

Suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta označenog kao k.č. 2123/1 _k.o. Poreč i stambene zgrade izgrađene na zemljištu, na adresi _PUNTA 27_, Mali Maj Poreč___, sklopili su temeljem čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) ovaj:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR o uzajamnim odnosima u svezi upravljanja i korištenja nekretnine

Članak. 1.

Ovim ugovorom utvrđuju se međusobni odnosi suvlasnika u svezi sa upravljanjem i korištenjem nekretnine koja se sastoji od zemljišta označenog kao k.č. 2123/1__k.o.Poreč___ i stambene (stambeno-poslovne, poslovne), izgrađene na navedenom zemljištu na adresi __PUNTA 27, MALI MAJ POREČ_____.

Članak 2.

Popis posebnih dijelova, njihovih vlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima izraženim u postocima, sadržan je u **Privitku 1** koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Članak. 3.

Suvlasnici utvrđuju da su zajednički dijelovi i uređaji na nekretnini oni sadržani u **Privitku 2**, koje sastavni dio ovog Ugovora.

Zajedničkim dijelovima i uređajima na nekretnini suvlasnici upravljaju na način utvrđen ovim ugovorom.

UPRAVLJANJE NEKRETNINOM

Članak. 4.

U okviru redovnog upravljanja zgradom (nekretninom) suvlasnici donose slijedeće odluke:

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja (zgrade-nekretnine)
- o planu prihoda i rashoda nekretnine
- o prihvatanju godišnjeg izvješća
- o izboru suvlasnika ovlaštenog za zastupanje i predstavljanje suvlasnika prema upravitelju i trećim osobama
- o izboru Upravitelja
- o osiguranju stambene zgrade
- o kućnom redu
- o prikupljanju i raspolaganju sredstava zajedničke pričuve
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 suvlasnika

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim i obvezuju sve suvlasnike ako se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze polovicu ukupne površine vlasničkih dijelova nekretnine.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja kao što su otuđenje, promjena namjene, davanje u zakup na rok dulji od godine dana, poboljšice i slični poslovi na zajedničkim dijelovima, koji se inače smatraju izvanrednim poslovima, potreban je pristanak svih suvlasnika.

O pitanjima o kojim odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pisanim putem

Članak. 5.

Suvlasnici su suglasni da na nekretnini postoji zajedničko zemljište i zajedničke prostorije kako je to označeno u plan posebnih dijelova.

Zajedničke prostorije suvlasnici će koristiti isključivo u svrhe za koje su namijenjene, a o korištenju zajedničkog zemljišta donijet će posebnu odluku.

Članak. 6.

Suvlasnici se sastaju najmanje jedanput godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, usvajanja godišnjeg izvješća, te donošenja programa rada za narednu godinu, a po potrebi mogu se sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva i vodi Predstavnik suvlasnika ili u njegovoj odsutnosti osoba koju za to ovlasti.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak suvlasnika na prijedlog suvlasnika koji imaju najmanje 1/3 suvlasničkih dijelova

Na sastancima suvlasnika vodi se Zapisnik koji potpisuju Predstavnik suvlasnika i zapisničar, a odluke suvlasnika potpisuje Predstavnik suvlasnika.

Članak. 7.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu **"STAN" d.o.o. za upravljanje nekretninama, Poreč, Obala m. Tita 4.**

Članak. 8.

Predstavnik suvlasnika je BOŠNJAL BLAŽENKA -OIB 83489273958_____.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- da sklopi ugovor o upravljanju nekretninom na neodređeno vrijeme sa Upraviteljem
- da sklopi ugovor o korištenju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja sa suvlasnicima nekretnine na istoj čestici
- da zastupa suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima upravljanja nekretninom, a koji nisu povjereni Upravitelju
- da se brine o provođenju kućnog reda te načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi

Članak. 9.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika sa Upraviteljem Ugovor o upravljanju kojim će regulirati

- sadržaj i opseg redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine
- poduzimanje hitnih popravaka
- pitanja u vezi sa poslovima izvanrednog održavanja nekretnine
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja nekretnine
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima vezanim uz upravljanje

Predstavniku suvlasnika pripada pravo za učinjene troškove u komunikaciji sa ostalim suvlasnicima, upraviteljem i izvoditeljem radova naknada od ____//____kuna mjesečno/kvartalno/godišnje, a na teret sredstava računa pričuve.

OBAVEZE SUVLASNIKA

Članak. 10.

Svaki suvlasnik obavezan je bez odgađanja, kad to uoči, prijaviti štetu nastalu na zajedničkim dijelovima, kao i štetu na svom posebnom dijelu, ako od nje prijeti opasnost zajedničkim dijelovima

Kada prijeti opasnost od nastanka štete, svaki suvlasnik je ovlašten i bez pristanka ostalih suvlasnika poduzeti mjere za otklanjanje iste, a o poduzetim mjerama dužan je izvijestiti Upravitelja najkasnije u roku od tri dana

Članak. 11.

Suvlasnik je dužan svoj posebni dio te njemu namjenjene uređaje koristiti i o njim se brinuti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi otklanjanja štete, ako je to potrebno dužan je dopustiti ulaz u svoj posebni dio.

Štetu koja nastane na zajedničkim dijelovima, kao posljedica kvara ili štete na posebnom dijelu suvlasnika, snosi taj suvlasnik

Šteta koja nastaje na zajedničkim dijelovima ili uređajima kao posljedica nebrige suvlasnika, snosi taj suvlasnik

Članak. 12.

Suvlasnik koji je otuđio svoj posebni dio ili namjerava izvršiti promjenu namjene tog dijela dužan je o tome odmah izvijestiti Upravitelja i Predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj posebni dio nema pravo na povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

TROŠKOVI UPRAVLJANJA

Članak. 13.

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja nekretninom utvrđuje se tako da visina udijela odgovara odnosu korisne površine posebnog dijela nekretnine, prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova.

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjane pravne osnove ili temeljem odluke suvlasnika (proširenje na zajedničke dijelove), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

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

SREDSTVA

Članak.14.

Suvlasnici utvrđuju sredstva potrebna za pokriće troškova redovnog održavanja i upravljanja nekretnine (dalje sredstva zajedničke pričuve) u iznosu koji odgovara 0,54% vrijednosti njihovog posebnog dijela godišnje tj. 18,36 kuna po metru kvadratnom njihovog posebnog dijela **godišnje**, odnosno 1,53 kuna metru kvadratnom njihovog posebnog dijela **mjesečno**.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže Upravitelj temeljem ugovora o upravljanju i u skladu sa programom održavanja.

Članak.15.

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati, na ime sredstava zajedničke pričuve, mjesečni doprinos koji odgovara 1/12 njegove obaveze utvrđene temeljem prethodnog članka.

Doprinos se plaća na žiro račun sredstava zajedničke pričuve nekretnine, koji će u ime i za račun suvlasnika nekretnine otvoriti upravitelj.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dostatna sredstva srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima kako su utvrđeni ovim ugovorom.

Članak.16.

Obračun sredstava zajedničke pričuve vrši se u skladu sa člankom 14. i 15. ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

- za stambeni prostor	koeficijent	1,00
- za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1,50
- za poslovni prostor (u kojem se obavlja poslovna djelatnost)	koeficijent	2,00
- za poslovni prostor (u kojem se ne obavlja poslovna djelatnost)	koeficijent	1,00
- za garažni prostor	koeficijent	0,75
- za spremišta	koeficijent	0,50
- za garažni prostor	koeficijent	0,75
- za druge samostalne prostore	koeficijent	0,75

Članak.17.

Suvlasnici su, srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima obvezni snositi troškove radova čije je izvršenje naložio nadležni organ.

Članak 18.

Suvlasnici radi održanja kućnog reda prihvaćaju slijedeće obaveze:

1. posebni dijelovi u zgradi moraju se koristiti u skladu sa njihovom namjenom i na način da se drugi suvlasnici ne ometaju u njihovom mirnom korištenju posebnih dijelova
2. u stanovima se ne može obavljati djelatnost koja proizvodi buku, neugodne mirise ili proizvodi druge nepovoljne emisije
3. nitko od suvlasnika ne može u svom stanu obavljati poslovnu djelatnost bez odobrenja svih suvlasnika
4. veći popravci u stanu koji remete redovan mir dozvoljeni su samo radnim danom od 9 do 19 sati, a ako traju više dana potrebno ih je najaviti
5. suvlasnik koji obavlja veće popravke i poslove u posebnom dijelu dužan je o tome izvijestiti Upravitelja
6. suvlasnik koji namjerava posebni ili zajednički dio koristiti za proslave i sl. dužan je o tome prethodno obavijestiti ostale suvlasnike
7. suvlasnik koji svoj posebni dio daje na korištenje drugima osobama, po osnovu najma i sl., dužan je obavijestiti ostale suvlasnike i upravitelja o osobi koja će koristiti taj posebni dio
8. zajednički dijelovi nekretnine mogu se koristiti samo za svrhe kojima su namijenjeni, a za druge svrhe samo u suglasnost stanara
9. zajednički prostori (ulazno predvorje, hodnici, stubište), moraju uvijek biti slobodni od stvari
10. sva ulazna vrata moraju uvijek biti zaključana
11. pristupni ulazi zgradi moraju se isključivo koristiti za svrhu za koju su namijenjeni, i to mali ulaz isključivo za ulaz i izlaz pješaka, a veliki ulaz isključivo za ulaz i izlaz motornih vozila
12. svaki suvlasnik čisti dio stubišta ispred posebnog dijela prema redoslijedu kojeg će utvrditi predstavnik
13. u zajedničkim dijelovima suvlasnici ne mogu držati kućne ljubimce
14. ako neki od suvlasnika vlastitom nepažnjom ili iz drugih razloga uzrokuje onečišćenje ili oštećenje zajedničkih dijelova u mjeri koja se ne može smatrati uobičajenom dužan je isto ukloniti o vlastitom trošku odmah
15. suvlasnici su dužni uvijek održavati urednim zemljište oko zgrade u njihovom vlasništvu, a u slučaju da to čine, mogu to učiniti ostali suvlasnici o trošku tog suvlasnika

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak.19.

Ovaj ugovor smatra se sklopljenim u ime svih suvlasnika nekretnine kada ga potpišu suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova kako su utvrđeni ovim ugovorom, a obavezuje sve suvlasnike nekretnine koja je predmet ovog ugovora, kao i buduće suvlasnike koji to pravo steknu nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak. 20.

Na odnose koji nisu utvrđeni ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i propisi za provođenje tog zakona.

Članak. 21.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora ,u prvom redu riješit će se porazumno, a ako do sporazuma ne dođe nadležan je Općinski sud u Poreču.

Članak. 22.

Ovaj ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme, a može se izmijeniti aneksom uz suglasnost suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Članak.23.

Ovaj ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih jedan zadržava ovlašteni predstavnik nekretnine a jedan se uručuje upravitelju.

U _Poreču_ dana___01.10.2010.

PRIVITAK 1.
POPIS

STAMBENA ZGRADA - Popis posebnih dijelova suvlasnika nekretnine izgrađene na k.č. _____ k.o. _____ na adresi _____

Redni broj	Namjena poseb. dijela	PREZIME I IME vlasnika posebnog dijela	JMBG	Ime i prezime korisnika posebnog dijela (vlasnik, najmoprimac)	Površina posebnog dijela u m ²	Ukupna površina svih posebnih dijelova u m ²	Vlasnički udio u %	VLASTORUČNI POTPIS
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.7	VIII. 8	IX.
1.		HAMM PETER		PETER HAMM		70		<i>[Signature]</i>
2.		ROLOFF IVA	10-12-10478	77484410 ⁴⁸		54		hori Roloff
3.		RUŽIĆ ILIJA		77484410		5353		2uic 1414
4.		JANIKO HADINA				54		
5.		BOŠNARIL BAZE NK				54		Blažica Božys
6.		PETSCH SNEŽANA				79		
7.					"			
8.								
9.								
10.								

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA NEKRETNINE

Izgrađene na k.č. 2123/1____ k.o. Poreč____, koja se sastoji od zemljišta i zgrade na adresi _Punta 27,Poreč

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji , nosivi zidovi , stupovi , međukatna konstrukcija , krovna konstrukcija isl.)
- pokrov
- prohodne i neprohodne zajedničke terase
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci ,žaluzine , grilje i sl.)
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade

INSTALACIJE ZGRADE

- instalacije kanalizacije , glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade
- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade , glavna razvodna ploča s uklopnim satom , električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade
- nužna i panik rasvjeta
- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u stanu ili drugom posebnom dijelu
- radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni di zgrade
- gromobranske instalacije
- septičke jame

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- zajedničko stubište i ograda i površine izvan stanova
- podrum , sklonište , sušiona , praona rublja , potkrovlje (tavan)
- prostorije za smeće sa svim uređajima
- zajedničke društvene prostorije
- zemljište koje služi zgradi i to do 3 metra oko gabarita zgrade

UREĐAJI U ZGRADI

- - hidroforski uređaji
 - uređaji za ventilaciju
 - protupožarni uređaji
 - zajedničke televizijske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redovan prijem, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade
 - instalacije i uređaji za zvonce , električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade tj. do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade.
-