

GP Stanorad d.o.o. Čakovec, Ulica Matice hrvatske 10, OIB 28410884585, kojeg samostalno i pojedinačno kao jedinici član Uprave društva zastupa direktor Velimir Mađarić, dipl.ing.

Suvlasnici zajedničkih dijelova stambene zgrade u Varaždinu, Ruđera Boškovića 21a i 21b, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Zvonku Kučanu zaključili su

dana 01.10.2021. godine

U G O V O R

O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

br. 14/2021.

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su **suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Ruđera Boškovića 21a i 21b** (u daljnjem tekstu: suvlasnici), izgrađene na kat. čest. 16485 k.o. Varaždin, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu u zk.ul.br. 14488, temeljem Međuvlasničkog ugovora iz rujna 2021. godine, poslove upravljanja zgradom povjerali tvrtki **GP Stanorad d.o.o. Čakovec, Ulica Matice hrvatske 10** (u daljnjem tekstu: Upravitelj), a koje je Društvo registrirano za obavljanje tih poslova i raspolaže sa svim profilima stručnjaka za obavljanje obveza koje su suvlasnici povjerali ovim ili drugim ugovorima.

2. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

SUVLASNICI ovlašćuju UPRAVITELJA da u ime i za račun suvlasnika obavlja sljedeće poslove:

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju;
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačini zapisnik,
- utvrdi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik temeljem odluke suvlasnika,
- raspolaže sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim programom,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje prema godišnjem programu,
- posreduje kod uzimanja kredita radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti te prema trećima u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi i to:

- puknuće vodovodne instalacije,
- puknuće ili propuštanje kanalizacije,
- propuštanje u toplifikacijskom sustavu,
- elektroinstalacije
- dizalo.

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade. Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova suvlasnička prava na zgradi.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog ugovora.

Ugovor o upravljanju stambenom zgradom u Varaždinu, Ruđera Boškovića 21a i 21b

Članak 6.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj može povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje tih poslova na temelju pisane odluke suvlasnika izglasane većinom glasova suvlasnika. Većina glasova računa se po suvlasničkim dijelovima, a ne po broju suvlasnika.

Za poslove iz članka 4. upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem (narudžbenicom, pisanim ugovorom ili na drugi način iz kojeg se nedvojbeno može utvrditi da je pojedina ponuda prihvaćena). O izboru najpovoljnijeg ponuđača odlučuju suvlasnici na način ugovoren Međuvlasničkim ugovorom, a ukoliko takva odredba nije regulirana Međuvlasničkim ugovorom, odlukom izglasanom većinom glasova suvlasnika. Većina glasova računa se po suvlasničkim omjerima, a ne po broju suvlasnika.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih suvlasnika u pogledu zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te 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 neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršavanje tih radova.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 15. prosinca tekuće godine,
- za svaki planirani posao u prethodnoj godini najkasnije u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzeti radove,
- izvješće o radu u prethodnoj godini sa završnim računom najkasnije do 30. lipnja tekuće godine,
- 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 dostave upravitelju 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 i drugih propisa, a suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstava najmanje u visini utvrđenoj zakonom o minimalnoj pričuvi.

Izvješće o radu za prethodnu godinu, odnosno završni račun mogu, po zahtjevu suvlasnika, biti potkrijepljeni vjerodostojnom dokumentacijom (računima, ugovorima, itd.)

Članak 9.

Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog i donijeti odluku o usvajanju ili vraćanju na doradu.

Suvlasnici su dužni odmah po uočavanju prijaviti upravitelju i ovlaštenom predstavniku suvlasnika svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja. Povećan opseg štete na stambenom prostoru suvlasnika, koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

3. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 10.

Suvlasnik je dužan za svoj stambeni prostor, te njemu namijenjene uređaje kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara ostalim suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stambeni prostor dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom posebnom dijelu radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

4. SREDSTVA

Članak 13.

Stranke su sporazumne da za poslove redovnog održavanja, hitnih radova i naknade upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu, suvlasnici plaćaju pričuvu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz stavaka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 20 – tog u mjesecu na žiro-račun zgrade, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate u korist žiro-računa sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici će plaćati uplatnicom na žiro – račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Iznos naknade iz stavka 1. ovog članka utvrđivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu radova za tu godinu.

Sredstva suvlasnika vode se na posebnom računu koji će upravitelj otvoriti za zgradu. Isplate i uplate po računu zgrade primarno će se obavljati putem Internet bankarstva.

Članak 14.

Ukoliko se sredstva naknade prikupe u iznosu koji prelazi 10 % od ukupne vrijednosti zgrade a nema potrebe za veće popravke na zgradi, suvlasnici se mogu odlučiti da se na određeno vrijeme sredstva zajedničke pričuve ne uplaćuju.

Upravitelj je dužan bez odgode obavijestiti suvlasnike o prikupljenim sredstvima pričuve u iznosu koji prelazi 10% od ukupne vrijednosti zgrade, te ukoliko suvlasnici u roku od 15 dana od zaprimanja obavijesti upravitelja ne odluče da na određeno vrijeme neće uplaćivati sredstva zajedničke pričuve, upravitelj je dužan bez odgode ta sredstva oročiti kod banke koja ima najpovoljnije uvjete štednje.

Članak 15.

Upravitelj je dužan voditi brigu o naplati sredstava pričuve te je dužan bez prethodne suglasnosti suvlasnika ili ovlaštenog predstavnika suvlasnika pokrenuti postupak prisilne naplate neplaćene pričuve protiv onog suvlasnika koji je zakasnio s plaćanjem ukupno 3 mjesecne rate pričuve.

Članak 16.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog održavanja zgrade (obvezni radovi i hitni popravci) iznosi 7% od vrijednosti zadužene zajedničke pričuve zgrade (uvećano za PDV) mjesečno, s time da se materijalni troškovi (distribucija i dostava uplatnica, fotokopiranje, ptt troškovi, razni dopisi i obavijesti, opomene, ugovori o djelu, izrada godišnjeg programa, i sl.) obračunavaju posebno u iznosu od 3% od vrijednosti zadužene zajedničke pričuve zgrade mjesečno (uvećano za PDV).

Kod zastupanja suvlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti, sudske i ostale pristojbe vezane uz spor, terete sredstava zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate, vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

5. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Za štetu nastalu neizvršavanjem obveza iz ovog ugovora strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

Članak 18.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede programa utvrđenih godišnjim programom rada i u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstava za izvršenje tog programa.

Upravitelj odgovara trećim umjesto suvlasnika i za obveze iz izvanrednih poslova i u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Članak 19.

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 20.

Ugovorne strane suglasne su da sve moguće sporove iz ovog ugovora rješavaju prvenstveno sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum ugovaraju nadležnost suda u Varaždinu.

Članak 21.

Ovaj ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu dana 01.10.2021. godine.
Ovaj ugovor može se otkazati ako suvlasnici koji imaju većinu udjela u suvlasništvu zatraže otkaz ugovora.

Ugovorne strane utvrđuju otkazni rok od 3 mjeseca.

Članak 22.

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

U Varaždinu, 01.10.2021. godine.

Za Upravitelja
Direktor
Velimir Mađarić, dipl.ing

Za suvlasnike
Ovlašteni predstavnik
Zvonko Kučan

