

Во согласност со членовите 10, 11, 22 и 23 од Законот за домување (Службен Весник на Република Македонија бр. 99/2009 и 57/2010) и членовите 35 и 38 од Законот за сопственост и други стварни права (Службен Весник на Република Македонија бр.18/2001, 92/2008, 139/2009 и 35/2010), на ден _____ година во Скопје, договорните страни:

1. Друштво за консалтинг, трговија и услуги УРБАН УПРАВИТЕЛ ДООЕЛ Скопје, застапувано од Горјан Ангеловски, и со седиште на ул. Лондонска бр. 2/локал10 - Скопје, со ЕДБ 4057018542150 и ЕМБС 7297068, во понатамошниот текст **Управител**, од една страна, и
2. Сопствениците на посебни делови од зградата што се наоѓа на ул. _____ Скопје, застапувани од овластениот претставник _____, именуван со одлука бр. _____ од _____ год. донесена на собирот на **Сопственици** на ден _____ г. во понатамошниот текст **Сопствениците**, го склучија следниот:

ДОГОВОР ЗА ВРШЕЊЕ НА УПРАВУВАЧКИ РАБОТИ НА ЗГРАДАТА

Член 1

Предмет на овој Договор е доверување на вршењето на управувачките работи за зградата што се наоѓа на ул. _____, (во понатамошниот текст „Зградата“) на **Управителот**, а врз основа на Договорот за взаемни односи склучен помеѓу **Сопствениците** на ден _____ год. и со одлука бр. _____ од _____ год. (кои се составен дел кон овој договор, како прилог бр. 1 и прилог бр.2.

I. ОВЛАСТУВАЊА НА УПРАВИТЕЛОТ

Член 2

Сопствениците го овластуваат Управителот, во нивно име и за нивна сметка да ги извршува следните работи:

- Ги извршува одлуките на Сопствениците,
- Се грижи за редовно и вонредно одржување и функционирање на заедничките делови на Зградата;
- Да испраќа до Сопствениците кои не ги исполниле своите обврски согласно членот 10 од Договорот за заемни односи и овој Договор, потсетник за плаќање, опомена за плаќање и, да ангажира трето лице-адвокат да испрати опомена пред тужба, а трошоците и наградата за нивен состав пресметани врз основа на Ценовникот на Управителот и членот 8 дел I точка 9 од Тарифата за награда и надоместок на трошоците за работа на адвокатите, да паднат на товар на фондовите на Зградата а за истото да го задолжи Сопственикот на кои истите се упатени и по потреба да се наплати по судски пат;
- Ги застапува Сопствениците во работите на управување и во име на одделни сопственици и/или поднесува тужба за ослободување од обврската за плаќање, односно тужба или предлог за донесување на решение со кое се дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа пред надлежен суд или нотар за задолжување за плаќање на трошоците и издатоците на сопственикот на посебниот дел и е овластен да ангажира трето лице-адвокат за водење на постапката за наплата. Наплатената главница и камата од овие постапки се приходи на фондовите на Зградата, а трошоците од овие постапки паѓаат на товар на фондовите на Зградата, и истите се рефундираат од наплатениот износ
- Ги застапува Сопствениците пред управните органи во работите на издавање на дозволи и

согласности и во постапките за упис на недвижностите и други управни постапки, во врска со Зградата и земјиштето, како и за други работи поврзани со управувањето;

- Склучува договори со трети лица во име и за сметка на Сопствениците;
- Подготвува план за одржување на Зградата, кој на барање на Сопствениците го предава на усвојување.
- Доколку Сопствениците не го усвојат предложениот план за одржување, Управителот до усвојувањето на планот ќе ги извршува само нужните работи, поради обезбедување на функционална способност на заедничките делови и уреди, како и работите кои произлегуваат од законски и други прописи;
- Подготвува пресметка на трошоците на управување на Зградата и ги распоредува трошоците меѓу Сопствениците;
- Ги прима уплатите на Сопствениците врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;
- Формира фонд за редовно одржување и резервен фонд и управува со истите;
- Го информира Претставникот на зградата за својата работа и му доставува годишен извештај за управувањето со зградата;
- Во согласност со одредбите од Законот за домување стопанисува со резервниот фонд;
- Во споровите против обезбедувачот и изведувачот на работи поради делумно и нецелосно исполнување на обврските на обезбедувачи или изведувачи на работите на управување на Зградата, односно поради штетата причинета на заедничките делови на Зградата, Управителот може во свое име или во име на Сопствениците да поднесе тужба против изведувачот, обезбедувачот или трето лице причинител на штетата, за трошоците од ваквите тужби Управителот смее да користи средства од резервниот фонд;
- По потреба свикнува собир на сопственици и раководи со истиот;
- Врши набројување и нумерирање на становите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите;
- На товар на фондовите на Зградата, а согласно Правилникот на Управителот, прибавува Имотни листови и за посебните делови на Сопствениците кои спротивно на член 2 став 2 од Договорот за заемни односи, не му доставиле Имотен лист за својата недвижност, а истите ќе се рефундираат од Сопственикот кој не го доставил Имотниот лист на начин што Управителот ќе го задолжи Сопственикот со трошоците за обезбедување на Имотен Лист согласно Правилникот на Управителот;
- Води сметка за стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во Зградата;
- Ги осигурува заедничките делови на станбената зграда и распоредување на износите за плаќање на осигурителните премии;
- Извршува повремени прегледи на недвижноста по барање на Сопствениците и за тоа составува записник; и
- Врши други работи предвидени со закон.

Управителот е изречно овластен да ги застапува Сопствениците во постапки пред редовните судови и нотари, како и пред сите други надлежни органи и во име на одделни сопственици и/или во свое име да поднесе тужба или предлог за донесување на решение со кое се дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа пред надлежен суд или нотар, за задолжување за плаќање на трошоците и издатоците на сопственикот на посебниот дел кои настанале и втасале пред склучувањето на Договорот за заемни односи и пред склучувањето на овој Договор и истиот е овластен да ангажира трето лице-адвокат за водење на постапката за наплата. Наплатената главница и камата од овие постапки се приходи на фондовите на Зградата, а трошоците од овие постапки паѓаат на товар на фондовите на Зградата, и истите се рефундираат од наплатениот износ.

Член 3

Управителот ги користи средствата од резервниот фонд само за трошоци за одржување и потребните подобрувања предвидени во планот за одржување и за нужните работи на одржувањето.

Нужни работи на одржувањето се работи на одржување кои не се предвидени во планот на одржување и кои не би било разумно да се одолговлекуваат, бидејќи нивното неизвршување би значело значело влошување на условите за престој за сите или за некои одделни делови на повеќестанбена зграда, или пак поради неизвршување би можела да настане поголема штета на одделни делови на станбената зграда, односно на трети лица.

Член 4

Управителот е должен да се грижи за редовно вршење на поправки од помал обем на заедничките делови од Зградата, а трошоците за поправка на истите ги сносат Сопствениците.

Управителот може на барање и со согласност на Сопствениците да изврши работи од вонредно одржување на зградата кое ќе се регулира со посебен договор.

Сопствениците можат да го овластат Управителот во нивно име и за нивна сметка да извршува и други работи поврзани со нивното право на сопственост на недвижност.

Член 5

Управителот се обврзува работите кои се предмет на овој Договор да ги извршува со внимание на добар домаќин, што подразбира да ги штити интересите на сите Сопственици во Зградата, писмено да ги предупредува Сопствениците за работите кои мораат да се извршат поради одржување на функционалноста на Зградата, работи кои произлегуваат од законски и други прописи и за вонредни работи, како и да ги предвиди трошоците на одржување.

Сопствениците се должни да ја надоместат евентуалната штета поради неизвршување на работите на кои се предупредени, а не донеле одлука за преземање на тие работи, ниту обезбедиле средства за нивно извршување.

Член 6

Управителот е овластен извршувањето на работите од одржувањето, функционирањето и други работи кои спаѓаат во делокругот на управувачките работи, да го довери и на трети лица по свој избор и тоа по пат на договор, а воедно е овластен истите работи да ги изврши и самиот.

I. ОБВРСКИ НА СОПСТВЕНИКОТ

Член 7

Сопственикот е должен за својот посебен дел од Зградата како и за уредите наменети за истиот, како и сите други делови во негова сопственост, да се грижи и да ги одржува и користи така што на другите Сопственици нема да настане никаква штета, а во спротивно одговара на другите Сопственици за настанатата штета. Доколку сопственикот на посебен дел не врши редовна исплата на месечниот надомест кон управителот за управување и одржување на заедничките простории, и притоа западне во долг од три месеци или повеќе, се согласува да му биде издадена опомена пред присилна наплата во вредност од 250,00(двеста и педест) денари.

Член 8

Сопственикот кој отуѓува свој посебен дел е должен за тоа веднаш писмено по пошта или лично со достава на писменото известување и договор за купопродажба во седиштето на Управителот, да го известува Управителот. Притоа поранешниот сопственик и нема право на враќање на својот придонес во заедничката резерва предвидена во овој Договор. Доколку не го известува Управителот, иако посебниот дел не се води на негово име, обврската да плаќа за одржувачка на истиот останува се до известувањето.

Член 9

Секој Сопственик е должен да го пријави секој дефект или оштетување на заедничките делови или уреди на Зградата веднаш по забележувањето и да дозволи извршување на работи во својот посебен дел од Зградата поради отстранување на дефекти кои предизвикуваат штета на заедничките делови на Зградата и/или на имотот на останатите Сопственици. Пријавувањето на дефект од страна на сопствениците се врши преку овластениот претставник на Сопствениците кој е задолжен за пријава кај Управителот.

Поголемиот степен на оштетување на посебен дел на Сопственик кој настанал поради ненавремено пријавување нема да се исплати од заедничките резерви.

Разликата од претходниот став е должен да ја надомести самиот Сопственик.

II. НАДОМЕСТ

Член 10

Сопствениците се должни да му плаќаат на Управителот во фондот за тековно одржување вкупен основен месечен надоместок во износ од _____ ден и варијабилни трошоци во резервниот фонд, кои изнесуваат _____ по стан. Покрај овие трошоци Сопствениците се должни да му ги платат и трошоците за услугите опфатени во Ценовникот на Управителот. Ценовникот на трошоци е даден како прилог бр. 3 кон овој договор, и истиот ќе биде огласен на огласна табла во влезот од Зградата. Ценовникот може да биде предмет на промена од страна на Управителот во колку дојде до зголемување на трошоците кои се дадени во ценовникот како предвидени трошоци. Сите погоре споменати цени се дадени со вкalkулиран ДДВ.

Сопствениците уплатата треба да ја извршат најдоцна до 15 (петнаесеттиот) ден од тековниот месец, за изминатиот месец. За секое закаснување ќе се пресметува законска затезна камата.

Во случај на смрт на сопственик на посебен дел, неговите законските наследници солидарно ја превземаат одговорноста за плаќање на услугите се до распределба на имотот на нов сопственик. При распределба на имотот од починатиот сопственик, законските наследници ја сносат обврската за известување на Управителот за нов сопственик на начин како што е наведено во член 8.

Член 11

Договорните страни се согласни Управителот да може, во нивно име, да ангажира правни застапници за целите на застапување на Сопствениците пред суд или други надлежни органи, како што е предвидено во член 2 став 3 од овој Договор, согласно важечките тарифи за таквиот вид на услуги.

I. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 12

Договорните страни за штета настаната од неизвршување на обврките од овој Договор одговараат по општите прописи за надомест на штета.

Член 13

Секое известување, барање или друго писмено обраќање што би требало да се достави според овој Договор кон Договорните страни, треба да биде во писмена форма.

Освен ако не е поинаку предвидено во овој Договор, таквото известување, барање или друго писмено обраќање се смета дека е уредно доставено, ако е доставено на рака со доказ за прием, ако е испратено по препорачана пошта до страната до која е наменето, на адресата што е наведена погоре или на друга адреса што страната ќе ја наведе по пат на известување во писмена форма до другата страна.

Член 14

Секоја од одредбите на овој Договор може да се оддели и е различна од другите и ако во било кое време една или повеќе такви одредби се или станат неважечки, незаконски или неизвршливи, тоа во никој случај нема да влијае или да им наштети на важноста, законитоста и извршливоста на преостанатите одредби од овој Договор.

Член 15

Овој Договор и неговите прилози и документите на кои се упатува тука, го сочинуваат целокупното разбирање на договорните страни во однос на предметот на овој Договор и заменуваат било какво претходно изразување на намера или разбирање во однос на работите кои се предмет на овој Договор.

Член 16

За се што изрично не е договорено со овој договор, важат и се применуваат важечките законски прописи на Република Македонија.

Член 17

Страните се обврзуваат евентуалните спорови во врска со овој Договор да ги решаваат на мирен начин, а во спротивно за нивно решавање надлежен ќе биде Основниот суд Скопје 2 во Скопје.

Член 18

Овој Договор стапува на сила во моментот на неговото потпишување и се склучува за време од две години. Доколку Сопствениците не го известат Управителот, со претходно писмено известување доставено до Управителот најдоцна три месеци пред истек на неговото важење, овој Договор се смета за продолжен за период од уште две години.

Член 19

Овој Договор е составен во четири еднообразни примерока, од кои по два задржува Управителот, и два овластениот претставник на Сопствениците.

ВО ЗНАК НА СОГЛАСНОСТ ДВЕТЕ СТРАНИ ГО ПОТПИШУВААТ ОВОЈ ДОГОВОР

За УРБАН УПРАВИТЕЛ

Овластен претставник на
Сопствениците на посебни
делови

Управителот,

М.П.

Горјан Ангеловски

