

Temeljem članka 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 1/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09153/09, 143/12) te članka 6. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog među suvlasnicima stambene zgrade u SINJU, TRG GOJKA ŠUŠKA 9

**NIVO 2 d.o.o., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 21 OIB 82365440372** koji zastupa Tomislav Klarić-Kukuz, direktor dalje u tekstu : UPRAVITELJ

**SUVLASNICI** posebnih dijelova stambene zgrade u SINJU, TRG GOJKA ŠUŠKA 9 zastupani po ovlaštenom predstavniku: MARIO POJAK, OIB: 35619490678 (dalje u tekstu: **SUVLASNICI**) sklopili su dana 14. 12. 2015 godine ovaj

**U G O V O R**  
**O UPRAVLJANJU**  
**STAMBENOM ZGRADOM**

(br. 0112 /15)

**ADRESA:** TRG GOJKA ŠUŠKA 9, SINJ

**I OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Suvlasnici stambene zgrade u SINJU sagrađene 2001 godine, na k.č. broj 335/20 k.o. SINJ z.k.ul.br 2763 povjeravaju, temeljem članka 6. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 24. 09. 2015 godine, poslove upravljanja **NIVO 2 d.o.o. ; SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 21**, koje je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 060319265 kao upravitelju zgrade.

**II OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA**

**Članak 2.**

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

1. organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je međuvlasničkim ugovorom)
2. obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačini zapisnik
3. utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik temeljem odluke suvlasnika
4. organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu
5. 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, koji je sastavni dio ovog ugovora
6. osigura zgradu od rizika prema godišnjem programu
7. uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika uz uvjet prethodno izvršenog etažiranja i upisa u zemljišne knjige

8. zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka
9. pruža pravnu i stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja

### **Članak 3.**

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to:

1. puknuće vodovodne instalacije
2. puknuće ili propuštanje kanalizacije
3. puknuće ili propuštanje plinske instalacije

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 članka 5. Uredbe o održavanju zgrada Upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

### **Članak 4.**

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se regulirati posebnim ugovorom, 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 zgradi.

Upravitelj se obvezuje za poslove iz stavka 1 prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti sa najpovoljnijim ponuđačem.

### **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 govora.

### **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.

U slučaju da suvlasnici sami izaberu izvoditelja radova bez upravitelja, obvezuju se o tome donijeti posebnu odluku u pisanom obliku, većinom koja se računa prema suvlasničkim udjelima te preuzimaju obvezu kontrole kvalitete izvedenih radova i rješavanje mogućih problema sa izvoditeljem bez posredovanja upravitelja.



## Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara i pažnjom dobrog stručnjaka, što znači čuvati interese svih suvlasnika 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 neizvršenja poslova na koje su pismeno upozoreni, ili su se ti poslovi morali obaviti temeljem rješenja i naloga inspekcije (građevinske, komunalne, protupožarne i dr.) a nisu donijeli odluku o poduzimanju navedenih poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Suvlasnici su suglasni da se novčane kazne izrečene upravitelju ili odgovornoj osobi upravitelja u prekršajnom postupku zbog neizvršenja poslova iz prethodnog stavka ovog članka, isplate na teret zajedničke pričuve.

## Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

1. prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije mjesec danas prije isteka vremena na koji se primjenjuje program
2. za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove
3. izvješće o radu sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
4. završni račun, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom
5. evidenciju suvlasnika

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje prije isteka vremena na koji se primjenjuje godišnji program.

Ako suvlasnici ne usvoje 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 ili drugih propisa, a suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Izvješće o poslovanju – računu zgrade u prethodnoj godini upravitelj će najkasnije do 30. lipnja svake godine dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika i svakom suvlasniku zgrade.

Radi redovne naplate pričuve upravitelj će dužnike opominjati prvo opomenom, a nakon toga opomenom pred ovrhu, te nakon toga pričuvu naplatiti pokretanjem ovršnog postupka. Upravitelj će naplatiti od dužnika svoje troškove za slanje opomena.

Upravitelj se ovlašćuje da sa dužnicima za pričuvu može sklapati pismene sporazume o plaćanju dugovanja u obrocima.

Ovlašćuje se upravitelj da zastupa suvlasnike u ovršnim postupcima i sudskim postupcima koji se vode protiv suvlasnika – dužnika koji ne plaćaju zajedničku pričuvu kao i u ostalim postupcima koji proizlaze iz upravljanja te da ga zastupa ovlašteni odvjetnik.

## Članak 9.

Sudske i ostale pristojbe te naknada ovlaštenom odvjetniku koji zastupa upravitelja kao zastupnika suvlasnika odnosno suvlasnike zgrade pred sudom i ovršnom postupku, vezane uz spor, terete sredstva zajedničke pričuve.

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

## III SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

## Članak 10.

Suvlasnici se obvezuju za pokriće troškova upravljanja plaćati doprinos u zajedničku pričuvu, te ovlašćuje upravitelja da utvrdi visinu mjesečne pričuve za svakog suvlasnika i istu naplati.

Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika utvrditi na način da iznos pričuve po m<sup>2</sup>/mjesec, određen godišnjim programom, pomnoži sa površinom posebnog dijela i sa koeficijentom 1,00 za stambeni prostor, a za ostale prostore koeficijentom određenim Međuvlasničkim ugovorom. Naknadu iz stavka 1 ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1 ovog članka suvlasnici će plaćati od 01 /2016 uplatnicama na račun sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada broj IBAN HR 67 2340 0091 3107 5992 6, a upravitelj ima pravo raspolagati sredstvima zajedničke pričuve na tom računu sukladno čl. 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te čl. 2. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97).

Sa računa pričuve će se plaćanja naknade upravitelju i naknade za osiguranje vršiti bez prethodnog odobrenja od strane predstavnika, a za sva ostala plaćanja isključivo temeljem radnih naloga i računa dobavljača prethodno ovjerenih potpisom i pečatom od strane ovlaštenog predstavnika zgrade.

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

## Članak 11.

Sredstva za otplatu zajma ili povrat pozajmice uzete radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade osigurat će se povećanjem doprinosa suvlasnika za zajedničku pričuvu.

Upravitelj se obvezuje zajam otplaćivati iz zajedničke pričuve, sukladno ugovoru o zajmu odnosno vraćati pozajmicu prije isplate ostalih troškova.

Suvlasnici ne mogu otkazati ovaj ugovor sve dok ne otplate zajam sukladno ugovoru o zajmu odnosno ne vrate pozajmicu.

## Članak 12.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog upravljanja iznosi 0,25 KN/m<sup>2</sup> + PDV odnosno u iznosu određenim godišnjim programom upravljanja.

Svi izvanredni troškovi koji nastaju na zahtjev suvlasnika, a nisu posebno ugovoreni ovim ugovorom, naplaćuju se prema važećem cjeniku upravitelja.



#### IV ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 13.

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

##### Članak 14.

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 15.

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

##### Članak 16.

Ovaj Ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu danom potpisa ugovora.

U slučaju otkaza Ugovora, otkazni rok iznosi tri mjeseca, koji će početi teći prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

Ugovor može prestati sporazumom obje ugovorne strane, te se u tom slučaju otkazni rok utvrđuje sporazumom.

Ovaj Ugovor svaka strana može jednostrano raskinuti.

##### Članak 17.

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

**PRILOZI:** 1. Godišnji program upravljanja

Za suvlasnike  
Predstavnik suvlasnika

  
\_\_\_\_\_

Za NIVO 2 d.o.o.

Direktor

  
\_\_\_\_\_

Tomislav Klarić-Kukuz