

Temeljem članka 5. Međuvlasničkog ugovora od 13.08.2012. godine suvlasnici nekretnine u Rijeci, I.G.Kovačića 19 sagrađene na kč.br. 2004/2 k.o. Trsat - Sušak, u naravi stambene zgrade u ulici I.G.Kovačića kbr. 19, koje zastupa predstavnik suvlasnika Dean Stanić OIB 55392814487 u daljnjem tekstu (Suvlasnici)

i

DOGMA - UPRAVLJANJE d.o.o., Fiorello La Guardia 25, 51000 Rijeka, OIB 2377116754 kojeg zastupa direktor Branko Papeš, ( u daljnjem tekstu UPRAVITELJ), sklopili su dana 13.08.2012. godine.

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

### I. PREDMET UGOVORA

#### Članak 1.

Suvlasnici nekretnine- stambene zgrade u Rijeci, I.G.Kovačića, kbr. 19 sagrađene na kč.br. 2004/2 k.o. Trsat - Sušak povjeravaju upravljanje stambene zgrade Upravitelju DOGMA - UPRAVLJANJE d.o.o. Rijeka, a Upravitelj prihvaća poslove upravljanja, temeljem ponude Upravitelja.

### II. PRAVA I OBVEZE SUVLASNIKA

#### Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju Upravitelja da u njihovo ime i za njihov račun obavlja slijedeće poslove :

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju
- obavi povremeni i godišnji pregled nekretnina i o tome sačini zapisnik
- utvrdi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- raspolože sredstvima zajedničke pričuve u skladu sa godišnjim programom održavanja

- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika
- podiže kredite radi osiguranja dodatnih sredstava do visine godišnje pričuve
- zastupa i predstavlja suvlasnike pred sudom i tijelima državne vlasti u postupcima iz upravljanja i prisilne naplate pričuve
- predlaže kućni red, u dogovoru sa suvlasnicima
- otvara račun pričuve kod ovlaštenih institucija, te vodi sredstva odvojeno od ostalih zgrada
- obračunava i isplaćuje naknadu predstavniku suvlasnika
- daje u zakup ili najam zajedničkih djelova zgrade temeljem posebne odluke suvlasnika
- suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve ( potpisivanje naloga) uz korištenje žiga Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu.

Posebno ga ovlašćuju da u vlastito ime i za račun vrši utuživanje dospjele pričuve u svojstvu (ovrhovoditelja) a ostvarena sredstva doznačiti na račun zgrade.

### Članak 3.

Suvlasnici su dužni za svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namjenjene uređaje, kao i sve druge pripadke svoga vlasništva brinuti se i tako ih održavati i koristiti se njima da drugim suvlasnicima ne nastaje nikakva šteta. U suprotnom odgovaraju ostalim suvlasnicima za nastalu štetu.

### Članak 4.

Suvlasnici se obvezuju plaćati mjesečno sredstva zajedničke pričuve (naknada za poslove redovnog održavanja , hitnih radova i naknada Upravitelju) i to prema programu godišnjih potreba kako slijedi:

- za stambeni prostor	<u>3,00</u> kn/m <sup>2</sup>
- za garažni prostor	<u>3,00</u> kn/m <sup>2</sup>
- za poslovni prostor	<u>   /   </u> kn/m <sup>2</sup>

Suvlasnici se obvezuju utvrđenu zajedničku pričuvu plaćati do dana valute na uplatnici ili na drugi prikladan način, neovisno o tome je li je dobio uplatni dokument.

U slučaju zakašnjenja dužni su plaćati zakonsku kamatu, te troškove opomene prema Cjeniku Upravitelja.

Iznos zajedničke pričuve usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu održavanja za tu godinu.

Sredstva zajedničke pričuve vode se na odvojenom računu pričuve .

## Članak 5 .

Suvlasnici se obvezuju plaćati naknadu Upravitelju za obavljanje poslova redovne uprave iz sredstava zajedničke pričuve, u iznosu od 0,354 kn/m<sup>2</sup> sa uračunatim PDV-om obračunske površine svih prostora za koje se naplaćuje pričuva. Visina naknade korigirat ce se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni tečaja Eura, za više od 5% u odnosu na srednji tečaj za Euro Narodne banke Hrvatske na dan zaključenja ovog ugovora.

Naknada za rad upravitelju plaća se iz sredstava zajedničke pričuve do 15 - og u mesecu za tekući mjesec.

Poslovi koji prelaze poslove redovne uprave naplaćuju se po Cjeniku Upravitelja.

Naknada upravitelju je cijena koštanja poslova redovne uprave (obvezni i hitni radovi).

Sudske i ostale pristojbe/troškovi odvjetnika vezane za spor terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, sudske i ostale pristojbe/troškovi odvjetnika, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve/ su prihod zajedničke pričuve.

## III. PRAVA I DUŽNOSTI UPRAVITELJA

### Članak 6.

Upravitelj se obvezuje organizirati održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade u skladu sa godišnjim programom održavanja i sa namjenom sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade .

### Članak 7.

Sredstva zajedničke pričuve koristiti će se za :

- održavanje u graditeljskom i funkcionalnom stanju zajedničkih dijelova i uređaja, prema raspoloživim sredstvima pričuve (redovna pričuva)
- održavanje vodovodne i kanalizacijske mreže te elektro-instalacija,
- nabavku sitnog potrošnog elektromaterijala ( žarulje, prekidači i sl. )
- godišnje održavanje aparata i instalacija za gašenja požara
- deratizacija i dezinsekcija
- primjereno osiguranje stambene zgrade
- usluge dimnjačarske službe
- naknadu upravitelja
- otplatu kredita/zajma iz pričuve
- pokretanje postupka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora
- ostale poslove redovite uprave predviđene Zakonom.

U slučaju posebne odluke većine suvlasnika plaća se naknada za rad predstavnika u bruto iznosu iz sredstava zajedničke pričuve.

## Članak 8.

Upravitelj se obvezuje hitno osigurati popravak kvarova kroz cjelodnevno dežurstvo uključujući i neradne dane i to :

- puknuće vodovodne instalacije
- puknuće ili propuštanje kanalizacijske instalacije
- puknuće ili propuštanje instalacija centralnog grijanja/plinskog sustava zajedničkih dijelova
- kvarova na elektro instalacijama zajedničkih dijelova
- kvar dizala

## Članak 9.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara , te upozoriti suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti , poslove koji proizlaze iz Zakonskih propisa te izvanredne poslove, kao i predvidjeti troškove održavanja.

Upravitelj se obvezuje za izvanredne poslove iz prethodnog stavka prikupiti najmanje 3 ponude, sklopiti ugovor o izvođenju tih radova sa najpovoljnijim ponuditeljem.

U izboru najpovoljnijeg ponuditelja sudjeluje i predstavnik suvlasnika.

Upravitelj je ovlašten upozoriti suvlasnike na poslove izvanredne uprave i predvidjeti troškove.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni od strane Upravitelja , a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova niti osigurali sredstva za izvršenje tih poslova .

## Članak 10.

Upravitelj se obvezuje izraditi :

- prijedlog programa rada te popis planiranih poslova i sredstava za narednu godinu , najkasnije do 30. studenog tekuće godine .

- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine .

Upravitelj se obvezuje prijedlog programa dostaviti preko ovlaštenog predstavnika suvlasnicima, a suvlasnici se obvezuju najkasnije do 31. prosinca 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.

## Članak 11.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika prema trećima samo za poslove utvrđene godišnjim programom rada i to samo u slučaju da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Upravitelj ne odgovara za štetu koja bi proistekla iz građevinski lošeg stanja zgrade i činjenice da je proglašena ruševnom.

Suvlasnici su dužni osigurati dodatna sredstva pričuve za sanaciju ruševnosti.

#### Članak 12.

Suvlasnici zadržavaju pravo predlaganja i sudjelovanja u izboru izvođača radova za poslove redovite i izvanredne uprave.

#### Članak 13.

Upravitelj se obvezuje ishoditi najpovoljnije uvjete kreditiranja kod poslovne banke, odnosno ishoditi druge povoljne instrumente financiranja poboljšice u zgradi.

#### Članak 14.

Upravitelj se obvezuje ishoditi suglasnost predstavnika suvlasnika prilikom izmjena važećih i prihvaćenih troškovnika, pa u slučaju izostanka suglasnosti suvlasnici pridržavaju pravo raskida ovog ugovora i prije ugovorenog razdoblja. Otkazni rok je mjesec dana.

### IV. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 15.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom primjenjuje se Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br.91/96) i Zakona o obveznim odnosima (NN RH 35/05).

#### Članak 16.

Ovaj Ugovor sklopljen je na 3 (tri) godine.  
Ugovor se smatra prešutno produžen na naredni rok od 1(jedne) godine, ako niti jedna ugovorena strana najkasnije 30 dana prije isteka roka pismenim putem ne obavijesti drugu stranu da ne želi produljenje Ugovora.

#### Članak 17.

U slučaju spora koji bi mogao proizaći iz izvršenja ovog Ugovora, ugovara se nadležnost Općinskog suda u Rijeci.

Članak 18.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) za Upravitelja, a 1 (jedan) za predstavnika suvlasnika.

U Rijeci, 13.08.2012.

ZA UPRAVITELJA:

Direktor:

  
\_\_\_\_\_  
**DOGMA**  
upravljanje d.o.o.  
RIJEKA

ZA SUVLASNIKE:

Ovlašteni predstavnik:

  
\_\_\_\_\_