



HIDRO - ELEKTRO - TERMO - INSTALACIJE I GRAĐENJE d.d. Sarajevo

Trg međunarodnog prijateljstva br.11, 71000 Sarajevo, Bosna i Hercegovina

Matični reg.br.sud.upisa: 1-20243, broj rješenja: UF/I-221/02, Porezni broj: 01703034

Identifikacioni broj: 4200424270001, PDV broj: 200424270001

Transakcijski račun: ProCredit Bank 1941410011006181, Sparkasse Bank 1990490005224176

UniCredit Bank 3389002203133947

ZAJEDNIČKI UGOVOR O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I UPRAVLJANJU ZGRADOM

Ugovorne strane su:

1. «HETIG» d.d. Sarajevo, ul. Trg međunarodnog prijateljstva br. 11 (u daljem tekstu Upravitelj), koga zastupa Direktor Društva Suad Alić dipl. ecc.
2. Etažni vlasnici stana, poslovnog prostora i garaže u zgradi, ul., br.
Broj ulaza u zgradi , koje zastupa predstavnik etažnih vlasnika:
(ime i prezime)
JMB , nastanjen u ul., br.
Tel / mob:

Predmet ovog ugovora je održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom u cilju održavanja projektovanih osobina objekta i opreme u smislu sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebne vrijednosti na nivou važećih normativa i standarda.

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Izabrani predstavnik etažnih vlasnika stanova, garaža i poslovnih prostora povjerio je poslove održavanja i upravljanja zgradom stambenom Upravitelju, a za pružene uluge etažni vlasnici (korisnici) stana, garaže i poslovnog prostora se obavezuju plaćati naknadu u iznosu po odluci Vlade Kantona Sarajevo. Prikupljena sredstva etažnih vlasnika (korisnika) će se koristiti za održavanje zgrade, osim 12% koji pripadaju upravitelju na ime naknade za upravljanje zgradom, u neto iznosu.

Uplata naknade će se vršiti na račun broj :

- 1941410011012195 kod ProCredit bank d.d. – Sarajevo, bez provizije
- 1990490105224192 kod SPARKASSE BANK d.d. – Sarajevo, sa provizijom

II - PRAVA I OBAVEZE UPRAVITELJA

Upravitelj prima zgradu na upravljanje i održavanje na osnovu Zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog od strane stručne Komisije i Predstavnika etažnih vlasnika. Zadatak Komisije je da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje sa aspekta održavanja i upravljanja.

Član 2.

Upravitelj je dužan da :

- Ima otvoren poseban transakcijski račun isključivo za poslove održavanja i upravljanja zgradom,
- Vodi evidenciju o: stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i zajedničkim dijelovima zgrade,
- Vršiti održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- Vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- Uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budeta (Grada, Kanton ili općina),
- Vršiti naplatu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom,
- Vršiti vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno finansijsko poslovanje u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, za svaku zgradu,
- Izrađuje prijedloge godišnjih planova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrada za narednu godinu i njihovo dostavljanje, Predstavniku etažnih vlasnika, najkasnije do 10. decembra tekuće godine, na saglasnost.
- Izrađuje godišnje planove o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i njihovo dostavljanje Predstavniku etažnih vlasnika na ovjeru, najkasnije do 10. februara naredne godine,
- Organizuje realizaciju usvojenih godišnjih planova održavanja.
- Pruža svu vrstu informacija Predstavniku etažnih vlasnika i Ministarstvu, uključujući cjenovnik radova i usluga.
- Primjenjuje instrukciju o načinu prijave kvarova, njihovom otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga, načinu naplate usluga i načinu rješavanja spornih pitanja te usaglašavanje procedura sa Predstavnicima etažnih vlasnika i rad u skladu sa procedurom,
- Ugovara izvođenje redovnog održavanja na zajedničkim dijelovima zgrade,
- Izrađuje godišnje planove za velike opravke, poboljšanje, zamjena dotrajalih elemenata zgrada kao i plan modernizacije zgrade po izričitoj zahtjevu Predstavnika zgrade,
- Davanje saglasnosti javnim preduzećima i drugim privrednim društvima za obavljene poslove u zajedničkim dijelovima zgrade,
- Davanje saglasnosti prije traženja građevinske dozvole, za sve radove koji dotiču zajedničke dijelove zgrade,
- Upravitelj je ovlašten da poslove redovnog održavanja i specijalističkih radova može, putem Ugovora, povjeriti trećim osobama registrovanim za obavljanje takve djelatnosti, a sam je dužan obaviti nadzor nad tako obavljenim poslovima,

- Upravitelj se obavezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog privrednika, što znači čuvati interese svih etažnih vlasnika (korisnika) zgrade koja mu je povjerena na upravljanje, te upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti zgrade i radove čija obaveza proizilazi iz zakonskih i drugih propisa,
- Za radove redovnog održavanja – većeg obima i velike opravke - Predstavnik etažnih vlasnika i Upravitelj će posebno sklopiti ugovor kojim će se regulisati međustobne obaveze i prava u vezi ovih radova (usluge Upravitelja, izbor projektanta, izbor izvođača, izbor nadzora, cijana, rokovi i sl.),
- Planove hitnih intervencija će sačiniti Upravitelj za općine, a za njihovu realizaciju su zadužene općine i Upravitelj.
- Upravitelj se obavezuje dati odgovarajuću garanciju za sve izvedene radove na ulazu – zgradi,
- Dostavlja Ministarstvu godišnji izvještaj o radu upravitelja na propisanim obrascima,
- Radi redovne naplate naknade Upravitelj će dužnike redovno opominjati tako što će slati opomene pred tužbu a nakon toga po odredbama Zakona o obligacionim odnosima, podnositi tužbe nadležnom sudu,
- Vodi evidenciju o podnesenim tužbama i o tome obavještava predstavnika,
- Naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika, da evidentira na račun zgrade,
- Upravitelj će organizovati cjelokupno dežurstvo (24h), uključujući nedjelje, državne praznike i neradne dane.

III - PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 3.

Etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika, odlučuju o:

- Izboru i promjeni upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika a po potrebi i izboru kućnog savjeta, sa određivanjem njegovog djelokruga rada i ovlasti u skladu sa važećim Zakonom i Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama,
- Godišnjem planu i izvještaju o radu u prethodnoj godini,
- Planu prihoda i rashoda zgrade, kao godišnjem planu velikih popravki,
- Godišnjem izvještaju o održavanju i upravljanju zgradom, i duga pitanja koja predloži kućni savjet,
- Izdavanju po zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- Promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor,
- Otvaranju posebnog računa za zgradu, kao i vanrednim uplatama etažnih vlasnika i pozajmici kod Upravitelja i trećih lica u vidu kredita,
- I svim radovima koji se odnose na redovno održavanje,
- Osiguranju zajedničkih dijelova zgrade,
- Etažni vlasnik je dužan dostaviti upravitelju ili predstavniku dokaz o vlasništvu,
- Etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način da ugrožava zajedničke dijelove zgrade,
- Etažni vlasnik je dužan dozvoliti ulazak u stan i zajedničke dijelove zgrade upravitelju i predstavniku javnih preduzeća u cilju otklanjanja kvara na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj nadležnosti,

IV - OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 4.

Etažni vlasnici samostalno odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, osiguranju od dopunskih opasnosti i osiguranju od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim osobama i njihovim stavrma.

V - OVLAŠTENJE I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 5.

- Da kontroliše stanje na računu etažnih vlasnika, redovno i namjensko trošenje sredstava,
- Prati promjene etažnih vlasnika i o tome izvještava Upravitelja,
- Dogovara sa Upraviteljem poslove održavanja u skladu sa usaglašenim procedurama,
- Daje saglasnost na radne naloge Upravitelja i kontroliše njihovo izvršenje,
- Podnosi izvještaj o svom radu skupu etažnih vlasnika,
- Vršiti kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja,
- Vršiti usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ako sklopi ugovor sa komunalnim preduzećem,
- Saziva skup etažnih vlasnika,
- Organizira usvajanje godišnjeg plana održavanja zgrada i stara se o njegovoj realizaciji,
- Zaključuje ugovore ili predlaže Upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade, kao zakupodavac, zaključi ugovor,
- Dostavlja Upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
- Redovno obavještava Upravitelja o svim promjenama etažnih vlasnika radi uvođenja u evidenciju, i predstavlja etažne vlasnike,
- Obavještava Upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- Izvršava i druge obaveze koje od njega traži skup etažnih vlasnika,
- Vršiti podjelu uplatnica i opomena pred tužbu,

VI - NAČIN FINANSIRANJA

Član 6.

- Svaki etažni vlasnik (korisnik) stana, poslovnog prostora, garaže se obavezuje da plaća naknadu u mjesečnom iznosu prema odluci Vlade Kantona Sarajevo, do kraja mjeseca za tekući mjesec,
- Ako sredstva mjesečne naknade nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama etažnih vlasnika, ili iz drugih izvora (kredit, pozajmice, gotovina, budžet Grada i općina i budžet Kantona, donacija, prihod od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade),
- Upravitelj će, preko Predstavnika etažnih vlasnika, dostavljati uplatnice za svakog etažnog vlasnika ili korisnika stana sa relevantnim podacima, a uplatu je moguće izvršiti na jedan od sljedećih načina:

- direktno u poslovnica SPAR KASSE BANK d.d. Sarajevo na račun broj: **1990490105224192**, sa provizijom ili ProCredit bank d.d. –Sarajevo, račun broj: **1941410011012195, bez provizije,**
- na blagajni u sjedištu Društva u ul. Trg međunarodnog prijateljstva br. 11, **bez provizije,**
- posredstvom drugih banaka ili pošte,
- preko naših inkasana, u dogovoreno vrijeme i mjesto na prijedlog Predstavnik etažnih vlasnika, (bez provizije).

VI - VISINA NAKNADE UPRAVITELJU

Član 7.

Na ime naknade za upravljanje zgradom upravitelju pripada 12%, u neto iznosu cijene naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom a naplaćuje se proporcijalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

VII - VISINA NAKNADE PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA

Član 8.

Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu nadoknadu u skladu sa međuvlasničkim ugovorom i odlukom skupa etažnih vlasnika u procentu od max. 12,5% (neto iznos) od uplate etažnih vlasnika, a naplaćuje se proporcijalno uplati sredstava naknade u prethodnom mjesecu.

VIII - RASKIDANJE ZAJEDNIČKOG UGOVORA

Član 9.

Svaka od ugovornih strana može jednostrano otkazati ovaj zajednički ugovor, sa otkaznim rokom od 60 dana, pismenim putem, s tim da je zadnji dan otkaznog roka, posljednji dan u mjesecu.

Ukoliko predmetni ulaz ima dugovanja prema Upravitelju, po izvršenim uslugama, ovaj zajednički ugovor se ne može otkazati dok se ne izmire obaveze prema Upravitelju.

Upravitelj može otkazati ovaj zajednički ugovor ukoliko u predmetnom ulazu – zgradi – ima više od 50 % etažnih vlasnika koji ne izmiruju redovno svoje obaveze.

Član 10.

Zaključeni zajednički ugovor može se otkazati pod uvjetima da je Odluka o otkazu Ugovora donešena na skupu etažnih vlasnika (korisnika) stana, poslovnih prostorija i garaža u zgradi, i to sa potpisima vlasnika najmanje 51% korisne površine zgrade – ulaza, kao i da je analitička kartica pruženih usluga od strane Upravitelja ulaza – zgrade svedena na pozitivnu 0 (nula).

IX - NAČIN RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 11.

Ugovorne strane su saglasne da sve sporove proizašle iz ovog zajedničkog govora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum, nadležan je Sud u Sarajevu .

X - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 12.

Sve što nije izričito ugovoreno ovim zajedničkim ugovorom, vrijede i primjenju se odredbe Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i o upravljanju zgradama («Sl. novine Kantona Sarajevo» broj: 3/12).

Član 13.

Ovaj zajednički ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme a može se otkazati u skladu sa odredbama Člana 9. i 10. ovog ugovora.

Član 14.

Ovaj zajednički ugovor je sačinjen u dva istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

**PREDSTAVNIK ETAŽNIH
VLASNIKA**

**«H E T I G» d .d.
DIREKTOR**

Suad Alić dipl.ecc.

Broj: /

U Sarajevu , , 201.....g.