

Suvlasnici stambene zgrade _____ u Splitu, zastupani po ovlaštenom predstavniku _____ (u daljnjem tekstu: **suvlasnici**),

i

"TEHNOPLAST" d.o.o. Split, OIB: 70676517267, Slobode 5, Split, zastupan po punomoćniku **Denis Pulić, dipl. ing.**, (u daljnjem tekstu: **upravitelj**), sklapaju

UGOVOR O UPRAVLJANJU
stambenom zgradom _____ u Splitu

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici Međuvlasničkim ugovorom od 01.____.2011. god. odredili da će upravljanje zgradom povjeriti poduzeću "TEHNOPLAST" d.o.o. Split.

Članak 2.

Utvrđuje se da se zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji od količine i vrste posebnih dijelova zgrade kako je to navedeno u čl. 2. Međuvlasničkog ugovora, odnosno Privitku 1 Međuvlasničkog ugovora.

Zgradi pripada i zemljište čest. zem. _____ upisane u z.k. ulošku _____ K.O. Split.

Članak 3.

Upravitelj je dužan brinuti se za redovito i pravovremeno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na način:

- da obavi pregled zgrade i o tome sačini zapisnik,
- da pravovremeno organizira obavljanje radova potrebnih za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade odnosno radova na uklanjanju uočenih kvarova i nedostataka na zgradi i uređajima.

Članak 4.

Osim za radove u svezi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj je dužan brinuti za obavljanje hitnih popravaka u slučajevima utvrđenim Uredbom o održavanju zgrada ("Narodne novine" 64/97).

Članak 5.

Opseg i vrstu radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju programom održavanja zgrade kojeg predlaže upravitelj.

Prijedlog programa održavanja zgrade upravitelj može predati suvlasnicima na usvajanje nakon što pregleda zgradu i zapisnički utvrdi stanje.

Članak 6.

Visina doprinosa za zajedničku pričuvu kao i naknada za zajedničke troškove utvrđena je Međuvlasničkim ugovorom, a za svaku promjenu potreban je aneks tog ugovora.

Članak 7.

O radovima na održavanju zgrade i hitnim popravcima upravitelj je dužan brinuti, odnosno iste obaviti, na način dobrog gospodara. Kada upravitelj obavljanje tih radova povjeri trećim osobama dužan je obavljati nadzor nad kvalitetom tih radova. Prije povjeravanja izvođenja radova koji prelaze iznos od **5.000,00 Kn** upravitelj je dužan pribaviti najmanje tri ponude kako bi odabrao najpovoljnijeg ponuđača. Kod odabira ponuđača prema stavku 2. ovog članka, upravitelj je dužan zatražiti suglasnost predstavnika suvlasnika.

Članak 8.

Upravitelj će pozvati suvlasnike na plaćanje dodatnih sredstava na račun zajedničke pričuve ako u izvršenju programa održavanja zgrade ili zbog hitnih popravaka osigurana sredstva nisu dostatna. Upravitelj nije odgovoran za obavljanje radova za koje suvlasnici nisu osigurali dovoljno sredstava.

Članak 9.

Osim radova utvrđenih programom upravitelj je dužan obaviti i slijedeće zadatke:

- prikupiti sredstva za izvršenje programa održavanja zgrade;
- po potrebi, pomoći suvlasnicima prilikom iznajmljivanja zajedničkih prostora;
- zastupati suvlasnike pred pravosudnim i upravnim tijelima u postupcima u svezi upravljanja zgradom;
- osigurati zgradu kod osiguravajućeg društva;
- po potrebi, poduzeti potrebne radnje za dobivanje kredita.

Članak 10.

Upravitelj je dužan obavještavati suvlasnike o izvršenju zadataka prema programu iz čl. 5 ovog Ugovora, kao i o utrošenim sredstvima zajedničke pričuve, najmanje 1 (jedan) puta godišnje, i to putem predstavnika suvlasnika ili oglasne ploče zgrade ili interneta ili na drugi prikladan način.

Članak 11.

Suvlasnici su suglasni da se za sve potrebne upite glede obavljanja poslova upravljanja upravitelj obrati predstavniku suvlasnika.

Članak 12.

Suvlasnici se obvezuju da će u svom posebnom dijelu zgrade omogućiti izvođenje radova kada je to neophodno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ili susjednih samostalnih dijelova zgrade.

Za slučaj da ne postupe po obvezi iz st. 1. ovog čl., obvezni su naknaditi time prouzročenu štetu, kako upravitelju, tako i ostalim suvlasnicima.

Članak 13.

Suvlasnici su suglasni da će za poslove utvrđene ovim Ugovorom upravitelju platiti mjesečnu naknadu u iznosu 0,25 kn/m² posebnih dijelova zgrade + PDV.

Naknadu iz stavka 1. ove točke vlasnici su dužni platiti za protekli mjesec do 20-og u tekućem mjesecu, a u slučaju zakašnjenja i zakonske zatezne kamate.

Iznos naknade iz stavka 1. ovog čl. usklađivat će se ovisno o usvojenom programu održavanja zgrade za određeno razdoblje, što će se također regulirati posebnim aneksom ovog Ugovora.

Članak 14.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika prema trećim osobama samo glede radova utvrđenih ovim ugovorom, osim za radove na koje je suvlasnike upozorio da ih je potrebno izvršiti, a za koje suvlasnici nisu dali suglasnost, odnosno nisu osigurali dovoljno sredstava.

Članak 15.

Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme uz otkazni rok od 3 mjeseca, a vrijedi od 01.____.2011. godine.

Članak 16.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom, vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te drugih propisa koji utvrđuju pitanja upravljanja zgradom.

Članak 17.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove iz ovog ugovora riješiti prvenstveno sporazumom, a u slučaju da se sporazum ne može postići ugovaraju nadležnost suda u Splitu.

Članak 18.

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

U Splitu, __.__.2011. godine.

Predstavnik suvlasnika:

TEHNOPLAST d.o.o.

Denis Pulić, dipl. ing.