

## UGOVOR O ODRŽAVANJU ČISTOĆE STAMBENE ZGRADE

Zaključen u Beogradu, dana 1.7.2016. između ugovornih strana:

1. **STAMBENA ZGRADA** Jurija Gagarina broj 14lj, naziva „Suncokret B“, koju zastupa predsednik Skupštine stanara, g-din Nenad Mirić, JMBG 0311969172181  
(u daljem tekstu: **Korisnik**)  
  
i
2. **Privredno društvo ZEROMAX DOO, Beograd**, Haima Daviča 4/5, matični broj 17330519, PIB 101726710, koje zastupa direktor Dušan Simić  
(u daljem tekstu: **Pružalac**)

### Član 1

Ugovorne strane konstatuju da stambenu zgradu „Suncokret B“ (u daljem tekstu: Zgrada) čini objekat u ulici Jurija Gagarina 14lj, ukupne površine 5230 m<sup>2</sup>, od čega je 4266 m<sup>2</sup> stambenog prostora, 290 m<sup>2</sup> poslovnog prostora-lokala i 674 m<sup>2</sup> zajedničkih prostorija.

Pružalac se obavezuje da Korisniku pruža usluge održavanja čistoće Zgrade, prema specifikaciji i dinamici iz Priloga 1.

Kada je u Prilogu 1 predviđeno da se određena usluga obavlja *po potrebi*, Pružalac je dužan da se rukovodi potrebama Korisnika i da pri utvrđivanju Korisnikovih potreba postupa kao dobar privrednik. Pružalac je dužan da takvu uslugu obavi i po izričitom nalogu Korisnika.

U slučaju nastanka trajne potrebe za obavljanjem usluge koja je u Prilogu 1 označena kao usluga koja se obavlja *po potrebi*, ugovorne strane su saglasne da savesno pregovaraju i u pismenoj formi se sporazumeju o budućem statusu te usluge i o ceni njenog pružanja.

## Član 2

Pružalac je dužan da za obavljanje poslova iz Priloga 1 obezbedi potreban broj stručnih, savesnih, urednih i prikladno uniformisanih zaposlenih lica.

Upravljanje i nadzor nad obavljanjem poslova iz Priloga 1 za račun Korisnika vrši pravno lice s kojim je Korisnik zaključio ugovor o rukovođenju održavanjem stambene zgrade. Pružalac ima pravo da ostvari uvid u taj ugovor.

Pružalac je dužan da pravnom licu iz čl. 2, st. 2 ovog ugovora omogući uvid u vlastito izvršavanje poslova iz Priloga 1, da sa njime saraduje i da postupa po njegovim uputstvima. Ako Pružalac smatra da pravno lice iz čl. 2, st. 2 ovog ugovora postupa samovlasno, protivpravno ili da ga na bilo koji način ometa u izvršavanju poslova iz Priloga 1, dužan je da se bez odlaganja obrati Korisniku.

## Član 3

Pružalac je dužan da Korisnika bez odlaganja obavesti o činjenicama koje su od uticaja na njihov međusobni odnos, a naročito o činjenicama od značaja za blagovremeno pružanje usluga iz Priloga 1. Pružalac odgovara za štetu koju Korisnik trpi zbog toga što nije bio blagovremeno obavešten o ovim činjenicama.

Međusobno obaveštavanje ugovornih strana o činjenicama koje su od uticaja na njihov međusobni odnos obavlja se u pismenoj ili elektronskoj formi. Davalac obaveštenja je dužan da u primerenom roku pismenim ili elektronskim putem potvrdi obaveštenje koje je iz razloga hitnosti prvobitno dao telefonom.

## Član 4

Korisnik se obavezuje da za usluge održavanja čistoće Zgrade za vreme važenja ovog ugovora Pružaoцу plaća mesečnu naknadu u iznosu od neto 140,00 evra u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate.

Mesečne naknade iz st. 1, čl. 4 ovog ugovora Pružalac fakturiše Korisniku poslednjeg radnog dana u mesecu za taj mesec, s posebno iskazanim PDV-om.

Pružalac je dužan da fakturu iz st. 2, čl. 4 ovog ugovora dostavi pravnom licu iz čl. 2, st. 2 ovog ugovora najkasnije sedmog dana u narednom mesecu.

Vlasnici nepokretnosti su u obavezi da uplate odgovarajući iznos u skladu sa odlukom Skupštine zgrade na račun Zgrade najkasnije do 15-og dana u mesecu za tekući mesec.

Sredstva kojima namiruje Pružaočeva potraživanja iz čl. 4, st. 1 ovog ugovora Korisnik prikuplja od vlasnika nepokretnosti u Zgradi.



## Član 5

Pružalac ima pravo da ostvari uvid u evidenciju o plaćanjima koje su vlasnici nepokretnosti u Zgradi, izvršili na ime svojih obaveza prema Zgradi, a koju vodi pravno lice iz čl. 2, st. 2 ovog ugovora.

Pružalac svakog meseca prima izveštaj o stanju zaduženja po analitičkim karticama za svakog dužnika do konačnog namirenja svih svojih potraživanja prema Korisniku.

U slučaju da vlasnik nepokretnosti u Zgradi ne izvršava obaveze iz čl. 4, st. 5 ovog ugovora, Pružalac je saglasan da Korisniku ostavi primereni naknadni rok, te da se od Korisnika naplati za neprikupljene iznose kada ovaj te iznose konačno naplati od dužnika koji kasni s plaćanjem, a najkasnije u roku od 7 meseci od dospeća Korisnikove obaveze prema Pružaocu.

U slučaju da vlasnik nepokretnosti u Zgradi ne izvršava obaveze iz čl. 4 ovog ugovora, Korisnik je dužan da ga prvi put opomene po isteku 30 dana od pada u docnju, drugi put po isteku 60 dana od pada u docnju. Po isteku 90 dana od pada u docnju Korisnik pokreće postupak za naplatu potraživanja protiv neurednog platiše.

## Član 6

Korisnik ima pravo da vrši nadzor nad obavljanjem poslova specificiranih u Prilogu 1, a Pružalac je dužan da mu to omogući.

Ako se u toku izvršenja obaveza pokaže da se Pružalac ne drži uslova ugovora i uopšte da ne radi kako treba, te da će poslovi koje je na sebe preuzeo po specifikaciji u Prilogu 1 imati nedostatke, Korisnik ili pravno lice iz čl. 2, st. 2 ovog ugovora, može da upozori Pružaoca na to i da mu odredi primeren rok da svoj rad saobrazi svojim obavezama.

Ako do isteka tog roka Pružalac ne postupi po zahtevu Korisnika ili pravnog lica iz čl. 2, st. 2 ovog ugovora, Korisnik može po svome izboru da: (1) angažuje drugo lice da poslove iz Priloga 1 obavi na račun Pružaoca, ili (2) srazmerno snizi naknadu za usluge održavanja čistoće zgrade iz čl. 4 ovog ugovora, ili (3) raskine ugovor; a u svakom slučaju da zahteva naknadu štete.

Pružalac odgovara za lica koja su po njegovom nalogu radila na poslovima koji su specificirani u Prilogu 1 kao da ih je sam izvršio.

U slučaju da Pružalac kasni s izvršavanjem poslova specificiranih u Prilogu 1, Korisnik ima pravo da zahteva izvršenje tih poslova i, pored toga, da odgovarajuću mesečnu naknadu za tekući mesec snizi za 20%.



#### Član 7

Ovaj ugovor proizvodi pravno dejstvo od dana kada je zaključen.

Probni period traje tri meseca od dana zaključenja ugovora. Za to vreme svaka ugovorna strana može da otkáže ovaj ugovor s otkaznim rokom od 15 dana.

Ovaj ugovor je zaključen na vreme od jedne godine, uz mogućnost da se prećutno produži na godinu dana. Do prećutnog produženja može da dođe najviše dva puta.

U slučaju da ugovorna strana ne želi prećutno da produži ugovor, dužna je da to saopšti drugoj strani u pisanoj formi najkasnije mesec dana pre isteka vremena na koje je ugovor zaključen.

#### Član 8

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Svi prilozi u ovom ugovoru čine njegov sastavni deo.

O izmenama i dopunama ovoga ugovora strane se saglašavaju isključivo u pisanoj formi.

## PRILOG 1

### SPECIFIKACIJA AKTIVNOSTI SA DINAMIKOM

	OPIS AKTIVNOSTI	DINAMIKA	NAPOMENA
1	Prikupljanje i iznošenje smeća, pražnjenje kanti	3x nedeljno	
2	Pranje podova u: - hodnicima (43m <sup>2</sup> x 10 spratova) - holu zgrade (60m <sup>2</sup> ) - hodnik na spratu -1 (30m <sup>2</sup> )	3x nedeljno	Dežurni radnik čisti po prijavi stanara. Radovi se obavljaju odgovarajućom hemijom, vrši se ručno mopovanje.
3	Mašinsko pranje svih hodnika i hola zgrade	1x mesečno	
4	Pranje svih stepeništa i međuspratova (16 stepenika x 11 spratova; odnosno 10m <sup>2</sup> x 11 spratova)	1x nedeljno spratovi od -1 do 3; Ostali spratovi 2x mesečno	Obavlja se ručno sa odgovarajućom hemijom.
5	Pranje svih gelendera (9m x 11 spratova)	1x nedeljno spratovi od -1 do 3; Ostali spratovi 2x mesečno	Brisanje odgovarajućom hemijom I posušivanje.
6	Pranje vrata (uključujući sva stakla) (4kom dvokrilnih i 2kom jednokrilnih)	1x nedeljno	Pranje odgovarajućim alatom I hemijom (odnosi se na vrata u holu i ispred lifta na spratu -1)
7	Pajanje svih površina	1x nedeljno	
8	Pranje staklenih površina na stepeništu (8m <sup>2</sup> x 10 spratova)	2x godišnje	Pranje odgovarajućim alatom I hemijom. Dežurni radnik čisti po prijavi stanara.
9	Pranje liftova (2 komada)	3x nedeljno	Dežurni radnik čisti po prijavi stanara. Pranje se vrši odgovarajućim krpama I hemijom za inoks.
10	Pranje tehničkih prostorija, ostava, skloništa	kvartalno	
11	Čišćenje nadstrešnica na ulazima	2x godišnje	
12	Skidanje leda sa alubondova	po potrebi	
13	Čišćenje neprohodnih terasa (3. i 10. sprat; ukupna površina oko 115m <sup>2</sup> ), čišćenje odvodne cevi i brisanje poda terase	2x godišnje	Brisanje poda se vrši sredstvom za podove
14	Pranje fasade - svetlarnika (ukupno 80m <sup>2</sup> )	1x godišnje	Pranje sa spoljašnje strane

Sva neophodna sredstva, uniforme, mašine i alat za rad obezbeđuje Pružalac u okviru ugovorene cene.

UGOVORNE STRANE



Za Korisnika, predsednik Skupštine stanara  
Nenad Mirić



STAMBENA ZAJEDNICA  
NOVOPLOD  
BEOGRAD



Za Priznata direktor  
Dušan Simić



PREDSTAVNIŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM  
D.O.O.  
BEOGRAD