RUBINI d.o.o., OIB: 26716863643, Obala Aldo Rismondo 18., Rovinj-Rovigno, zastupan po članu uprave Mauricio Božić, OIB: 99973119093, (u daljnjem tekstu: Upravitelj)
i
Zajednica suvlasnika zgrade _____, (naziv, adresa i OIB), zastupana po ovlaštenom predstavniku suvlasnika _____ (ime, prezime, adresa i OIB), (u daljnjem tekstu: Zajednica suvlasnika)
sklopili su dana _____ sljedeći

UGOVOR
o upravljanju stambenom zgradom

I. OPĆE ODREDBE
Članak 1.

Ovim ugovorom stranke sporazumno utvrđuju da zajednica suvlasnika zgrade _____ odnosno suvlasnici stambene zgrade _____ sagrađene na k.č. br. _____ k.o. _____ poslove upravljanja zgradom povjeravaju trgovačkom društvu RUBINI d.o.o., OIB: 26716863643, Obala Aldo Rismondo 18., Rovinj-Rovigno.
Upravitelj zgrade upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine br.152/2024) i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) te utvrđenih međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju.

II. PRAVA I OBVEZE UPRAVITELJA
Članak 2.

Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

1. otvoriti i voditi poseban račun ili račun posebne namjene te osigurati vođenje poslovanja zajednice suvlasnika odvojeno od računa upravitelja i ostalih računa kojima upravitelj upravlja
2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima
3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
4. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
5. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
6. osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste

7. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika

8. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja

9. ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade

10. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve

11. obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine

12. redovito podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve

13. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine

14. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine

15. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika

16. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika

17. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade

18. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata

19. otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade

20. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova

21. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici

22. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci

23. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kojeg to suvlasnik zatraži

24. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade

25. obavljati druge poslove određene Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine br.152/2024) i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,

90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima

26. u rokovima predviđenim ovim Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine br.152/2024) podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada te prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara

27. podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika.

Članak 3.

Zajednica suvlasnika opunomoćuje Upravitelja zgrade da zastupa zajednicu suvlasnika u postupcima pred javnopravnim tijelima i svim postupcima koji se vode pred nadležnim tijelima.

Upravitelj se ovlašćuje da za navedena zastupanja kao i za potrebna mišljenja angažira punomoćnika odvjetnika odnosno drugu ovlaštenu osobu, a čiji se troškovi naknađuju iz sredstava pričuve.

Članak 4.

Prava i obveze iz članka 2. ovog Ugovora Upravitelj zgrade može ostvarivati odnosno ispunjavati vlastitim radom, ili putem druge osobe koja za to ispunjava propisane uvjete, a koju je u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno i u tom je slučaju dužan obavljati nadzor nad izvršenjem ugovorenih poslova.

Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade obvezan je zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.

Prilikom ispunjavanja obveza iz ovoga članka Ugovora upravitelj zgrade obvezan je pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika, ako ih je dobio.

Članak 5.

Upravitelj se obvezuje osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi popravaka hitne naravi svaki dan u godini tijekom 24 sati. Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u slučaju:

1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
4. kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor
5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
9. kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
10. otpadanja dijelova pročelja, limarije i crijepova.

Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

Upravitelj koji je poduzeo hitan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripatku ako ih ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade. U tom slučaju utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi suvlasnik tog dijela zgrade.

Članak 6.

U slučaju valjane odluke suvlasnika donijete na temelju međuvlasničkog ugovora, upravitelj je ovlašten izvršiti i nužan popravak.
Nužan popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.
Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova radi:

1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

Suglasnost se daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja. Upravitelj zgrade za nalaz i nužan popravak treba imati suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.
Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.
Upravitelj koji je poduzeo nužan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu toga troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

Članak 7.

Poslove redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade Upravitelj preuzima u stanju u kakvom se zgrada nalazi u vrijeme sklapanja ovog ugovora, što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji stambene zgrade koji je sastavni dio ovog Ugovora.
Upravitelj se obvezuje da će obavljati i druge poslove održavanja zgrade prema odluci Zajednice suvlasnika, što će se utvrditi posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada Upravitelju.
Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom ili odlukom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavlja i druge poslove vezane za ostvarivanje njihovih vlasničkih prava nad zajedničkom nekretninom, uključujući i posebne dijelove zgrade.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje da će sve obveze preuzete ovim Ugovorom, kao i svim ostalim posebnim ugovorima i odlukama obavljati sa pažnjom dobrog gospodara, štititi interese suvlasnika zgrade, obavještavati suvlasnike o svim nužnim i potrebnim radovima na zgradi koji se moraju obaviti radi očuvanja funkcionalnosti zgrade, kao i o svim poslovima koji proizlaze iz zakonskih propisa, te predvidjeti troškove njihovih popravaka.

Upravitelj se oslobađa odgovornosti za eventualnu štetu ukoliko zajednica suvlasnika odnosno suvlasnici odbiju donijeti odluku o izvršenju nužnih i potrebnih radova na koje su od strane upravitelja upozoreni, odnosno ukoliko nisu osigurali sredstava za izvršenje istih.

III. PRAVA I OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Svaki suvlasnik je dužan:
- svoj poseban dio kao i zajedničke dijelove zgrade koristiti i o njima brinuti na način da ne nanosi štetu drugim suvlasnicima;
- bez odgađanja prijaviti predstavniku suvlasnika i upravitelju nastanak (ili mogućnost nastanka) opasnosti i štete na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao;
- radi otklanjanja štete dozvoliti ulaz u svoj posebna dio i izvođenje radova neophodnih za zaštitu zgrade, u protivnom odgovara za nastalu štetu;
- izvršavati obveze određene Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Međuvlasničkim ugovorom.

Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji se odnose na održavanje zgrade.
Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potječe šteta.

IV. SREDSTVA I NAKNADA UPRAVITELJA

Članak 10.

Zajednica suvlasnika obvezuje se sredstva za troškove održavanja zgrade, naknadu Upravitelju i podmirivanje svih zakonskih i ugovornih obveza zgrade uplaćivati na žiro račun zgrade (račun pričuve). Za otvaranje računa pričuve Zajednica suvlasnika ovlašćuje Upravitelja RUBINI d.o.o.., OIB: 26716863643, Obala Aldo Rismondo 18., Rovinj-Rovigno.
Upravitelj slobodno raspolaže sredstvima računa iz st.1. ovog članka za podmirivanje obveza zgrade i naknade za rad Upravitelja, prema odredbama ovog Ugovora.

Članak 11.

Za obavljanje poslova iz ovog ugovora Upravitelj zgrade ima pravo na naknadu sukladno ugovoru o upravljanju u visini od _____ % od iznosa pričuve _____ + PDV, odnosno sukladno cjeniku upravitelja.

Zajednica suvlasnika obvezuje se naknadu za obavljanje poslova Upravitelju uplaćivati do 15.-og u mjesecu za protekli mjesec, i to prema općim uplatnicama koje će im jednom godišnje dostaviti Upravitelj. U slučaju kašnjenja u plaćanju, Zajednica suvlasnika dužna ja platiti zakonsku zateznu kamatu.
Svi izvanredni troškovi koji nastanu za zahtjev suvlasnika odnosno Zajednice suvlasnika, a nisu posebno ugovoreni ovim ugovorom, naplaćuju se prema važećeg cjeniku Upravitelja.
U slučaju stečaja ili ovrhe protiv Upravitelja sredstva koja su na računu zgrade nisu predmet stečajne mase i na njima se ne može provesti ovrha.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

Zajednica suvlasnika zgrade _____ odnosno suvlasnici prihvaćaju sva prava, obveze i odgovornosti koje proizlaze iz odredbi ovog Ugovora.
Na sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine br.152/2024), kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 13.

Ugovorne stranke su ovaj Ugovor pročitale, na isti nemaju primjedbi te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 14.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da će sve odnose i sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno a u slučaju spora ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Puli-Pola.

Članak 15.

Ovaj ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme i stupa na snagu u trenutku potpisa obiju ugovornih strana, uz otkazni rok od tri mjeseca u pismenom obliku.
Ovaj Ugovor sastavljen je u tri istovjetna primjerka, jedan primjerak za Zajednicu suvlasnika, a preostala dva primjerka zadržava Upravitelj.

U Rovinju-Rovigno, _____

Upravitelj:
Član uprave, Mauricio Božić

_____

Zajednica suvlasnika,
po predstavniku suvlasnika:

_____