

Temeljem članka 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96),
"STAMBENI SERVIS - POSLOVNI CENTAR" d.o.o. za upravljanje i održavanje nekretnina,
Podružnica Koprivnica, S. Miklaužića 7 48000 Koprivnica,
kojeg zastupa direktor : Darko Petrić

SUVLASNICI ZGRADE TRG K.ZVONIMIRA 6, KOPRIVNICA, zastupani po ovlaštenom
predstavniku : TUDIĆ DARINKA zaključili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM TRG K.ZVONIMIRA 6, KOPRIVNICA

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da suvlasnici zgrade KOPRIVNICA, **TRG K.ZVONIMIRA 6**, (u daljnjem tekstu suvlasnici), koja je sagrađena na k.č. Broj , k.o. KOPRIVNICA, poslove upravljanja zgradom povjeravaju tvrtki "Stambeni servis-poslovni centar-" d.o.o. za upravljanje i održavanje nekretnina, PODRUŽNICA KOPRIVNICA, S. MIKLAUŽIĆA 7 (u daljnjem tekstu upravitelj), koja je registrirana za poslove upravljanja.

II OVLAŠTENJA UPRAVITELJA I OBVEZE

Članak 2.

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

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je međuvlasničkim ugovorom).
- na zahtjev suvlasnika obavlja povremene preglede nekretnine i o tome sastavlja zapisnik
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik u skladu sa odlukom suvlasnika
- raspoređuje i druge troškove nekretnine na suvlasnike, te redovito podmiruje troškove prema trećima, sukladno raspoloživim sredstvima pričuve
- raspolaze sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u skladu s planom i programom rada te prema potrebi podmirenja troškova
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema zajedničkom programu
- uzima zajmove radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja, a na osnovi odluke suvlasnika
- iznajmljuje, odnosno daje u najam ili zakup, te otkazuje samostalne prostorije u zgradi na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova, kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup ili najam.
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja nekretninom putem zastupanja ovlaštenog odvjetničkog ureda
- pruža pravne savjete predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja putem ovlaštenog odvjetničkog ureda

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi uspostavom cjelodnevnog dežurstva uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane za sljedeće slučajeve:

- puknuća i propuštanja na plinskim instalacijama,
- puknuća i propuštanja vodovodnih instalacija
- puknuća, začepjenja i propuštanja kanalizacijskog sustava
- kvarova na elektroinstalacijama

*U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovog članka, upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata), uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.
Ostale hitne popravke iz čl. 5 Uredbe o održavanju zgrada upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku i prema odluci suvlasnika.*

Članak 4.

*Upravitelj može na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati poslove izvanrednog održavanja zgrade što će se regulirati posebnim ugovorom.
Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihovo vlasničko pravo na nekretnini.*

Članak 5.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što podrazumijeva štititi interese svih suvlasnika zgrade koja mu je povjerena na upravljanje, pismeno upozoriti suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi održavanja funkcionalnosti nekretnine te na radove kojih obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja. Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova niti osigurali sredstva za njihovo izvršenje.

Članak 6.

Upravitelj je ovlašten obavljanje poslova održavanja povjeriti i trećim osobama i to putem ugovora ukoliko su registrirane za obavljanje tih poslova.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada izrađen na zahtjev i inicijativu suvlasnika, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za naredni period*
- završni račun i izvješće o radu za prethodnu godinu najkasnije do 30. lipnja tekuće godine*
- evidenciju suvlasnika prema dostavljenim podacima*

Ukoliko suvlasnici ne dostave upravitelju prijedlog programa rada do kraja tekuće godine za slijedeći period, upravitelj će do usvajanja novog programa obavljati samo poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih djelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa u visini utvrđenih programom rada za prethodni period.

Izvješće o radu zajedno sa završnim računom za prethodnu godinu upravitelj je obavezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika koji će ih na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Radi redovne naplate pričuve upravitelj će dužnike opominjati putem mjesečnih uplatnica, poslati opomenu ili opomenu pred utuženje minimalno jedan put godišnje, te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem. Trošak opomene određen je internim pravilnikom upravitelja, a tereti sredstva zajedničke pričuve, dok se za isti iznos tereti opomenuti suvlasnik..

III OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 8.

Suvlasnik je dužan za svoj posebni dio(stan i dr.) te njima namjenjene uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara ostalim vlasnicima za nastalu štetu.

Članak 9.

Vlasnik koji otuđi svoj posebni dio(stan i dr.) dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika te nema pravo na povrat svog doprinosa iz zajedničke pričuve.

Članak 10.

Svaki suvlasnik je dužan odmah po uočavanju prijaviti predstavniku suvlasnika svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i dozvoliti izvođenje radova u svom stanu radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika. U slučaju hitne intervencije svaki suvlasnik je dužan prijaviti kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova na telefon hitnih intervencija upravitelja.

Povećan opseg štete na posebnom dijelu(stanu i dr.) vlasnika koji je nastao zbog neblagovremene prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam vlasnik.

IV SREDSTVA

Članak 11.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da za pokriće troškova redovnog održavanja, kao i pokriće troškova zajedničke el.energije, i povrata odobrenih sredstava pričuve, suvlasnici plaćaju mjesečnu pričuvu u iznosu od 1,63 kn/m² za stambeni prostor

Utvrđenu pričuvu vlasnici su dužni plaćati do 25 u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju kašnjenja više od dana obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Sredstva pričuve uplaćuju se na zaštićen račun sredstava zajedničke pričuve broj 2484008-1300139028 kod RAIFFEISEN banke, uz obavezno navođenje poziva na broj sa uplatnice zaduženja za pričuvu.

Uplatnice će upravitelj dostavljati suvlasnicima za tromjesečno razdoblje.

Financijske dokumente potpisuje predstavnik upravitelja, a isti će se ovjeravati pečatom upravitelja. Naknada upravitelju za zakonski obvezne radove (dežurni centar, vođenje financija, izvješćivanje) iznosi netto 0,25 lipa od predviđenih sredstava pričuve mjesečno.

Članak 12.

Troškovi za zastupanje suvlasnika u postupcima pred sudom i drugim tijelima vlasti, a u svrhu namirenja potraživanja od trećih ili međusobno, u kojima upravitelj angažira odvjetnika, utvrđuje se prema važećoj odvjetničkoj tarifi. Ovi troškovi te sudske i ostale pristojbe, kao i troškovi predujma vezanih uz spor terete sredstva zajedničke pričuve, a dužan ih je podmiriti tuženi suvlasnik koji će biti terećen za isti iznos. U slučaju uspjeha u sporu presuđeni ili određeni trošak postupka, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

U postupcima u kojima se otklanja zahtjev uperen prema suvlasnicima, stranke ovog ugovora dogovoriti će uvjete zastupanja za svaki pojedini slučaj u trenutku preuzimanja dokumentacije

V ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećim osobama samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada i u slučaju da suvlasnici pravovremeno osiguraju sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 14.

Ugovorne strane za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora odgovaraju po, općim propisima o naknadi štete.

Članak 15.

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

Članak 16.

U slučaju nemogućnosti rješenja mogućih sporova iz ovog Ugovora mirnim putem, ugovorne strane sporazumno utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Koprivnici .

Članak 17.

*Ovaj ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu danom potpisa.
Otkaz ugovora može se dati uz pisanu izjavu novog upravitelja o prihvatanju obveze garancije povrata odobrenog kredita.
Otkazni rok je 30 dana, te počinje od dana zaprimanja pismene obavijesti potpisane od većine suvlasnika.*

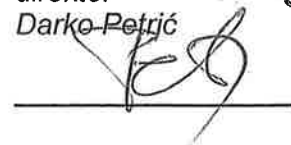
Članak 18.

Ovaj ugovor je sastavljen u dva primjerka od kojih jedan zadržava upravitelj, a jedan predstavnik suvlasnika

U Koprivnici, 01.10.2009. godine

Za upravitelja :

direktor
Darko Petrić



STAMBENI SERVIS
- poslovni centar d.o.o.
ZAGREB
Podružnica KOPRIVNICA

Za suvlasnike :

ovlašteni predstavnik
TUDIĆ DARINKA

