SILVIJA MUŠKINJA
Digitalno potpisao: SILVIJA MUŠKINJA
Datum: 2025.07.14 14:21:25 +02'00'

"LABIN STAN" d.o.o. Labin, Učka 4, koje zastupa direktor **JANKO NAČINOVIĆ**

i

SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Labinu,G. Martinuzzi 15, zastupani po ovlaštenom suvlasniku - predstavniku DIKOVIĆ DARIO - **JMBG 2312960361902**, zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM U LABINU,G. MARTINUZZI 15

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Labinu,G. Martinuzzi 15 (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č.110 i 114 k.o.Labin, temeljem međuvlasničkog ugovora sklopljenog 17. srpnja 1999.godine, poslove upravljanja zgradom povjerili poduzeću "LABIN STAN" d.o.o. Labin (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za obavljanje tih poslova, koje raspolaže sa stručnim kadrom 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 međusuvlasničkim ugovorom), u skladu sa čl. 4. Uredbe o održavanju zgrada ("Narodne novina" br.64/97.),
- 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),
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika,
- 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,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje na zajedničkim djelovima zgrade organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to:

- puknuće vodovodne instalacije,
- puknuće ili propuštanje kanalizacije,
- propuštanje u toplifikacijskom sustavu,
- kvarove na elektroinstalacijama.

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 uz pristanak većine 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.

Članak 6.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranima 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.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobroga 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.

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

Vlasnici su obvezni 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 zajedničkih rezervi. Razliku štete dužan je snositi sam vlasnik.

III. OBVEZE VLASNIKA

Članak 9.

Vlasnik je dužan za svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripatke svoga 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 10.

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 11.

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 12.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici zgrade koriste sukladno odredbama članaka 2., 4., 5. i 6. Uredbe o održavanju zgrada ("Narodne novine", broj 64/97.).

Članak 13.

Visina naknade koju plaćaju vlasnici stanova za redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade iznosi 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje, odnosno 1,53 kn po jednom m2 stambene površine i plaća se u mjesečnim obrocima.

Visina naknade podložna je korekciji u odnosu na građevinsku vrijednost etalonskog objekta objavljenog sa strane ministra prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja.

Za vlasnike poslovnih prostora obračun se vrši sukladno članku 14. Međuvlasničkog ugovora.

Mjerodavnom površinom stana smatramo onu površinu koja je upisana u prilogu 2. Međuvlasničkog ugovora.

Naknadu iz stavka 1. ovoga članka vlasnici su dužni plaćati do 15. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovoga članka vlasnici će plaćati uplatnicama koje će im upravitelj dostavljati, na žiro-račun sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade iz članka 1. ovog ugovora.

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

Osoba ovlaštena za otvaranje žiro-računa je predstavnik suvlasnika.

Članak 14.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog održavanja iznosi 0,30 kuna + PDV po jednom m2 stambene površine, koja se površina uzima iz priloga 1. Međuvlasničkog ugovora.

Visina naknade korigirat će se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ona promijeni za više od 3%, a u svakoj slijedećoj godini za promjenu plaća u prethodnoj godini.

Članak 15.

U slučaju promjene tečaja kune u odnosu na DEM većem od 5% prema tečajnoj listi 1 DEM = 3,52 kune, uračunati će se u cijenu 1 m2.

Članak 16.

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 rezerve. 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 17.

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

Članak 18.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim ugovorom, vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Uredbe o održavanju zgrada ("Narodne novine", broj 64/97.), te ostalih zakonskih propisa koji reguliraju to područje.

Članak 19.

Ugovorne strane suglasne su da sve moguće sporove iz ovoga ugovora rješavaju prvenstveno dogovorom, a u slučaju da se dogovor ne postigne onda će spor rješavat i nadležni Sud u Labinu.

Ovaj ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme.

Članak 20.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (četiri) primjerka, od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 2 (dva) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje vlasnika.

U Labinu, _____

Broj ugovora: /99.

ZA UPRAVITELJA
direktor

Janko Načinović

LABIN STAN d.o.o.
Labin, Učka 4

ZA VLASNIKE
ovlašteni predstavnik

Diković Dario

Ja, JAVNI BILJEŽNIK RITA UDOVIČIĆ, LABIN

potvrđujem da je DARIO DIKOVIĆ, G. MARTINČIĆA 15/9
ime, prezime i adresa

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisa~~o~~ pisme~~no~~ - ~~stavi~~ svoj ~~rukoznak~~ na njega - ~~prizna~~ ~~potpis~~ ~~rukoznak~~ kao svoj. Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam: na temelju osobne iskaznice ~~ili putovnice~~

037517 — LABIN
broj OI ili putovnice i PU koja ju je izdala

- ~~svjedocima~~

ime, prezime i adresa svjedoka

broj(evi) osobnih iskaznica i PU

- osobno poznat.

Potpis - ~~rukom~~ ~~stavljen~~ ~~pismenom~~ je istinit

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 4/5 ZJP u iznosu od 100 kn naplaćena i poništena na primjerku isprave koji ostaje za arhivu - Oslobođeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe na osnovi čl. — ZJP.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 36,65 kn i trošak 5,00 kn.

Broj: OV-2938/99

U Labinu, 20.07. 1999

Javni bilježnik
RITA UDOVIČIĆ

Republika Hrvatska 1 LABIN Rita Udovičić JAVNI BILJEŽNIK

Republika Hrvatska 1 LABIN Rita Udovičić JAVNI BILJEŽNIK