

PRILOG 1. UGOVORU

1) OVLAŠTI UPRAVITELJA

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u ime i za račun suvlasnika, bezuvjetno, obavlja slijedeće poslove:

- otvori evidenciju suvlasnika, utvrdi njihove posebne i zajedničke dijelove i uređaje u zgradi,
- vodi platni promet, te kompletno knjigovodstvo i računovodstvo zgrade na posebnim podračunu sredstava pričuve,
- izvrši obračun i zaduženja sredstava pričuve za svakog suvlasnika temeljem godišnjeg ili višegodišnjeg programa za narednu odnosno tekuću godinu i dostavi svakom suvlasniku uplatnice mjesečne pričuve najmanje jedanput godišnje,
- obavlja povremeni i godišnji pregled zgrade,
- osigura zajedničke dijelove i uređaje zgrade od osnovnih i drugih opasnosti (uobičajeni rizici),
- pokreće i vodi ovršne i parnične postupke protiv suvlasnika koji neuredno izvršavaju obveze plaćanja pričuve,
- opominje suvlasnike na neuredno plaćanje pričuve i obračunava zakonski zatezne kamate po sudskim odlukama (**izvanredni poslovi**),
- angažirati stručnu osobu za zastupanje u postupcima protiv suvlasnika koji neuredno izvršavaju obveze plaćanja pričuve (**izvanredni poslovi**),
- angažirati stručnu osobu u svim ostalim postupcima eventualnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u pogledu Zgrade (**izvanredni poslovi**),
- osigura i provodi zakonske obveze koji proizlaze iz prava korištenja i prava vlasništva, a odnose se na zajedničke dijelove i uređaje, kao što su: održavanje i redovni mjesečni pregledi postrojena dizala, održavanje ispravnosti elektroinstalacija zajedničke rasvjete, gromobrana, hidranata i protupožarnih aparata, dimnjaka i ventilacijskih kanala, zajedničkog RTV sustava te pribavljanje uvjerenja o ispravnosti – ateste, sve u skladu s odgovarajućim zakonskim propisima sklapa ugovore s trećima kada su u pitanju kvarovi hitne naravi i to: puknuća i začepjenja na zajedničkim dijelovima vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, kvarovi na dizalima i kvarovi na zajedničkim električnim ili telefonskim instalacijama,
- upravlja zajedničkom pričuvom kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika u skladu sa zakonom i ovim Ugovorom,
- sačini završni račun i izvješće o radu za prethodnu godinu,
- sačini prijedlog programa održavanja za narednu odnosno tekuću godinu,

2) OBVEZE UPRAVITELJA

Upravitelj se obvezuje:

- u suradnji s predstavnikom suvlasnika izraditi prijedlog programa održavanja s popisom planiranih poslova i potrebnih sredstava za narednu odnosno tekuću godinu,
- osigurati predstavniku stanara tromjesečni uvid u stanje sredstava pričuve (pojedinačne uplate suvlasnika i rashodi),
- poduzeti potrebne radnje za dobivanje kredita po zahtjevu suvlasnika (**izvanredni posao**),
- izraditi završni račun i izvješće o radu za prethodnu godinu i dostaviti ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 30.

lipnja tekuće godine, koji će suvlasnike na prikladan način upoznati s sadržajem istoga,

- usuglasiti evidencije o suvlasnicima temeljem zaprimljenih isprava (ugovori prodaje, darovanja doživotnog uzdržavanja, rješenja o nasljeđivanju i sl.) (**redovni i izvanredni poslovi**),
- plaćati račune za utrošenu zajedničku vodu ili električnu energiju (stubišna rasvjeta) po šifri kupca iz sredstava pričuve zgrade (**redovni i izvanredni poslovi**),
- izvršavati sve poslove definirane točkom 1.

3) REDOVNO I IZVANREDNO ODRŽAVANJE ZGRADE

- a) Upravitelj je ovlašten, za sve poslove u pogledu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade čija pojedinačna vrijednost radova ne prelazi 2.500,00€, bez natječaja, po utvrđenju osiguranih sredstava, nalogom predstavnika suvlasnika ili svojim nalogom odrediti izvođača (**izvanredni poslovi**).
- b) Upravitelj će na zahtjev suvlasnika i uz osiguranje potrebnih sredstava obavljati i poslove čija pojedinačna vrijednost radova prelazi 2.500,00€ (**izvanredni poslovi**),
- c) Za sve poslove preko iznosa navedenog pod b) upravitelj je obavezan prikupiti najmanje dvije ponude, te Ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača može na svoj zahtjev, sudjelovati i predstavnik suvlasnika ili osoba koju on odredi.
- d) Upravitelj se obvezuje sve poslove redovnog i izvanrednog održavanja zgrade obavljati pažnjom dobrog gospodara, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnost građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja.
- e) Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su upozoreni od strane Upravitelja ili nadležne inspekcije, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

OBVEZE SUVLASNIKA

- a) Suvlasnik je dužan brinuti se za svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove svog vlasništva, tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara ostalim suvlasnicima za nastalu štetu.
- b) Suvlasnici su obvezni odmah po uočavanju prijaviti predstavniku suvlasnika, odnosno Upravitelju svaki kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Povećani opseg štete na pojedinom stanu koji je nastao zbog nepravovremene prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve, Razliku štete je dužan snositi sam vlasnik.
- c) Suvlasnik je dužan uredno plaćati utvrđeni mjesečni iznos pričuve za koji se usuglasila većina suvlasnika. U slučaju sudskog spora zbog neplaćanja pričuve suvlasnik je dužan platiti i sve troškove postupka prisilne naplate.
- d) Suvlasnik koji svoje vlasništvo prenese na drugu osobu dužan je podmiriti sve obveze prema računu zajedničke pričuve zgrade i o tome odmah obavijestiti upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika.
- e) Suvlasnik je dužan dopustiti predstavniku upravitelja da uđe u stan radi utvrđenja nastalih kvarova, te dopusti izvođenje radova u svom stanu radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

4) SREDSTVA ODRŽAVANJA I UPRAVLJANJA

- a) Suvlasnici, za poslove redovnog održavanja, hitnih radova i troškova upravljanja, plaćaju određene novčane iznose u mjesečnim obrocima (dalje: stambena pričuva)
- b) Stambenu pričuvu suvlasnici su dužni plaćati najkasnije do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec, u slučaju zakašnjenja dužni su plaćati zakonski zatezne kamate.
- c) Suvlasnici će stambenu pričuvu plaćati uplatnicama na žiro račun sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada Upravitelja s podbrojem zgrade i njenog suvlasnika. Upravitelj će uplatnice s odgovarajućim iznosima i brojem dostavljati svakom suvlasniku najmanje jedanput godišnje, unaprijed.
- d) Mjesečni iznos stambene pričuve usklađivati će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu i obveznom usklađenju sa stopom inflacije u prethodnog godini.
- e) Upravitelj je dužan uskladiti mjesečni iznos pričuve za narednu godinu na temelju objavljene stope inflacije za period od prethodnog usklađenja pričuve po toj osnovi.
- f) Na prijedlog suvlasnika odnosno predstavnika suvlasnika zgrade upravitelj je dužan izvršiti obradu potrebnih finansijskih sredstava za izvršenje programa održavanja zgrade u narednog godini. Konačni program održavanja usvaja, zajedno s utvrđivanjem iznosa mjesečne pričuve po tom osnovu većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.
- g) U slučaju da suvlasnici Upravitelju ne dostave svoje potrebe održavanja za sljedeću godinu u razumnom roku za obradu ili iskazane potrebe za održavanje ne prelaze

postojeći iznos godišnje pričuve, pričuva se u sljedećoj godini usklađuje u skladu s odredbama d) i e) ovog poglavlja.

- h) Sredstva pričuve zgrade vode se na posebnom računu sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada iskazanih na posebnom podračunu zgrade i vodi se analitički po suvlasnicima
- i) Naknada za rad Upravitelja se određuje u fiksnom iznosu na mjesečnoj osnovi, uključivo s porezom na dodatnu vrijednost,
- j) Naknada upravitelja za izvanredne poslove utvrđuje se posebno za svaki pojedinačni posao.
- k) Troškovi vođenja sudskih postupaka izravno terete zajednički račun sredstava pričuve zgrade i naplaćuju se po obavljenoj radnji,
- l) U slučaju uspjeha u sporu, svi naplaćeni troškovi vođenja sudskog postupka, kao i eventualne kamate uplaćuju se na račun sredstava zajedničke pričuve.

5) OTKAZ UGOVORA

- a) Svaka ugovorna strana može otkazati predmetni ugovor, uz određeni otkazni rok.
- b) Otkaz se dostavlja u pisanoj formi s obrazloženjem.
- c) Otkazni rok iznosi 1 mjesec i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od nadnevkva zaprimljene pisane obavijesti.
- d) Za vrijeme trajanja otkaznog roka, otkaz se može povući.
- e) Otkazni rok ne teče dok traje otplata kredita koji je stambena zgrada realizirala putem upravitelja, osim u slučaju da novi upravitelj ne preuzme nastavak otplate kredita.
- f) Za vrijeme trajanja otkaznog roka ugovorne strane su dužne ispunjavati ugovorom definirane obaveze.
- g) U slučaju da je u trenutku izjavlivanja otkaza račun pričuve zgrade negativan (veći rashodi od prihoda) otkazni rok ne teče dok se rashodi ne poravnaju s prihodima.
- h) Za vrijeme trajanja otkaznog roka predstavnik suvlasnika je dužan Upravitelju dostaviti odluku suvlasnika o raskidu ugovora, naziv novog Upravitelja i broj računa pričuve na koji se trebaju prenijeti sredstva.

6) OSTALE ODREDBE

- a) Ugovorne strane jedna drugoj, za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora, odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.
- b) Upravitelj suvlasnicima odgovara samo u odnosu na poslove utvrđene godišnjim programom rada kada su svi suvlasnici pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.
- c) Za sve što nije definirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i odredbe svih drugih zakonskih i podzakonskih akata koji uređuju predmetnu materiju.
- d) Svi sporovi proizašli iz ovog ugovora rješavati će se mirnim putem. U slučaju ne mogućnosti sporazumnog rješenja ugovara se mjesna nadležnost suda u Dubrovniku.