

Temeljem članka 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96;68/98;137/99;22/00;73/00,114/01,153/09),te članka 5. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog među suvlasnicima stambene zgrade, **XXXXXXXXXXXXXXXX ZAGREB**

ZAPAD-STAN d.o.o., OIB 78641299718 , Ante Topića Mimare 61b 10 000 Zagreb, koji zastupa Ilija Čičak, direktor (dalje u tekstu: *UPRAVITELJ*)

i

SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Zagrebu **XXXXXXXXXXXX** zastupani po ovlaštenom predstavniku, **XXXXXXXXXXXXXXXX** (dalje u tekstu: *SUVLASNICI*) sklopili su dana XX.XX.XXXX.g. ovaj

U G O V O R O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM Broj XX/2016

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, **XXXXXXXXXXXXXXXX**, sagrađene izgrađene na izgrađene na k.č.br. XXXX ko XXXXXX povjeravaju, temeljem članka 5. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog xx.xx.2016. poslove upravljanja **ZAPAD-STAN d.o.o., Zagreb, Ante Topića Mimare 61b** koje je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 080231486 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 prema odluci suvlasnika
4. organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu
5. raspoložbe 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 čl. 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 st. 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 ugovora.

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 (građevne, 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 dana 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
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 ovršnim postupkom.

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 m²/mj.,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 xx/2013. uplatnicama na račun sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada IBAN **HRXXXXXXXXXX** otvoren kod XXXX banke., 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).

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

zapad - stan

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 X,XX kn/m² + 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 Zagrebu.

Članak 16.

Ovaj Ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, a stupa na snagu danom potpisa ugovora. Ako niti jedna od ugovornih stranaka najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvršiti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora, ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme uz otkazni rok od tri mjeseca.

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. Program održavanja zgrade za 2016. godinu

Za suvlasnike
Predstavnik suvlasnika

Za Zapad-stan d.o.o.
Direktor

XXXXXXXXXX

Ilija Čičak