

Suvlasnici stambene zgrade u Rijeci, ul _____, koje zastupa ovlašteni zastupnik _____ (u daljnjem tekstu: suvlasnici)

i

G. P. BAJRIĆ d.o.o. upravljanje i održavanje objekata, 51 000 Rijeka, Ul. Josipa Lenca Spodolčeva 11. , OIB: 94628272758, direktor Esko Bajrić (u daljnjem tekstu : upravitelj) sklapaju

UGOVOR O UPRAVLJANJU stambenom zgradom _____.

Članak 1.

Suvlasnici su sporazumno odredili da se upravljanje njihovom zgradom povjeri upravitelju G. P. BAJRIĆ d.o.o. Rijeka.

Članak 2.

Stambena zgrada koja se povjerava na upravljanje sastoji se od ____ stanova ukupne površine _____ m².

Članak 3.

Upravitelj brine za redovito i pravovremeno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Opseg i vrstu radova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici utvrđuju godišnjim programom do isteka tekuće kalendarske godine.

Članak 4.

Suvlasnici utvrđuju visinu sredstava potrebnih za izvršenje godišnjeg programa iz članka 3. ovog ugovora, te su ta sredstva dužni uplaćivati u zajedničku pričuvu svakog mjeseca do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec, razmjerno veličini suvlasničkih dijelova.

Članak 5.

Upravitelj može obavljanje radova na održavanju zgrade povjeriti trećim osobama , te je tada dužan obavljati nadzor nad izvođenjem tih radova.

Upravitelj povjerava obavljanje radova iz prethodnog stavka uz suglasnost ovlaštenog zastupnika suvlasnika.

Članak 6.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj uz suglasnost ovlaštenog zastupnika suvlasnika, osim za hitne popravke o kojima je dužan podnijeti izvješće odmah nakon poduzimanja hitnog popravka.

Članak 7.

Upravitelj je dužan omogućiti ovlaštenom zastupniku suvlasnika uvid u dokumentaciju o poduzetim radovima i učinjenim troškovima.

Članak 8.

Osim radova utvrđenih godišnjim programom, upravitelj je ovlašten da u ime i za račun suvlasnika obavlja sljedeće poslove:

- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine
- iznajmljuje zajednički prostor
- osigurava zgradu kod osiguravajućeg društva
- vodi knjigovodstvo zgrade
- zastupa suvlasnike pred sudovima i upravnim tijelima u postupcima u svezi upravljanja zgradom
- poduzima poslove u svezi dobivanja kredita radi osiguranja dodatnih sredstava, a na osnovi odluke upravitelja

Članak 9.

Suvlasnici ovim ugovorom ovlašćuju upravitelja da u njihovo ime i za njihov račun otvori račun sredstava zajedničke pričuve zgrade kod ERSTE bank, radi dosadašnje suradnje s istom.

Raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve moguće je pojedinačnim potpisom osoba navedenih u kartonu prijave potpisa kod odabrane banke.

Ovlašteni zastupnik suvlasnika osobno potpisuje sve naloge za isplatu sredstava sa računa zajedničke pričuve, osim naloga za isplatu sredstava na ime mjesečne naknade upravitelja i mjesečne premije osiguranja zgrade.

Članak 10.

Suvlasnici su suglasni da se za sve potrebne upute u svezi upravljanja zgradom upravitelj obrati ovlaštenom zastupniku suvlasnika.

Članak 11.

Upravitelj ja dužan poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstvenika, čuvati interese svih suvlasnika zgrade, upozoriti suvlasnike na poslove koji se moraju obaviti, te ukazivati na predvidive troškove održavanja zgrade.

Suvlasnici odgovaraju za eventualnu štetu koja nastane zbog neizvršenja poslova na koje su bili upozoreni od upravitelja.

Članak 12.

Suvlasnici se obvezuju da će u svom stanu omogućiti izvođenje radova kada je to neophodno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Suvlasnici su dužni brinuti se i održavati svoj stan, te njima namijenjene uređaje tako da drugim suvlasnicima ne uzrokuju nikakvu štetu.

Ukoliko dođe do štete iz prethodnog stavka za nju odgovara vlasnik stana zbog kojeg je šteta nastala.

Članak 13.

Suvlasnici su suglasni da će za poslove utvrđene ovim ugovorom platiti upravitelju mjesečnu naknadu, u neto iznosu od 0,35 kn / m² stambene površine.

Ova naknada plaća se mjesečno do 20. u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja plaćaju se zakonske zatezne kamate.

Članak 14.

Upravitelj preuzima zgradu u zatečenom i viđenom stanju.

Otkaz upravitelju se može dati tek po podmirenju ukupnog duga.

Članak 15.

Za štetu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim načelima o naknadi štete.

Članak 16.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ostali propisi koji reguliraju pitanja upravljanja zgradom.

Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove rješavaju mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

Članak 18.

Ovaj ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu danom potpisa ugovora.

Članak 19.

Ovaj ugovor može se jednostrano raskinuti u svako doba s time da otkazni rok iznosi 1 (jedan) mjesec.

Ugovor se može raskinuti jedino ako ne postoji potraživanja s bilo koje strane (zgrade ili upravitelja) sve do podmirenja.

Otkazni rok počinje teći prvog dana u sljedećem mjesecu u odnosu na mjesec u kojem je otkaz uručen pismenim putem.

Ugovor može prestati sporazumom obje ugovorne strane u kojem slučaju se trajanje otkaznog roka utvrđuje sporazumom.

Članak 20.

Ovaj ugovor je sastavljen u 3 (tri) primjerka od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) ovlaštenu zastupnik suvlasnika.

Broj: _____

U Rijeci, _____201_

Ovlašteni zastupnik suvlasnika

Upravitelj:
