Utvrđuje se da se zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji od 32 stana i 3 poslovna prostora.

2. Ovlaštenja i obveza Upravitelja

Točka 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 nedostataka na zgradi i uređajima.
- organizira osiguranje zgrade od rizika prema godišnjem planu
- organizira naplatu sredstava pričuve uključujući i prinudnu naplatu
- zastupa suvlasnike pred državnim i pravosudnim tijelima koji proizlaze iz upravljanja.

Točka 4.

Osim za radove u svezi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj je dužan brinuti za obavljanje hitnih popravaka u slučajevima utvrđenim Uredbom o održavanju zgrada («Narodne novine» 64/97) 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.

Točka 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 upravitelja. 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 da će za poslove iz st. 1 prikupiti najmanje 3 ponude, te ugovore o tim poslovima sklopiti sa 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 7.000,00 kn.

Točka 6.

Opseg i vrstu radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju godišnjim planom kojeg predlaže upravitelj.

Prijedlog tog programa održavanja zgrade Upravitelj je dužan predložiti suvlasnicima na usvajanje nakon što pregleda zgradu i zapisnički utvrdi stanje, a najkasnije u roku od mjesec dana od potpisa ovog ugovora ili najkasnije do 31. ožujka za tekuću godinu.

O radovima na održavanju zgrade i hitnim popravcima Upravitelj je dužan brinuti, odnosno iste obaviti, na način dobrog gospodara.

Točka 7.

Upravitelj je dužan na prikladan način obavještavati suvlasnike o radu i izvršenju zadataka prema programu i to najmanje 1 puta godišnje.

3. Sredstva

Točka 8.

Stranke su sporazumne da za pokriće troškove upravljanja godišnjim programom, suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to 1,70 kn/m² za stambeni prostor, a za ostale prostore prema koeficijentima utvrđenim međuvlasničkim ugovorom.

Naknada iz stavka 1 ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec u korist računa sredstava zajedničke pričuve broj 2404000 - 3507403295 koji je u tu svrhu otvoren u OTP BANK d.o.o.

Naknada za rad upravitelja za poslove upravljanja iznosi 25% + PDV.

4. Završne odredbe

Točka 9.

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

Upravitelj odgovora umjesto suvlasnika prema trećim osobama samo glede radova utvrđenim ovim ugovorom.

Suvlasnik koji otuđi svoj dio zgrade dužan je o tome obavijestiti Upravitelja.

Točka 10.

Otkazni rok ugovora o upravljanju, odnosno prijelazni rok pod upravu drugog Upravitelja iznosi 6 mjeseci od dana kada je zaprimljen pismeni otkaz.

Točka 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.

Točka 11.

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 suda u Kninu.

Točka 12.

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

U Kninu, 01.11.2010. godine

Zastupnik suvlasnika:

.....
Marina Konforta

Upravitelj:

.....
[Signature]
UPRAVITELJ- KNIN
d.o.o. KNIN