

RUBINI d.o.o. Rovinj, A. Rismondo 18, Rovinj OIB 26716863643, zastupano po direktoru Mauriciu Božiću, dipl.ing.građ. (u daljnjem tekstu: Upravitelj),
i
suvlasnici stambene zgrade u ROVINJU, _____daljnjem tekstu: suvlasnici),
zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika _____, OIB
_____, zaključili su slijedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Rovinju, koja je sagrađena na k.č _____
KO Rovinj, temeljem odredbi Međuvlasničkog ugovora sklopljenog poslove upravljanja
stambenom zgradom povjerili **RUBINI d.o.o. Rovinj**, A. Rismondo 18, Rovinj.

2. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

- Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u njihovo ime i za njihov račun obavlja slijedeće poslove:
- organizira i provodi redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sadržan je u Zapisniku o primopredaji stambene zgrade – Prilog 3.ovog ugovora),
 - obavlja povremeni i godišnji pregled stambene zgrade i o tome sastavi zapisnik,
 - utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik temeljem kriterija iz Međuvlasničkog ugovora,
 - raspolaže sredstvima zajedničke pričuve u skladu sa godišnjim programom održavanja stambene zgrade, uključujući i troškove upravljanja,
 - osigurava zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade od rizika,
 - uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja stambene zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika,
 - zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja i preuzetih ovlaštenja iz ovog ugovora, te je ovlašten davati punomoći stručnim zastupnicima za zastupanje suvlasnika,
 - temeljem odluke suvlasnika daje u zakup ili najam zajedničke dijelove stambene zgrade, u skladu sa odredbama Međuvlasničkog ugovora.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade, i to:

- puknuća vodovodne instalacije,
- puknuća ili propuštanja kanalizacije,
- propuštanja u toplinskom sustavu,
- kvarova na elektroinstalacijama.

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja stambene 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 suvlasnička prava na stambenoj zgradi.

Članak 5.

Poslove redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se stambena zgrada nalazi u vrijeme sklapanja ovog ugovora, što se utvrđuje Zapisnikom o primopredaji stambene zgrade (Prilog 3. ovog ugovora).

Članak 6.

Upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti obavljanje poslova održavanja trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam je dužan obaviti nadzor nad obavljenim poslovima.

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 obavljati pažnjom dobrog gospodarstva poslove koji su predmet ovog ugovora, što znači štiti interese svih suvlasnika glede stambene zgrade, upozoriti suvlasnike na poslove i radnje koje se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine i sigurnosti osoba, na radove čija obaveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za svaku štetu zbog neizvršenja poslova ili neotklanjanja opasnosti na koje su upozoreni od upravitelja, a nisu donijeli odluku o poduzimanju istih niti osigurali sredstva za njihovo izvršenje.

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. studenoga tekuće godine; upravitelj se obvezuje izraditi prvi prijedlog programa rada u roku od tri mjeseca od potpisivanja ovog ugovora, a daljnje postupanje slijedi prema prvom dijelu ovog stavka,
- voditi tehnički nadzor nad radovima i preuzimati iste,
- izraditi izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine,
- izraditi završni račun stambene zgrade za prethodnu godinu, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.

Članak 9.

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

3. OBVEZE SUVLASNIKA**Članak 10.**

Suvlasnici su obvezni odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki uočeni kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade.

Povećan opseg štete na stanu ili drugom posebnom dijelu stambene zgrade, koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti na teret sredstava zajedničke pričuve. Nastalu štetu dužan je snositi sam suvlasnik.

Suvlasnik je dužan za svoj stan i drugi posebni dio stambene zgrade, te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripadke svoga vlasništva, brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U protivnom odgovara ostalim suvlasnicima za nastalu štetu.

Održavanje koje se smatra redovnim održavanjem stana i drugog posebnog dijela stambene zgrade, nije predmet ovog ugovora.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio, nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u sredstva zajedničke pričuve, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos toga suvlasničkog dijela.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svojem stanu ili drugom posebnom dijelu stambene zgrade radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade i/ili suvlasničkim dijelovima ostalih suvlasnika.

4. SREDSTVA**Članak 13.**

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici stambene zgrade koriste sukladno odredbama članka 2.,4.,5. i 6. Uredbe o održavanju zgrada (N.N. broj 64/97).

Članak 14.

Suvlasnici će uplaćivati doprinose u zajedničku pričuvu, koji doprinosi obuhvaćaju naknadu za poslove redovnog održavanja, naknadu upravitelju, troškove hitnih popravaka te sve ugovorne i zakonske obveze suvlasnika stambene zgrade koje su sadržane u godišnjem programu održavanja stambene zgrade, u skladu sa člancima 9., 10., 11. i 12. Međuvlasničkog ugovora.

Za vlasnike poslovnih prostorija obračun se vrši sukladno članku 11. Međuvlasničkog ugovora.

Mjerodavnom površinom stana i drugog posebnog dijela stambene zgrade smatra se površina upisana u Privitku 1. Međuvlasničkog ugovora.

Suvlasnici će uplaćivati doprinos u zajedničku pričuvu u jednakim mjesečnim obrocima.

Doprinos u zajedničku pričuvu suvlasnici su dužni plaćati do 15. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Doprinos u zajedničku pričuvu suvlasnici će plaćati temeljem uplatnica na žiro-račun sredstava zajedničke pričuve (SZP) njihove stambene zgrade.

Doprinos u zajedničku pričuvu usklađivat će se na početku svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

Članak 15.

Naknada upravitelja za poslove upravljanja stambenom zgradom iznosi **23%** od minimalnog doprinosa suvlasnika u sredstva zajedničke pričuve + PDV.

Veći doprinos za sredstva zajedničke pričuve temeljem odluke suvlasnika ne utječe na naknadu upravitelja prema minimalnom doprinosu u sredstva zajedničke pričuve.

Visina naknade korigirat će se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni prosječne mjesečne plaće u gospodarstvu Republike Hrvatske u prethodnom tromjesečju, a u svakoj slijedećoj godini za postotak promjene plaća u prethodnoj godini.

Naknada upravitelja za poslove izvanredne uprave biti će utvrđena u pismenom obliku.

Članak 16.

U slučaju promjene tečaja kune u odnosu na EURO većem od 5% prema srednjem tečaju HNB 1 EURO = 7,41 kuna, takva promjena uračunat će se u naknadu upravitelja po jednom m².

Članak 17.

Naknada upravitelju za zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuje se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju odvjetnicima kada po punomoći zastupaju pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za 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.

5. ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 18.**

Upravitelj je trećima odgovoran samo glede poslova utvrđenih godišnjim planom održavanja stambene zgrade, u skladu sa sklopljenim posebnim ugovorima i u slučaju da su suvlasnici osigurali sredstva za izvršenje istog.

Članak 19.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim ugovorom, kao i za nastanak štete, vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96 i dr.), Uredbe o održavanju zgrada (N.N. 64/97.), Zakona o obveznim odnosima (Službeni list 29/78 i dr.) te ostalih pozitivnih propisa koji reguliraju to područje.

Članak 20.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovog ugovora rješavaju prvenstveno dogovorom. U slučaju da se dogovor ne postigne, spor će se rješavati pred Općinskim sudom u Rovinju.

Članak 21.

Ovaj ugovor je sklopljen na vrijeme od 5 (pet) godina, te stupa na snagu danom potpisivanja ugovora, odnosno sa _____.

Ukoliko niti jedna od ugovornih strana ugovor pismeno ne otkáže najkasnije mjesec dana prije isteka roka uz otkazni rok od tri mjeseca isti se produljava na daljnji rok od 5 (pet) godina.

Ako upravitelj osigura kreditna sredstva suvlasnicima za popravak zgrade ovaj Ugovor se ne može raskinuti do potpune otplate osiguranih kreditnih sredstava, prema ugovoru o kreditu, kojim suvlasnici donose odluku o povećanju pričuve.

Ukoliko jedna od ugovornih strana želi raskid ugovora prije navedenog roka može to zatražiti pismenim putem od druge, najkasnije tri mjeseca prije raskida ugovora. Otkazni rok počinje prvim danom narednog mjeseca od mjeseca u kojem je upravitelj zaprimio pismeni zahtjev za raskid ovog ugovora i obratno.

Zahjtev za raskid ovog Ugovora treba sadržavati razloge za raskid sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Zahtjevu treba prethoditi pisani dokument, kojim suvlasnici izražavaju nezadovoljstvo i navode otkazne razloge, primjereni rok za otklanjanje razloga nezadovoljstva u kojem se izvješćuje u pisanom obliku.

Članak 22.

Ovaj ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava upravitelj, 1 (jedan) ovlašteni predstavnik suvlasnika dok 1 (jedan) služi za javnobilježničku ovjeru.

U Rovinju, _____.
Broj Ugovora _____.

Prilozi : 1. Međuvlasnički ugovor
2. Zapisnik sa skupa suvlasnika

ZA UPRAVITELJA
Direktor
Mauricio Božić dipl.ing.građ.

ZA SUVLASNIKE
ovlašteni predstavnik