

Suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta označenog sa k.č.844 k.o. Poreč i zgrade (stambene, poslovne ili stambeno-poslovne) izgrađene na navedenom zemljištu na adresi Pinjola 1 u Poreču zastupani po ovlaštenom suvlasniku-predstavniku Tihana Mojsinović, OIB: 57151108898 (dalje u tekstu: Suvlasnici)

i

STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama, Poreč, Pionirska 1, MB1374320, OIB 44374442615 zastupan po direktoru Nadija Mendica (dalje u tekstu: Upravitelj) zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU NEKRETNINOM U Poreču, Pinjola 1

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrdjuje se da su suvlasnici predmetne nekretnine, temeljem odredbi Međuvlasničkog ugovora o uzajamnim odnosima u svezi upravljanja i korištenja nekretnine od dana 01.10.2013. poslove upravljanja nekretninom povjerili Stan-u d.o.o. za upravljanje nekretninama iz Poreča, Pionirska 1 (u daljem tekstu Upravitelj).

PRAVA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Upravitelj upravlja nekretninom (zgradom) i raspolaže sredstvima zajedničke pričuve, u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ovim ugovorom i/ili posebnim Odlukama suvlasnika.

Upravitelj je ovlašten i dužan da:

- otvori zajednički žiro-račun nekretnine u svrhu polaganja zajedničke pričuve zgrade,
- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine (zgrade i zemljišta) u graditeljskom i funkcionalnom stanju u okviru raspoloživih sredstava pričuve nekretnine,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje troškove nekretnine na suvlasnike,
- raspolaže sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve),
- osigura zajedničke dijelove i uređaje od rizika,
- pokreće postupak podizanja kredita radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja nekretnine, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- daje i otkazuje zakup ili najam samostalnih prostorija u nekretnini na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja,
- suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve (potpisivanje naloga) uz korištenje žiga Upravitelja,
- predlaže kućni red u dogovoru sa suvlasnicima.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje na zajedničkim dijelovima nekretnine organizirati popravak kvarova hitne naravi, na koje su mu ukazali suvlasnici nekretnine putem njihovog predstavnika, a naročito:

- puknuće vodovodne instalacije
- puknuće ili propuštanje kanalizacije
- propuštanje u plinskom ili toplifikacijskom sustavu
- kvarove na elektroinstalaciji.

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz suglasnost suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja, što će se regulirati posebnim ugovorom ili odlukom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun, obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na nekretnini.

Naknada Upravitelja za poslove izvanredne uprave utvrditi će se pismenim oblikom i/ili prema važećem i javno objavljenom Cjeniku Upravitelja.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine Upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u trenutku sklapanja ovog ugovora.

Članak 6.

Obavljanje poslova redovnog i izvanrednog održavanja Upravitelj je ovlašten putem ugovora i/ili druge odgovarajuće dokumentacije povjeriti trećim osobama stručnim i registriranim za obavljanje takvih poslova.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove iz ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara čuvajući interese svih suvlasnika, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti nekretnine čija obaveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove; te u dogovoru sa suvlasnicima zgrade i prema njihovim mogućnostima i uputama predvidjeti troškove održavanja i program održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku ili osigurali sredstva za izvršenje istih, snose suvlasnici. Navedeno uključuje i hitne radove iz članka 3. ovog ugovora.

Članak 8.

U izvršenju poslova iz ovog ugovora Upravitelj je dužan:

- na zahtjev suvlasnika sudjelovati u izradi plana i programa održavanja zgrade,
- izraditi izvješće o radu, završni račun za prethodnu godinu najkasnije do 30. lipnja tekuće godine, te ga dostaviti predstavniku suvlasnika kako bi na odgovarajući način s istim upoznao ostale suvlasnike koji imaju obvezu do najkasnije do 31. srpnja tekuće godine donijeti program rada za narednu godinu.

Ukoliko suvlasnici ne dostave Upravitelju program rada do roka iz prethodnog stavka Upravitelj će do donošenja programa obavljati poslove hitne i nužne naravi, a suvlasnici su dužni za to vrijeme osigurati sredstva najmanje u visini prethodne godine.

PRAVA I OBAVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Suvlasnici su dužni za svoje posebne dijelove, njihove pripadke i njima namijenjene uređaje, brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

Članak 10.

Za štetu koja nastane u svezi izvršavanja ili neizvršenjem dužnosti iz prethodnog članka odgovara suvlasnik čija je to bila dužnost, a ako je bila dužnost više suvlasnika, oni odgovaraju solidarno.

Članak 11.

Suvlasnik je dužan dopustiti pristup i izvođenje radova na svom posebnom dijelu, kada je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine

Šteta koju u svezi s time pretrpi, nadoknaditi će mu se iz sredstava zajedničke pričuve.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan svaki uočeni kvar ili oštećenja na zajedničkim dijelovima nekretnine, bez odgađanja prijaviti Upravitelju, a i štetu na posebnim dijelovima nekretnine ako od njih prijeti opasnost zajedničkim dijelovima.

Povećani opseg štete, koji je nastao na posebnom dijelu zbog nepravovremene prijave, snosi vlasnik posebnog dijela.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio dužan je o tome obavijestiti Upravitelja i predstavnika suvlasnika.

U slučaju otuđenja posebnog dijela suvlasnik nema pravo na povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog posebnog dijela.

Članak 14.

Suvlasnik je dužan uredno podmirivati obaveze iz članka 15. ovog ugovora.

SREDSTVA

Članak 15.

Suvlasnici su suglasni da će sredstava zajedničke pričuve koristiti za obavljanje poslova redovnog i izvanrednog održavanja nekretnine, hitnih popravaka, osiguranja nekretnine od rizika i naknadu Upravitelju.

Na ime sredstava zajedničke pričuve suvlasnici se obavezuju plaćati naknadu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz st.1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do dospjeća računa/uplatnice, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Članak 16.

Iznos naknade iz članka 15. obračunavati će Upravitelj temeljem Međuvlasničkog ugovora, a isti će se usklađivati temeljem usvojenog programa rada ili prema odlukama suvlasnika.

Naknadu iz st.1. suvlasnici će plaćati uplatnicama, koje će im dostaviti upravitelj, na žiro račun sredstava zajedničke pričuve nekretnine, koji će u ime i za račun suvlasnika nekretnine otvoriti upravitelj "Stan" d.o.o Poreč.

Visina naknade iz stavka 1. ovog članka podložna je korekciji u odnosu na građevinsku vrijednost etalonskog objekta objavljenog sa strane nadležnog ministarstva Republike Hrvatske.

Članak 17.

Suvlasnici se obavezuju plaćati naknadu za rad Upravitelja za poslove redovnog održavanja nekretnine iz sredstava zajedničke pričuve u iznosu od 0,40 kuna po metru kvadratnom posebnog dijela nekretnine mjesečno uvećano za PDV.

Visina naknade korigirat će se sukladno Odluci Osnivača evidentirano Cjenikom društva i/ili u postotku koji odgovara promjeni prosječne plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ona promijeni za više od 3%, a u svakoj slijedećoj godini za promjenu plaća u prethodnoj godini, s time da naknada Upravitelja za poslove redovnog održavanja ne može biti manja od 0,40 kuna po metru kvadratnom posebnog dijela nekretnine mjesečno uvećano za PDV.

Materijalni troškovi (kancelarijski materijal, uplatnice i sl.) teretiti će sredstva pričuve temeljem obračuna prema stvarno utvrđenim količinama u tom kalendarskom razdoblju.

U slučaju promjene tečaja kune u odnosu na EURO većem od 5% prema srednjem tečaju HNB 1 EURO = 7,41 kuna, takva promjena uračunat će se u naknadu upravitelja po jednom m², s time da naknada Upravitelja za poslove redovnog održavanja ne može biti manja od 0,40 kunu po metru kvadratnom posebnog dijela nekretnine mjesečno uvećano za PDV.

Ukoliko osnivač i vlasnik poslovnih udjela upravitelja donese odluku o povećanju naknade upravitelja iz ovog članka, takvo povećanje će vrijediti i za ovaj ugovor bez potrebe sklapanja dodatnih aneksa ovom ugovoru ili donošenja dodatnih odluka u tom smislu i vrijediti će od dana stupanja na snagu navedene odluke.

Članak 18.

Naknada Upravitelju za pripremu dokumentacije za pokretanje i praćenje ovršnog postupka, pripremu i slanje dokumentacije za obavještanje o nepodmirenom dug nakon tri neplaćene mjesečne rate pričuve, pripremu nagodbe za obročno plaćanje dugovanja suvlasnika, pripremu nagodbi za osiguravajuća društva, izradu i provođenje ugovora o djelu, podmirivanje režijskih troškova zgrade, izradu troškovnika koji se nisu realizirali, Web izvješća i ostale usluge utvrđuju se prema važećem Cjeniku Upravitelja. Upravitelj zadržava pravo izmjene Cjenika.

Sudski troškovi (sudske i ostale pristojbe, odvjetnički troškovi, drugi materijalni troškovi) i naknada Upravitelju vezano za spor, terete sredstva zajedničke pričuve, a u slučaju uspjeha u sporu, naknada Upravitelju, sudski troškovi, sudske i ostale pristojbe kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Na sve što nije utvrđeno ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Uredba o održavanju zgrada te ostali zakonski propisi koji reguliraju to područje.

Članak 20.

Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme.

Otkaz ugovora provodi se sukladno zakonu. Otkazni rok je tri (3) mjeseca i započinje teći prvi dan mjeseca u kojem je drugoj strani upućena pisana obavijest o otkazu a završava zadnjim danom zadnjeg mjeseca roka.

Kada ugovor otkazuju suvlasnici potrebno je Upravitelju dostaviti odluku suvlasnika čiji suvlasnički udjeli prelaze 50% površine svih posebnih dijelova zgrade, poštujući otkazne rokove određene ovim člankom.

Članak 21.

Ugovorne strane suglasne su da sve sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum, utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Poreču .

Članak 22.

Ovaj ugovor sklopljen je u dva (2) primjerka od kojih jedan zadržava Upravitelj, a jedan osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika. Prava i obveze iz ovog ugovora počinju teći sa danom potpisa objiju ugovornih strana.

U Poreču, dana 01.03.2022.

Broj: 52-2022

Za Upravitelja
Direktor
Nadija Mendica



Za suvlasnike
Ovlašteni Predstavnik

