

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96.) suvlasnici zgrade u Zagrebu, Ul.Nikole Pavića 20/Špansko _____, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u Zagrebu, Ul.Nikole Pavića 20 _____, sagrađene na k.č.broj _____, k.o. _____, (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima sastavni je dio ovog ugovora (prilog 2). Suvlasnicima se smatraju osobe koje su u skladu sa zakonom stekle vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže ili garažnog mjesta), a prema popisu iz stavka 1. ovog članka, kao i sve osobe koje će nakon sklapanja ovog ugovora steći vlasništvo posebnog dijela zgrade.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na način utvrđen ovim ugovorom. Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sastavni je dio ovog ugovora (prilog 1).

U okviru redovnog upravljanja vlasnici donose slijedeće odluke:

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- o planu prihoda i rashoda zgrade;
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupljanje suvlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (upravitelja);
- o osiguranju zgrade;
- o izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- o iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- o uzimanju zajmova;
- o kućnom redu;
- o stvaranju zajedničke pričuve;
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički udjeli čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otudivanje, promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost zgrade) potrebna je suglasnost svih suvlasnika, izuzev slučajeva iz članka 87. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

O pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem.

Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na slijedeći način:

- opisati način korištenja nadstojničkog stana;
- opisati način korištenja zajedničkih prostorija;
- opisati način korištenja zemljišta;
- opisati način raspodjele troškova čišćenja zajedničkih dijelova zgrade;
- opisati način raspodjele troškova potrošnje električne energije zajedničkih dijelova zgrade (stubišna rasvjeta, dizala i drugo).

Članak 5.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu te donošenja programa rada za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti.
Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 suvlasnika.
Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.
Zapisnik mora sadržavati popis prisutnih suvlasnika i njihovih suvlasničkih udjela, dnevni red, predmet odlučivanja, donesene odluke i omjer glasova (suvlasničkih udjela) kojim su donesene.
Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju poduzeću "Stambeni ZG" d.o.o., Zagreb, Bartolići 39 - ured Savska 193, koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je gosp. Danko Markovinović _____ JMBG 2707967302809
Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koji suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima zgrade
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju;
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi;
- organizirati naplatu zajedničkih troškova.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1. ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem aneksa ovom ugovoru.

Članak 7a.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja prema ovom ugovoru, određuje se mjesečna naknada u iznosu od 800,00 Kn netto, koja će se uvrstiti u godišnji program održavanja zgrade.

Naknada iz stavka 1. može se povećati i bez izmjene ovog ugovora samo ako se troškovi života povećaju za više od 10%, što se utvrđuje godišnjim programom održavanja zgrade.

Upravitelj se obvezuje predstavniku suvlasnika isplaćivati mjesečnu naknadu u netto iznosu do 20. u mjesecu na njegov račun broj _____, kod _____ banke.

Članak 8.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika s upraviteljem ugovor o upravljanju kojim će se regulirati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja zgrade;
- poduzimanje hitnih popravaka;
- sklopiti ugovor o osiguranju;
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade;
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi.

Kad prijeti opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak 10.

Su vlasnik je dužan brinuti se za svoj stan ili posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripadke svog vlasništva i tako ih održavati i koristiti da drugim su vlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara su vlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

Su vlasnik koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju, ili im promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika su vlasnika.

Su vlasnik koji je otuđio svoj su vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Članak 12.

Su vlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj stan, ili posebnu prostoriju i njihovu upotrebu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I FINANCIRANJA

Članak 13.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio su vlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 15. ovog ugovora.

Su vlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini su vlasnik koristi bez valjanog pravnog osnova (proširenje na zajednički prostor zgrade), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

Udio u troškovima upravljanja ne predstavlja osnov za reguliranje vlasničkih prava.

V. SREDSTVA

Članak 14.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki su vlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja.

Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10 ugovora o upravljanju u slijedeće korekcijske koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1,00
za poslovni prostor	koeficijent	1,25-2,00
za stanove u kojima se obavlja poslovna djelatnost	koeficijent	1,25-2,00
za garažno mjesto	koeficijent	1,00

Svaki su vlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 20. u mjesecu za tekući mjesec.

Ako sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurati će se dodatnim uplatama su vlasnika, a prema principu utvrđenom u stavku 1. ovog članka.

Su vlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, su vlasnici su obvezni osigurati dodatna sredstva razmjerno svojim su vlasničkim udjelima.

Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 17.

Su vlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, srazmjerno njihovim su vlasničkim udjelima.

Članak 18.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Skupštine grada Zagreba, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade odredit će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijenit će se odgovarajuće odluke Skupštine grada Zagreba.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili sklopiti, ako je isti ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dio čini više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade.

Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak 20.

Na odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivat će se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 21.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe pred nadležnim sudom u Zagrebu.

Članak 22.

Ovaj ugovor mijenja se i dopunjuje na način i po postupku koji je propisan za njegovo donošenje.

Članak 23.

Ovaj ugovor sastavljen je u tri primjerka, od kojih je jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i dva primjerka za upravitelja.

Predstavnik suvlasnika je obavezan na zahtjev suvlasnika i o njihovom trošku preslik ovog ugovora uručiti suvlasnicima.

U Zagrebu, _01.12.2008.godine.

PRILOZI:

Prilog 1 – Popis suvlasnika

Prilog 2 – Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE **u Zagrebu, Ul-Nikole Pavića 2a**

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

- temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, vanjska stolarija i bravarija i balkoni

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama
- podrum, sklonište, sušiona, praona rublja
- potkrovlje (tavan)
- nadstojnički stan
- prostorije za smeće sa svim uređajima
- zajedničke društvene prostorije

INSTALACIJE

- vodovodna instalacija od vodomjernog brojila zgrade do ventila prije izljevno mjestu u stanu
- odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon
- instalacije elektrike
 - instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
 - instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana)
 - instalacija nužne i panične rasvjete
 - instalacije zvonca i portafona (osim govornog aparata u stanu)
 - instalacije gromobrana
 - uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu)
 - instalacije telefona (osim instalacije u stanu)
- instalacija centralnog grijanja
 - zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnica u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade
 - odzračni i kompenzacijski sustav centralnog grijanja
 - kotlovnica s toplinskim podstanicama – svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armatura
- instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu

UREĐAJI U ZGRADI

- dizala u zgradi (osobna i teretna)
- hidrofonski uređaji
- prepumpne stanice
- uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI S DRUGIM ZGRADAMA

Stambena zgrada iz članka 1. ovog Ugovora ima zajedničke dijelove i uređaje sa stambenom zgradom upisati adresu zgrade i to:
upisati zajednički dio

Ugovorom sklopljenim između suvlasnika ovih stambenih zgrada uredit će se pitanje upravljanja i korištenja tih zajedničkih dijelova i uređaja.

ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI

k.č. broj _____ k.o. _____