

Na temelju članka 378. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 7/99, 22/00, 73/00, 114/01; u daljnjem tekstu: ZVDSP),

Stambeni puls d.o.o. oib: 31550519361, Sisak, dr. A. Starčevića 92, kojeg zastupa direktor Goran Jajčinović (u daljnjem tekstu: upravitelj), i

SUVLASNICI NEKRETNINE u Sisku, I. Meštrovića 42, k.č. br.1634/2, zk. ul. br. 4372, k.o. Stari Sisak, koje zastupa predstavnik suvlasnika Predrag Plavljanić, oib: 25885114332, iz Siska (u daljnjem tekstu: suvlasnici, zgrada), sklapaju

UGOVOR O UPRAVLJANJU

Broj: UUZ -119/2014

I. OPĆE ODREDBE

Opseg Ugovora

Članak 1.

1. Ugovorom o upravljanju zgradom (u daljnjem tekstu: Ugovor) uređuju se odnosi između suvlasnika i upravitelja u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade, a osobito:
 - sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema programu održavanja zgrade,
 - poduzimanje hitnih popravaka i cjelodnevno dežurstvo,
 - pitanja u vezi s posebnim zahvatima na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost,
 - obveze i rokovi izrade programa održavanja, godišnjeg izvješća o radu i drugih dokumenata,
 - način osnivanja zajedničke pričuve, kao i osiguranja sredstava zajedničke pričuve za pokriće troškova upravljanja i održavanja,
 - zastupanja suvlasnika u postupcima pred sudom i drugim tijelima vlasti,
 - odgovornost za slučaj neispunjenja ugovornih obveza,
 - druga pitanja u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade.
2. Na odnose između suvlasnika i upravitelja koji nisu uređeni Ugovorom, primjenjuju se odgovarajuće odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZVDSP), Zakona o obveznim odnosima (u daljnjem tekstu: ZOO), te drugih propisa.

Doseg Ugovora

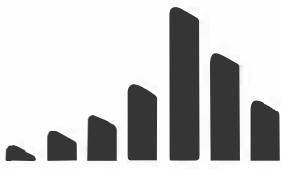
Članak 2.

1. Prava i obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora obvezuju sve suvlasnike bez obzira ako je međuvlasnički ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade.
2. Odredbe ovog Ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja međuvlasničkog ugovora i ovog Ugovora.
3. Najmoprimci stana ili zakupci poslovnog prostora ne sudjeluju u donošenju odluka vezanih uz upravljanje i održavanje zgrade.

Sastavni dijelovi Ugovora

Članak 3.

1. Upravitelj preuzima poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, temeljem zapisnika o primopredaji zgrade, koji sadržava popis zajedničkih dijelova i uređaja, kao i stanje u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora.



STAMBENI PULS

2. Godišnji program održavanja zgrade sadrži popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za te poslove (plan prihoda i rashoda) u narednoj godini.
3. Godišnji program održavanja sadržan je u prilogu br. 1., a zapisnik o primopredaji zgrade u prilogu br. 2.
4. Oba priloga su sastavni dijelovi ovog Ugovora.

II. UPRAVITELJ

Upravitelj

Članak 4.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade, na temelju međuvlasničkog ugovora sklopljenog u Sisku, 1.1.2015 godine, poslove upravljanja zgrade povjerali upravitelju – Stambeni puls d.o.o., iz Siska, Dr. A. Starčevića 92, koje je registrirano za upravljanje zgradama i koje raspolaže sa svim profilima stručnjaka za obavljanje poslova koje su suvlasnici povjerali ovim ili drugim ugovorima.

Poslovi upravitelja

Članak 5.

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 (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je međuvlasničkim ugovorom), nužnom za normalno korištenje,
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačini zapisnik,
- utvrdi visinu doprinosa za zajedničku pričuvu koji snosi pojedini suvlasnik, u skladu s odlukom suvlasnika,
- organizira naplatu doprinosa zajedničkoj pričuvi, uključujući i prisilnu naplatu,
- raspolaže sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim programom održavanja,
- upravlja i raspolaže sredstvima pričuve na računu radi zaštite njihove vrijednosti,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu održavanja,
- uzima kredite i zajmove radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja, a na osnovi odluke suvlasnika
- zastupa suvlasnike u postupcima pred sudom i drugim tijelima vlasti,
- angažira odvjetnika u ovršnom postupku i zastupanju suvlasnika i upravitelja pred sudom i drugim tijelima,
- ažurira podatke o vlasništvu posebnih dijelova zgrade i u tu svrhu prikuplja dokumentaciju od predstavnika (izvadak iz zemljišnoknjižnog uloška, kupoprodajni ugovor ili rješenje o nasljeđivanju ili dr. dokaz o vlasništvu prostora).

Popravak kvarova hitne naravi i cjelodnevno dežurstvo

Članak 6.

1. Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to:
 - puknuće vodovodne instalacije,
 - puknuće ili propuštanje kanalizacije,
 - propuštanje u plinskom i toplifikacijskom sustavu.
2. Za obavljanje poslova iz stavka 1. ovog članka, upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata), uključujući i neradne dane (subote, nedjelje i državne blagdane).

Izvanredni poslovi upravljanja i drugi poslovi

Članak 7.

1. Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i izvanredne poslove upravljanja zgradom, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.
2. Suvlasnici mogu posebnim ugovorom povjeriti upravitelju da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane uz njihova vlasnička prava na zgradi.

Povjeravanje poslova trećima i nadzor

Članak 8.

1. Obavljanje pojedinih poslova vezanih uz upravljanje i održavanje upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.
2. Za poslove iz čl. 7. upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti sa najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Godišnji program održavanja i drugi dokumenti

Članak 9.

1. Upravitelj se obvezuje izraditi:
 - prijedlog godišnjeg programa održavanja najkasnije do 30. studenog tekuće godine za narednu godinu,
 - troškovnik za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove,
 - izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine,
 - završni obračun troškova i prihoda za prethodnu godinu najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom,
 - evidenciju suvlasnika.
2. Prijedlog programa održavanja upravitelj će preko predstavnika suvlasnika dostaviti suvlasnicima na odlučivanje, a suvlasnici se obvezuju najkasnije do 31. prosinca tekuće godine dostaviti utvrđeni program održavanja za narednu godinu. Ako suvlasnici ne dostave upravitelju program održavanja do navedenog roka, upravitelj će do donošenja odluke o programu obavljati poslove koji su nužni radi 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 utvrđenog programa održavanja za prethodnu godinu.
3. Izvješće o radu upravitelj je obvezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem istog.

Obavljanje poslova pozornošću dobrog gospodara

Članak 10.

1. Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pozornošću dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja mu 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.
2. Suvlasnici odgovaraju za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

III. SUVLASNICI

Primjerena briga, održavanje i korištenje stana i drugih prostorija

Članak 11.

Svaki suvlasnik je dužan brinuti se za svoj stan ili drugu prostoriju, te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva, i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

Obavješćivanje u slučaju otuđenja ili promjene namjene stana i drugih prostorija

Članak 12.

1. Suvlasnik koji otuđi ili promjeni namjenu svog stana ili druge prostorije mora o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.
2. Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa zajedničkoj pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Prijava kvara ili oštećenja i dopuštenje izvođenja radova radi njihova otklanjanja

Članak 13.

1. Suvlasnici su dužni odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.
2. Povećan opseg štete na stanu ili drugoj prostoriji suvlasnika, koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.
3. Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu ili drugoj prostoriji radi otklanjanja kvara ili oštećenja koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

IV. ZAJEDNIČKA PRIČUVA

Doprinos za zajedničku pričuvu

Članak 14.

1. Suvlasnici su suglasni da doprinos za zajedničku pričuvu po 1 m², koji je dužan uplaćivati svaki suvlasnik mjesečno, iznosi 2,50 kn/m² za stanove i 2,00 kn/m² za garaže (slovima: dvijekune i pedestlipa). Ovaj iznos doprinosa zajedničkoj pričuvu vrijedi za stambeni prostor čiji je koeficijent 1,00. Za ostale prostore, osim stambenog, suvlasnici plaćaju iznos doprinosa korigiran prema koeficijentima utvrđenim međuvlasničkim ugovorom.
2. Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim udjelima u troškovima upravljanja i održavanja. Eventualni višak sredstava prenosi se u slijedeću godinu.
3. Doprinos iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

4. Doprinos iz stavka 1. ovog članka suvlasnici će plaćati uplatnicom u korist računa sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada na broj: _____.
5. Iznos doprinosa iz stavka 1. ovog članka usklađivat će se barem jednom godišnje, ovisno o prihvaćenom programu rada za tu godinu.
6. Sredstva suvlasnika vode se na računu sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada kod upravitelja, a iskazuju se analitički za zgradu.

Zajam

Članak 15.

1. Ukoliko suvlasnici za potrebe radova koji nisu predviđeni programom održavanja ili za potrebe premošćenja financijskog minusa u redovnom upravljanju prihvate zajam, povrat istog će se osigurati rebalansom programa, odnosno povećanjem prihoda zajedničke pričuve.
2. Upravitelj je dužan zajam vraćati prema ugovoru o zajmu na teret sredstava zajedničke pričuve, a prije plaćanja ostalih troškova.

Naknade upravitelju

Članak 16.

1. Naknada upravitelju za rad na poslovima redovnog održavanja iznosi 0,30 kn/mjesečno bez PDV-a po m²
2. Naknada upravitelju, sudske pristojbe i ostali troškovi vezani uz spor, plaćaju se iz sredstava zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu, sudske pristojbe i ostali troškovi, vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Odgovornost za neispunjenje ugovornih obveza

Članak 17.

1. Za štetu nastalu neispunjenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim pravilima o naknadi štete ZOO-a.
2. Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećim osobama samo u vezi poslova utvrđenih godišnjim programom održavanja, uz uvjet da su suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Postupanje u slučaju spora

Članak 18.

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

Vremenska obvezatnost i prestanak Ugovora

Članak 19.

1. Ovaj Ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme.
2. Ugovorne strane utvrđuju da ovaj Ugovor ne mogu otkazati ili raskinuti ako nisu podmirena sva dugovanja upravitelju.
3. Na pitanja otkaza ili raskida ovog Ugovora primjenjuju se odgovarajuća pravila ZVDSP-a, ZOO-a te drugih pravnih propisa.

Stupanje na snagu Ugovora

Članak 20.

Ovaj Ugovor stupa na snagu 01.1.2015.

Broj primjeraka i čuvanje Ugovora

Članak 21.

1. Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava i čuva predstavnik suvlasnika, a 1 (jedan) upravitelj.

SUVLASNICI NEKRETNINE

I. **Meštrovića 42**

Predstavnik suvlasnika

Predrag Plavljanić



Stambeni puls d.o.o.

Direktor

Goran Jajčinović



**STAMBENI
PULS** d.o.o.
OIB:31550519361

U Sisku 1.1.2015. godine.

Prilozi:

1. Godišnji program održavanja zgrade 2015.
2. zapisnik o primopredaji zgrade