

Врз основа на Законот за домување (Службен весник на Р.Македонија бр.99/2009 и 57/2010), на ден _____ 202_ година во _____, а важи од _____ 202_ година се склучува следниот:

ДОГОВОР ЗА ВРШЕЊЕ УПРАВУВАЧКИ УСЛУГИ

Помеѓу:

- 1) Друштвото за производство, трговија, услуги и управување „Ваш Еко дом-Управител“ ДООЕЛ од Скопје, Бул.„Партизански Одреди“ бр.37/к-2 мезанин, Скопје со лиценца за Управител бр.03-16/1 (во натамошниот текст: **Управител**), застапувано од Тони Ацев од Скопје, со ЕМБГ 2711963450002.
- 2) Сопствениците на посебни делови од зградата бр._____ на ул.„_____, застапувани од овластениот претставник на сопствениците _____ со ЕМБГ: _____, именуван со **Одлука бр._____**, од _____ 202_ година донесена на Собирот на сопственици, (во натамошниот текст: **Сопствениците**).

Член 1

Договорот за вршење управувачки услуги е склучен и се применува на начин и под услови утврдени во Законот за домување.

Член 2

Предмет на овој Договор е доверување на вршењето на работите на _____ управување за зградата на ул.„_____

(во натамошниот текст: **Зградата**) на Управителот врз основа на Договорот за заемни односи склучен на ден _____ 202_ година и **Одлука бр._____** од _____ 202_ година (Одлуката и Договорот за заемни односи се прилог бр.1 и бр.2 кон овој Договор).

Член 3

Со овој договор се утврдуваат правата и обврските на Управителот и Сопствениците на посебни делови на станбената зграда на ул.„_____.

ОВЛАСТУВАЊА НА УПРАВИТЕЛОТ

Член 4

Управителот на Зградата ги застапува сопствениците на посебни делови во работите што се однесуваат на управувањето со Зградата и води сметка за остварување на правата и обврските кои произлегуваат од Договорот за вршење на управувачки услуги. Управителот е овластен:

- да ги извршува одлуките на сопствениците;
- да се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови на Зградата;
- да ги застапува Сопствениците на посебните делови пред управните органи во работите на издавање дозволи и согласности и во постапките за упис на недвижнините и другите управни постапки, во врска со станбената Зграда и земјиштето, како и за други работи поврзани со управувањето;
- да склучува договори со трети лица во име и за сметка на Сопствениците,
- да подготвува план за одржување на Зградата, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот;
- да подготвува пресметка на трошоците на управување на Зградата и ги распоредува трошоците меѓу Сопствениците;
- да ги прима уплатите на Сопствениците врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;
- да формира фонд за редовно одржување и резервен фонд и управува со нив;
- да ги информира Сопствениците за својата работа и им доставува годишен извештај за управување со Зградата;
- во согласност со одредбите од Законот за домување да 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;
- по потреба да свикува собир на сопственици и раководи со него;
- да врши набројување и нумерирање на становите и да го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите;

- да води сметка за стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во Зградата;
- да извршува повремени прегледи на недвижноста и за тоа составува записник; и
- да врши и други работи кои произлегуваат од променливите прописи.

Член 5

Управителот е должен да се грижи за редовно одржување на хигиената во Зградата.

За таа цел Управителот е должен да ангажира хигиеничарски работници, 2 (два) пати неделно за одржување на хигиената на заедничките простории.

Член 6

Управителот средствата од резервниот фонд ги користи за одржување и потребните подобрувања на објектот во согласност со планот за одржување, како и нужните работи на одржувањето, т.е. работи кои не се предвидени во планот на одржување, но се работи кои не трпат одлагање, бидејќи тоа би значело влошување на условите за престој во станбената зграда. За нужни работи се сметаат и работите на одржување утврдени со судска одлука, како и за плаќање на трошоци за водење на постапки пред државните органи.

Член 7

Има должност редовно да се грижи за вршење на поправки од помал обем како што се: замена на сијалици, приклучоци, мали молерски зафати и слично, а трошоците за таа поправка ги снесат Сопствениците на посебните делови на Зградата, доколку станарите ја користат услугата хаусмајстор.

Упрвителот се обврзува работите кои се предмет на овој Договор да ги извршува со внимание на добар домаќин.

На барање и со согласност на Сопствениците, Управителот може да врши и работи кои не спаѓаат во редовното одржување на зградата и тоа ќе биде регулирано со посебен договор.

Член 8

Управителот е овластен извршувањето на работите во врска со одржувањето, функционирањето и други работи кои се дел од управувачките работи, да го довери и на трети лица по свој избор по пат на договор, а воедно е овластен горенаведените работи да ги извршува и самиот.

Член 9

Управителот им доставува финансиски извештај за претходната година, најдоцна до третиот месец во тековната година. Заедно со финансискиот извештај на крајот од годината за изминатиот период се прави порамнување, односно се подмируваат сите трошоци кои се ненаплатени, а се настанати во изминатиот период, а тоа ги подразбира трошоците за кои не постои можност за подмирување од редовниот фонд, ќе бидат наплатени од резервниот фонд и истите ќе бидат рефундирани во моментот на наплата.

ОБВРСКИ НА СОПСТВЕНИКОТ

Член 10

Сопственикот кој ќе го отуѓи својот стан или ќе му ја промени намената, должен е писмено да го извести Управителот.

Доколку Управителот не бил писмено известен за продажбата или пренамената на станот, односно дека има нов сопственик на станот, а произлезат дополнителни трошоци во врска со поведување на постапка за присилна наплата на долг, станарот е должен да ги подмири сите евентуални процесни трошоци по однос на предметниот стан.

Целокупната писмена кореспонденција (Фактури, Опомена пред тужба, Предлог до Нотар, Барање за извршување, Известувања и сл.) сопствениците на посебните делови се согласни да ги примаат на адресата со која е склучен Договорот за вршење на управувачки услуги.

Сопственикот кој го отуѓил својот дел од недвижноста нема повеќе право да бара да му се вратат уплатените средства од редовниот и резервниот фонд.

Во согласност со Правилникот за употреба на лифтови и транспортери (Службен весник на РМ. бр.26 од 24.02.2009 година) и Законот за техничка инспекција (Сл.весник бр.88/08;119/09, 36/11 и 136/11), станбениот објект во кој има поставено лифт, станарите се согласни да Управителот повика техничка инспекција за лифтот на сметка на сопствениците на посебни делови.

Член 11

Сопственикот е должен за својот посебен дел од Зградата како и за уредите и сите други делови во негова и заедничка сопственост, да се грижи и да ги користи така што нема да им наштети на другите Сопственици, а во спротивно одговара на другите за настанатата штета.

Секој Сопственик е должен да го пријави кај Управителот секој настанат ефект или оштетување на заедничките делови или уреди на зградата веднаш и да дозволи извршување работи во својот посебен дел од зградата заради отстранување на дефекти кои предизвикуваат штета на заедничките делови или на посебните делови на останатите Сопственици.

Поголем степен на оштетување на посебен дел на Сопственик кој настанал поради ненавремено пријавување нема да се исплати од заедничките резерви, штетата во овој случај ќе ја надомести самиот Сопственик.

Член 12

Договорните страни се согласни за работите на редовно одржување, за итни работи и за надоместоците кон Управителот да плаќаат месечен износ во висина од :

- _____ евра во денарска противвредност пресметана според средниот курс на НБРМ сметано од денот на уплатата месечно по станбена единица кон Управителот или _____ денари, (за хигиена, администрација, хаусмајстор) +тековни трошоци во влезот. Локалите во објектот ќе уплатуваат Управување и резервен фонд.

- _____ месечно по станбена единица за резервен фонд.

За станбени единици се сметаат тие кои имаат запишано право на сопственост во Агенција за катастар на недвижности на Република Македонија, односно оние кои имаат имотен лист.

Средствата за редовно одржување и резервен фонд ги формира Управителот и тој располага со нив во согласност со Законот за домување и одлуките на Собирот на Сопственици.

Сопствениците се должни да го платат утврдениот износ најдоцна до 20-ти во месецот за тековниот месец, а во случај на доцнење должни се да платат законска затезна камата.

Доколку Сопственикот не го плати својот дел во согласност со овој Договор, Управителот е овластен во име на Сопствениците, да поведе постапка против Сопственикот кој не го платил долгот за наплата пред надлежниот суд и истовремено ќе го извести овластениот инспектор за домување. Управителот е овластен да ангажира трето лице – адвокат за водење на постапка за наплата на долговите, на товар на управителот.

Член 13

Сопствениците на посебни делови се изрично согласни за трошоците за управувањето и други трошоци да се делат на еднакви делови на сите Сопственици, а евентуалните разлики во плаќањето да бидат за уплатите во резервниот фонд.

Сопствениците на посебни делови се должни за редовно и навремено плаќање на сите трошоци за управувањето и други трошоци кои потекнуваат од Зградата.

Сопствениците на посебните делови согласни се да, задолжувањето за станбниот објект се врши само на сопствениците на посебни делови кои своето право на сопственост на предметниот стан, можат да го докажат со запишано право на сопственост во Агенција за катастар на недвижности на Република Македонија –Имотен лист.

Становите кои што се во сопственост на Република Македонија, Меѓуопштинскиот Центар за социјални работи, како и станови во сопственост на АД за изградба и стопанисување со станбен и деловен простор, ќе бидат исклучени од тековното и инвестиционо задолжување за станбениот објект.

Доколку определен станар нема имотен лист на негово име, а согласен е да ги подмирува месечните обврски за управување и одржување на станбениот објект, должен е кај Управителот да потпише Изјава/Согласност за задолжување.

Член14

Договорните страни се согласни Управителот да може да ангажира правни застапници во нивно име за целите на застапување пред Суд или други органи, во согласност со важечките тарифи за таквиот вид услуги.

Член 15

Договорните страни се обрзуваат да ги почитуваат и исполнуваат обврските од овој договор заради правилно функционирање, општо задоволство и одржување на добри деловни односи на договорните страни.

Член 16

Доколку одредени работи помеѓу договорните страни не се регулирани со овој договор, се применуваат важечките законски прописи на Република Македонија.

Член 17

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

Член 18

Сите евентуални спорови во врска со овој договор коишто договорните страни не можат да ги решат помеѓу себе ќе се решаваат пред надлежниот Основен Граѓански Суд Скопје.

Член 19

Договорот стапува на сила во моментот на неговото потпишување со времетраење и важност од 1 (една) година. Доколку Сопствениците писмено не го известат Управителот, најкратко три месеци пред истекот на неговото важење, овој Договор се смета за продолжен за период од уште една година, најмногу до две години.

Доколку и по истекот на периодот од две години, сопствениците на посебните делови писмено не го известат управителот дека сакаат договорот да биде раскинат, истиот важи се додека не се донесат потребните документи во оригинал за раскинување на договорот (Записник, Одлука за раскинување и согласност од 51% од станатите).

Договорот може да биде раскинат и пред истекот на рокот утврден во став 1 поради неисполнување на меѓусебните обврски на која било од договорните страни, со отказан рок од 2 месеци.

Сопствениците имаат право во секое време и без причина да го раскинат овој договор со писмено известување испратено до Управителот и со отказан рок од два (2) месеци.

Доколку договорот за управувачки услуги биде раскинат, трошоците за водење на постапки пред надлежните органи кои Управителот ги има покренато против сопствениците на посебните делови, според чл.47 од Законот за домување, во случај на неможност за наплата од редовниот фонд, паѓаат на товар на резервниот фонд на станбениот објект.

Доколку договорот за управувачки услуги биде раскинат поради барање на сопствениците на посебни делови, средствата од резервниот фонд, Управителот е должен да ги префрли на новиот Управител/Заедница на сопственици на посебни делови и тоа во рок од 8 дена од денот на известувањето испратено од новиот Управител/Заедница на сопственици.

Доколку договорот за управувачки услуги биде раскинат поради барање на сопствениците на посебни делови, а Управителот има поведено постапка за присилна наплата на заостанат долг, во тој случај средствата од резервниот фонд ќе им бидат префрлени на новиот Управител/Заедница на сопственици на посебни делови, по завршувањето на постапката за присилна наплата од страна на овластениот орган - Извршител.

Член 20

Овој Договор е составен од 2 (два) еднообразни примероци, по еден за секоја договорна страна.

За ВАШ ЕКО- ДОМ

За Сопствениците,
