

Zadar Stan d.o.o. - poduzeće za upravljanje zgradama Zadar, kojeg zastupa po ovl.
direktora Željko Žura,

i
SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Zadru, Široka ulica 22
zastupani po ovlaštenim suvlasniku - predstavniku Miriam Perinović, zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM u Zadru, Široka ulica 22

BROJ UGOVORA 01-2598

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Zadru Široka Ulica 22
(u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č. broj 9809 k.o. Zadar, temeljem
međuvlasničkog ugovora sklopljenog 4. veljače 1998., poslove upravljanja zgradom povjerili
Zadar Stanu d.o.o. - poduzeću za upravljanje zgradama (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje
je registrirano za obavljanje tih poslova, koje raspolaže ili će angažirati stručnjake svih
profila za obavljanje ovlasti i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Vlasnici ovlašćuju upravitelja da u ime i za račun vlasnika obavlja slijedeće poslove:

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen Ugovorom o uzajamnim odnosima vlasnika),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavi zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- raspolaže sredstvima koje vlasnici 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 od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke vlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje samostalne prostorije u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke vlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova, kada je po srijedi iznajmljivanje, davanje u zakup ili najam do jedne godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih vlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi i to:

- puknuće vodovodne instalacije,
- puknuće, propuštanje ili začepljenje kanalizacije,

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovoga članka upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata), uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih vlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju. Vlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

Članak 5.

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

Članak 6.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima. Za poslove iz članka 4. upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih vlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, na radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja. Vlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu najkasnije do 30. studenoga tekuće godine;
- za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove;
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine,
- završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom
- evidenciju vlasnika

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti vlasnicima na usvajanje, a vlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine dostaviti utvrđeni program rada za narednu godinu.

Ako vlasnici ne dostave upravitelju program rada do roka utvrđenog u stavku 2. ovoga članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a vlasnici su za to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 9.

Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti ovlaštenom predstavniku vlasnika, koji će vlasnike na prikladan način upoznati sa njegovim sadržajem.

Vlasnici su obavezni odmah prijaviti upravitelju svaki uočeni kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Povećan opseg štete na stanu vlasnika, koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam vlasnik.

III. OBVEZE VLASNIKA

Članak 10.

Vlasnik je dužan za svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva, brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U protivnom odgovara ostalim vlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

Vlasnik koji otuđi svoj stan dužan je o tome odmah obavijestiti Upravitelja i ovlaštenog predstavnika vlasnika.

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

Članak 12.

Vlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu poradi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih vlasnika.

IV. SREDSTVA

Članak 13.

Stranke su sporazumne da za poslove redovnog održavanja, hitnih radova i naknadu, koji su sadržani u godišnjem programu vlasnici plaćaju naknadu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz stavka 1. ovoga članka vlasnici su dužni plaćati do 10. u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovoga članka vlasnici će plaćati uplatnicama na žiro-račun sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada upravitelja broj 35300-601-41250.

Uplatnice će upravitelj dostavljati do zadnjeg u mjesecu za slijedeći mjesec.

Iznos naknade iz stavka 1. ovoga članka usklađivat će se na početku svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

Sredstva vlasnika vode se na računu sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada upravitelja, a iskazuju se analitički za zgradu.

Članak 14.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog održavanja iznosi 10 % do iznosa koji suvlasnici odluče izdvajati /m² obračunske površine ili 10 % od ukupnog godišnjeg plana.

Članak 15.

Naknada Upravitelju za zastupanje vlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuje se prema propisima po nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor te naknada Upravitelju terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu, naknada Upravitelju sudske i ostale pristojbe kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničkih rezervi.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

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

Članak 17.

Upravitelj odgovara umjesto vlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, te u slučaju da su vlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 18.

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

Članak 19.

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

Članak 20.

Ovaj ugovor sklopljen je na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa ugovora. Ugovor se produžava na daljnji rok od pet godina ako niti jedna od ugovornih stranaka najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora.

Članak 21.

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

U Zadru, 5. ožujka 1998.

PRILOZI: 1. Zapisnik o primopredaju
2. Program održavanja za 1998. godinu

Za Upravitelja
direktora
ZADAR-STAN
d.o.o.
ZADAR

Za vlasnike
ovlašteni predstavnik

