

_____ (puni naziv poduzeća sa kojim se sklapa ugovor)

Poduzeće za građevinarstvo i upravljanje zgradama _____ (adresa i broj)

kojeg zastupa _____ (osoba ovlaštena za zastupanje poduzeća)

i

SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Zagrebu, _____ (ulica i broj), **zastupani po ovlaštenom suvlasniku – predstavniku** _____ (ime i prezime predstavnika) zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM, u Zagrebu

_____ (ulica i broj stambene zgrade)

BROJ UGOVORA : _____

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu _____ (ulica i broj), (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č. broj _____ k.o. _____, temeljem međuvlasničkog ugovora sklopljenog _____ (datum sklapanja) poslove upravljanja zgradom povjerali _____ (puni naziv poduzeća) (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za obavljanje tih poslova, koje raspolaže sa svim profilima stručnjaka za obavljanje ovlaštenja i obaveza koje su suvlasnici povjerali 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 redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen Ugovorom o međuvlasničkim odnosima vlasnika)
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik
- organizirati naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu
- 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
- osigurava zgradu od rizika prema godišnjem programu
- 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 korištenje samostalne prostorije u zgradi glede kojih nije ustanovljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke vlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova
- zastupa vlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja

Članak 3.

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

- puknuće vodovodne instalacije
- puknuće ili propuštanje kanalizacije
- propuštanje u plinskom i toplifikacijskom sustavu

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovog članka, upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata uključujući nedjelje i državne blagdane i neradne dane.

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih vlasnika 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 i 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 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.

Za poslove iz članka 4. 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.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih vlasnika glede 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.

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.

Upravitelj se obvezuje izraditi :

- prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije do 30. studenog tekuće godine
- za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do 30. lipnja tekuće godine
- završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom
- evidenciju vlasnika

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti vlasnicima na usvajanje, a vlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine dostaviti utvrđeni program rada za narednu godinu.

Ako vlasnici ne dostave upravitelju 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 vlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 9.

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

Vlasnici su obvezni odmah po uočavanju prijaviti Upravitelju svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Povećan opseg štete na stanu vlasnika, koji je nastao zbog neblagovremene prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi vlasnik.

III OBVEZE VLASNIKA

Članak 10.

Vlasnik je dužan za svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara ostalim vlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

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 pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Članak 12.

Vlasnik je dužan dozvoliti izvođenje radova u svom stanu radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih vlasnika.

IV SREDSTVA

Članak 13.

Stranke su sporazumne da za pokriće troškova redovitog održavanja, osiguranja, nužnih popravaka i izvanrednog održavanja te naknadu upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu za 1998. godinu, vlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to :

_____ KN/m² za stambeni prostor,

a za ostale prostore prema koeficijentima utvrđenim međuvlasničkim ugovorom.

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

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati u korist računa sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada broj _____ - _____ - _____ (broj žiroračuna) zajedničkom uplatnicom sa komunalnom i slivnom vodnom naknadom, putem prolaznog računa _____ - _____ - _____ (broj prolaznog žiroračuna).

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

Sredstva vlasnika vode se na računu sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada upravitelja a iskazuju analitički za cijelu zgradu.

Članak 14.

Ukoliko vlasnici za potrebe radova održavanja koji nisu predviđeni programom ili premoštenja financijskog minusa u redovnom upravljanju osiguraju pozajmicu, povrat iste će se osigurati rebalansom Programa, odnosno povećanjem prihoda zajedničke pričuve.

Upravitelj je dužan pozajmicu vraćati prema Ugovoru o pozajmici na teret zajedničke pričuve, a prije plaćanja ostalih troškova.

Članak 15.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog održavanja iznosi _____ KN/m² obračunske površine.

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

Članak 16.

Naknada Upravitelju za zastupanja 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 uz spor, te naknada Upravitelju terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu naknada upravitelju sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

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

Članak 18.

Upravitelj odgovara umjesto vlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, i u slučaju da su vlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 19.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim pravnim stvarima, kao i ostalih zakonskih propisa koji reguliraju ovo područje.

Članak 20.

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

Članak 21.

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 izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora, ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme.

Članak 22.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) primjerka od kojih 3 (tri) zadržava Upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje vlasnika.

U Zagrebu, dne _____ .

Klasa : _____

Urbroj : _____

PRILOZI :

- 1. Program održavanja za 1998. godinu**
- 2. Zapisnik o primopredaji stambene zgrade**

Ovlašteni predstavnik zgrade :

Za _____ (ime poduzeća)

Direktor :
