

K-INDEX d.o.o.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

O DRUŠTVU

Članak 1.

K-INDEX d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo) trgovačko je društvo čija je osnovna djelatnost upravljanje i održavanje stambenih te stambeno-poslovnih zgrada. U okviru svoje registrirane djelatnosti Društvo obavlja i pravne, tehničke te druge stručne poslove povezane s upravljanjem nekretninama, u skladu s važećim propisima, ovim Općim uvjetima poslovanja i drugim internim aktima.

ZNAČENJE POJMOVA

Članak 2.

Pojedini pojmovi korišteni u ovim Općim uvjetima imaju sljedeće značenje:

Društvo – K-Index d.o.o., kao upravitelj i pružatelj usluga definiranih ovim Uvjetima i drugim aktima Društva.

Korisnik – stambena ili stambeno-poslovna zgrada, odnosno zajednica suvlasnika koja je na temelju Ugovora o upravljanju ili odluke nadležnog tijela povjerila upravljanje Društvu.

Cjenik – važeći akt Društva kojim su utvrđene cijene usluga koje Društvo pruža u okviru svoje djelatnosti.

Ugovor o upravljanju – ugovor koji zajednica suvlasnika, putem imenovanog predstavnika, sklapa s Društvom radi obavljanja poslova upravljanja i održavanja zgrade.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Članak 3.

Ovim Općim uvjetima poslovanja (u daljnjem tekstu: Uvjeti) uređuju se međusobna prava i obveze Društva te stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, odnosno zajednica suvlasnika (u daljnjem tekstu: Korisnici), kao i način pružanja i korištenja usluga. Ugovorne strane obvezne su postupati u skladu s ovim Uvjetima za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o upravljanju. Sklapanjem Ugovora suvlasnici potvrđuju da su upoznati s odredbama Uvjeta te da ih u cijelosti prihvaćaju, uključujući i Cjenik Društva.

Društvo može u bilo kojem trenutku promijeniti sadržaj ovih Uvjeta, te se obvezuje obavijestiti Korisnike o tome pisanim putem i objaviti obavijest o takvim promjenama na mrežnim stranicama

Društva bez nepotrebnog odgađanja. Takve promjene stupaju na snagu 30 (slovima: trideset) dana od objave adekvatne obavijesti u tom smislu, osim ako Društvo prije toga nije od Korisnika zaprimilo pisanu obavijest o otkazu ili raskidu Ugovora, u kojem slučaju će se sadržaj Ugovora nastaviti primjenjivati nepromijenjen za trajanja primjenjivog otkaznog roka.

Ovi Uvjeti predstavljaju ugovorne odredbe koje Društvo predlaže Korisnicima prije ili u trenutku sklapanja Ugovora o upravljanju ili drugog pravnog akta, neovisno o tome jesu li sadržani u samom ugovoru ili se ugovor na njih izričito poziva.

USLUGE

Članak 4.

Društvo se obvezuje Korisnicima pružati sve usluge navedene u javno objavljenom Cjeniku, i to u skladu s Ugovorom o upravljanju te važećim zakonskim propisima, a u slučaju sklapanja posebnih ugovora o pojedinim uslugama i sukladno tim ugovorima.

Ako postoji nesuglasje između odredbi ovih Uvjeta i posebnog ugovora sklopljenog s Korisnikom, primjenjuju se odredbe tog posebnog ugovora.

NAKNADE

Članak 5.

Društvu, kao upravitelju zgrada s kojima ima sklopljen Ugovor o upravljanju ili kojima upravlja kao prinudni upravitelj sukladno zakonu, pripada pravo na naknadu u skladu s Ugovorom o upravljanju, Godišnjim programom upravljanja, javno objavljenim Cjenikom, odlukama Društva te ovim Uvjetima. Obavijesti o relevantnim odlukama objavljuju se na mrežnim stranicama Društva.

Ugovorne strane mogu posebnim ugovorom urediti uvjete i cijene drukčije od onih propisanih ovim Uvjetima ili Ugovorom o upravljanju. U tom slučaju primjenjuju se tako ugovorene odredbe, dok se u ostalom dijelu primjenjuju ovi Uvjeti.

Naknada za obavljanje poslova upravljanja utvrđuje se godišnjim ili višegodišnjim programom upravljanja, sukladno Cjeniku upravitelja i odluci upravitelja o naknadama za redovno održavanje, koji čine sastavni dio ovih Uvjeta, te prema odredbama Ugovora o upravljanju.

Društvo je ovlašteno obračunati usluge redovnog održavanja kroz organizaciju i koordinaciju radova, pribavljanje ponuda, pružanje stručnih savjeta, obradu dokumentacije za radove koje suvlasnici samostalno ugovore, kao i druge povezane aktivnosti te naknade pogonskih i drugih troškova, u skladu s relevantnim aktima, uključujući, ali ne ograničavajući se na ove Uvjete, Cjenik, Godišnji program upravljanja, Ugovor o upravljanju i druge posebne ugovore i propise.

Iznos naknade usklađivat će se tijekom svake godine korištenjem Indeksa potrošačkih cijena - IPC kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo vrijeme trajanje ovog ugovora te je Društvo,

bez dodatne suglasnosti Korisnika i bez posebne pisane obavijesti, ovlašteno uskladiti mjesečnu naknadu za rad sukladno povećanju IPC-a i to u slučaju kada IPC na godišnjoj bazi bude veći od +3%

Ako do izmjene cijena dođe na drugi način, Društvo će o namjeravanoj promjeni pisanim putem obavijestiti zajednicu suvlasnika putem predstavnika, najkasnije 30 dana prije početka primjene izmjene.

PRUŽANJE I KORIŠTENJE USLUGA DRUŠTVA

Članak 6.

Korisnici su ovlašteni zahtijevati od Društva ispunjenje svih preuzetih obveza, uz plaćanje naknade utvrđene Cjenikom, posebnim ugovorom ili drugim primjenjivim aktima, u skladu s ovim Uvjetima. Društvo će svoje obveze izvršavati u rokovima određenima zakonom ili ugovorom sklopljenim između stranaka.

Na temelju odluke suvlasnika, Društvo će u ime i za račun zajednice suvlasnika sklopiti ugovor o obveznom osiguranju zgrade, pod uvjetom da je odluka o osiguranju donesena pravodobno, odnosno najkasnije prilikom donošenja odluke o upravljanju. Ukoliko suvlasnici u toj odluci ne odrede osiguravajuće društvo, Društvo je ovlašteno ugovor zaključiti s jednim od osiguravatelja s kojima poslovno surađuje, vodeći računa o interesima suvlasnika te postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika.

U interesu zajednice suvlasnika, Društvo može ugovarati i bankarske usluge, pri čemu je dužno postupati savjesno te o poduzetim radnjama obavijestiti suvlasnike.

Zajednicu suvlasnika u postupcima koji se vode pred nadležnim tijelima zastupa upravitelj zgrade ili druga osoba koju zajednica suvlasnika na to ovlasti međuvlasničkim ugovorom ili posebnom odlukom. Takva odluka donosi se natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela.

ODGOVORNOST

Članak 7.

Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Društvo nastupa kao nalogoprimac suvlasnika u svim situacijama u kojima ga zakon ne obvezuje na izravno postupanje. U takvim slučajevima Društvo je ovlašteno postupati isključivo na temelju valjano donesenih odluka suvlasnika, čije donošenje propisuje Zakon o upravljanju i održavanju zgrada te podredno Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Društvo ne može snositi odgovornost za neispunjenje usluga čije izvršenje ovisi o odluci ili volji suvlasnika, ako takva odluka nije donesena, osim kada zakon izričito propisuje obvezu drukčijeg postupanja ili mogućnost postupanja bez odluke.

Društvo ne odgovara u slučajevima kada je, sukladno zakonskim propisima ili drugim primjenjivim aktima, zatražilo više pisanih ponuda, ali nije zaprimilo odgovarajuće ponude, ili su ponude zaprimljene izvan roka, odnosno ponuditelji ne ispunjavaju poslovne i druge uvjete potrebne za obavljanje traženih

poslova. Također, Društvo ne snosi odgovornost ako, unatoč pravodobnom i zakonitom postupanju, nije u mogućnosti pružiti uslugu zbog više sile, postupanja trećih osoba ili samih Korisnika.

CJENIK

Članak 8.

Društvo će Cjenik svojih usluga javno objaviti na mrežnim stranicama Društva, a isti čini sastavni dio ovih Uvjeta.

Društvo zadržava pravo jednostrano izmijeniti cijene usluga utvrđene Cjenikom, uz obvezu da o tome objavi obavijest na svojim mrežnim stranicama najmanje 30 dana prije početka primjene izmijenjenih cijena.

Cijene se mogu mijenjati iz opravdanih razloga, osobito u slučaju promjena vezanih uz inflaciju, rast troškova poslovanja ili druge relevantne ekonomske pokazatelje.

PERIOD VALJANOSTI UGOVORA

Članak 9.

Ovi Uvjeti obvezuju ugovorne strane za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o upravljanju koji Korisnici sklope s Društvom.

Uvjeti se primjenjuju i na zgrade kojima Društvo upravlja temeljem članka 50. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

UNOS PODATAKA

Članak 10.

Društvo se obvezuje, sukladno važećim zakonskim propisima, osobito Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonu o obveznim odnosima, Općoj uredbi o zaštiti osobnih podataka, Ovršnom zakonu i drugim relevantnim propisima te primjenjivim ugovorima između stranaka, u svoje evidencije unositi odgovarajuće i potrebne podatke radi obavljanja svoje djelatnosti i izvršavanja preuzetih obveza, vodeći pritom računa o njihovoj zaštiti.

Podaci se vode u digitalnim evidencijama uz korištenje provjerenih i certificiranih softverskih rješenja, kao i u fizičkom obliku u organiziranim arhivama i nadležnim organizacijskim jedinicama Društva.

TRAJANJE I RASKID UGOVORNOG ODNOSA

Članak 11.

Obveze iz ovih Uvjeta vrijede za vrijeme trajanja Ugovora o upravljanju, uključujući sve njegove izmjene i dopune.

U pravilu se Ugovor o upravljanju sklapa na neodređeno vrijeme, uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koje se odnose na otkazni rok, osim ako je samim Ugovorom o upravljanju drukčije uređeno, u kojem slučaju se primjenjuju ugovorene odredbe.

PRAVA ZAJEDNICE SUVLASNIKA

Članak 12.

Predstavnik suvlasnika, kao i svaki pojedini suvlasnik, ima pravo zahtijevati od Društva postupanje u skladu s ovim Uvjetima, Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada te drugim primjenjivim zakonskim propisima.

ČUVANJE DOKUMENTACIJE

Članak 13.

Društvo se obvezuje čuvati svu dokumentaciju koja se odnosi na poslovanje i ugovorne odnose u skladu s primjenjivim zakonskim propisima, uključujući, ali ne ograničavajući se na propise o računovodstvu, porezne propise i druge relevantne odredbe.

KORISNIČKA PODRŠKA

Članak 14.

Društvo suvlasnicima pruža podršku u okviru svojih nadležnosti, a koja obuhvaća angažman organizacijskih jedinica Društva zaduženih za tehničke, pravne, financijske i administrativne poslove upravljanja zgradama. Podrška uključuje sektor tehničkih poslova, službu pravne podrške u upravljanju zgradama, kao i službu financija zgrada s odjelom financija i računovodstva te odjelom knjigovodstva zgrada, kao i druge usluge koje Društvo pruža u okviru svoje djelatnosti.

Društvo osigurava mogućnost organiziranja hitnih intervencija tijekom 24 sata dnevno, svakoga dana u godini. Hitan popravak započet će najkasnije u roku od tri sata od zaprimanja prijave potrebe za intervencijom, osim u iznimnim okolnostima na koje upravitelj ne može utjecati, a koje objektivno onemogućuju postupanje u navedenom roku.

Kontakt podaci službi Društva javno su dostupni na mrežnim stranicama Društva.

PRIVATNOST I ZAŠTITA PODATAKA

Članak 15.

Društvo u okviru obavljanja svoje djelatnosti i pružanja usluga obrađuje osobne podatke sukladno Općoj uredbi o zaštiti podataka (GDPR) te drugim važećim propisima Republike Hrvatske koji uređuju zaštitu osobnih podataka. Društvo se obvezuje s osobnim podacima svih sudionika pravnih odnosa postupati zakonito, pošteno i transparentno te ih čuvati primjenom odgovarajućih tehničkih i organizacijskih mjera zaštite.

Suvlasnici su dužni, sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada, obavijestiti predstavnika suvlasnika o svakoj promjeni vezanoj uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene. Predstavnik suvlasnika ili pojedini suvlasnik dužan je o nastaloj promjeni obavijestiti Društvo te dostaviti odgovarajući dokaz o promjeni radi ažuriranja podataka u evidencijama Društva.

Društvo prikuplja i obrađuje isključivo one podatke koji su nužni za obavljanje poslova iz svoje djelatnosti te za ispunjenje obveza koje proizlaze iz ovih Uvjeta, Ugovora o upravljanju ili primjenjivih zakonskih propisa.

Detaljnije informacije o zaštiti osobnih podataka dostupne su na mrežnim stranicama Društva u okviru posebne obavijesti o zaštiti osobnih podataka, koja čini sastavni dio ovih Uvjeta.

OBVEZA PRIJAVE PROMJENE VLASNIŠTVA I POSLJEDICE

Članak 16.

Svaki suvlasnik koji otuđi stan ili drugi posebni dio zgrade, bilo kupoprodajom, darovanjem, nasljeđivanjem ili na drugi pravni način, kao i suvlasnik koji promijeni namjenu posebnog dijela, dužan je o toj promjeni bez odgode obavijestiti Društvo i predstavnika suvlasnika.

Obavijest o promjeni mora biti dostavljena uz odgovarajuću dokumentaciju kojom se dokazuje pravna osnova promjene (primjerice kupoprodajni ugovor, rješenje o nasljeđivanju ili drugi vjerodostojni dokument), radi evidentiranja promjene u poslovnim evidencijama Društva.

Promjena vlasništva evidentira se u evidencijama Društva isključivo na temelju dostavljene dokumentacije. Do dana uredne dostave potrebnih dokaza, Društvo će zaduženja evidentirati prema podacima kojima raspolaže.

U slučaju da promjena vlasništva ili namjene nije pravodobno prijavljena, Društvo ne snosi odgovornost za eventualno pogrešno zaduženje niti za posljedice koje iz toga mogu proizaći.

Ako zbog nepravodobne ili netočne prijave promjene dođe do pokretanja postupka prisilne naplate, ovršnog postupka ili sudskog postupka radi naplate dospjelih obveza, troškove takvih postupaka snosi suvlasnik koji nije ispunio obvezu prijave promjene.

Ukoliko drugim suvlasnicima nastane šteta zbog propuštanja obveze iz ovoga članka, isti imaju pravo poduzeti odgovarajuće pravne radnje radi naknade štete od suvlasnika koji je propustio postupiti sukladno svojim obvezama.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 17.

Na sve pravne odnose koji proizlaze iz ovih Uvjeta i Ugovora o upravljanju primjenjuje se pravo Republike Hrvatske.

U slučaju spora koji se ne može riješiti sporazumno, za odlučivanje je stvarno i mjesno nadležan sud prema sjedištu Društva.

Ugovorne strane obvezuju se prije pokretanja sudskog postupka pokušati spor riješiti mirnim putem, pregovorima i uzajamnim dogovorom.

SALVATORNA KLAUZULA

Članak 18.

Svaka pojedina odredba ovih Uvjeta samostalna je i neovisna u odnosu na ostale odredbe. Ako se bilo koja odredba u cijelosti ili djelomično pokaže ništetnom, nevaljanom, nezakonom ili neprovedivom iz bilo kojeg razloga, takva odredba prestat će proizvoditi pravne učinke u onom dijelu u kojem je zahvaćena navedenim nedostatkom, dok ostale odredbe ostaju na snazi i nastavljaju proizvoditi pravne učinke.

U takvom slučaju, ništetna ili neprovediva odredba zamijenit će se valjanom i provedivom odredbom koja je po svojoj svrsi i pravnom učinku najbliža izvornoj namjeri ugovornih strana.

VALJANOST OPĆIH UVJETA POSLOVANJA

Članak 19.

Ovi Opći uvjeti poslovanja stupaju na snagu danom njihove objave na mrežnim stranicama Društva.