

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96.) suvlasnici stambene zgrade u Umagu ; Pozioi 13, sklopili su

Međuvlasnički ugovor

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Umagu , Pozioi br. 13 , sagrađene na k.č. broj 2757/2 k.o. Umagu (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu 2 koji je sastavni dio ovog ugovora.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi (popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sadržan je u prilogu 1 koji je sastavni dio ovog ugovora) na način utvrđen ovim ugovorom.

U okviru redovnog upravljanja vlasnici donose slijedeće odluke :

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade ;
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade ;
- o prihvatanju godišnjeg izvješća ;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika ;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja) ;
- o osiguranju stambene zgrade ;
- 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 vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje , promjena namjene, izdavanje u zakup preko godinu dana , radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika .

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 : sve zajedničke prostorije će se koristiti prema namjeni, a zemljište sukladno međusobnim dogovorom.

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 vlasnika 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 vlasnika . Na sastancima suvlasnika vodi zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika .

Članak 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju »EUROHOME« – Agenciji za upravljanje nekretninama iz Umaga , ul. Voćarska 2/a koja je registrirana za poslove upravljanja nekretninama .

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je : BIZADKO SEVEROVIC

Predstavnik suvlasnika ovlašten je :

- sklopiti ugovor na određeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom ;
- sklopiti ugovor o korištenju , upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja sa suvlasnicima stambene zgrade Pozioi br. 13 i zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene 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.

Članak 7a.

Predstavnik suvlasnika svoje poslove obavlja volonterski , temeljem ovlaštenja suvlasnika iz čl. 7. ovog ugovora.

Članak 8.

Predstavnik suvlasnika sklopiti 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 ;
- poduzimanje hitnih popravaka ;
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade ;
- obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjih programa održavanja , plana prihoda i rashoda , godišnjeg izvješća o radu ;
- 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.

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 3 (tri) dana .

Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugima , a radi otklanjanja štete , ako je to potrebno , dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 10.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika 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 koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora .

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik 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 osnovu za reguliranje vlasničkih prava .

Članak 11.

Suvlasnik je dužan za svoj stan , poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripadnike svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta , u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 12.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promijeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

IV. SREDSTVA

Članak 13.

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 suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje prema **Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** čl. 380, st. 2. ili prema zajedničkom dogovoru kojeg donese većina suvlasnika prema suvlasničkom udjelu u nekretnini.

Iznos pričuve usklađivat će se svake godine za slijedeću kalendarsku godinu.

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

U slučaju da uplaćena sredstva nisu dovoljna za pokriće troškova, dodatna sredstva osigurati će se dodatnim uplatama suvlasnika.

Članak 14.

Za redovne poslove upravljanja i održavanja na ime **troškova upravljanja**, upravitelju pripada naknada u visini **0,40 kn / m²** obračunske površine mjesečno, kao i naknada svih materijalnih troškova proizašlih iz naslova upravljanja nekretninom.

Za izvođenje izvanrednih poslova koje upravitelj obavlja po nalogu i za račun svih suvlasnika ili dijela suvlasnika dogovoriti iznos naknade za vođenje tih poslova.

Članak 15.

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

za stambeni prostor	koeficijent	1,00
za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1,00
za druge samostalne prostorije	koeficijent	1,00

1. Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz čl. 13. ovog ugovora i to na račun pričuve do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec.

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

3. Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeca utvrđenom u stavku 1. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obavezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 17.

Suvlasnici se obvezuju da će za bilo koje radove koje namjeravaju izvršiti, a kojim bi se preinakama posebnih dijelova zgrade bitno utjecalo na izgled zgrade, zatražiti suglasnost svih suvlasnika zgrade.

Isto se odnosi i na okućnicu koja pripada zgradi.

Članak 18.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, s razmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

Članak 19.

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

Ako je neka od naknada iz ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi , raspored troškova te naknade odrediti će vlasnici sporazumno , a ako do sporazuma ne dođe , primijeniti će se odgovarajuće odluke Skupštine Grada Umaga .

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

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 21.

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

Članak 22.

Suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze polovicu suvlasničkog dijela zgrade mogu otkazati **Ugovor sa Upraviteljem** uz otkazni rok od 30 dana , počevši od prvog dana u mjesecu koji slijedi otkazu.

Članak 23.

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

Članak 24.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka , od kojih 1 (jedan) primjerak za predstavnika suvlasnika , 1 (jedan) primjerak za upravitelja i 1 (jedan) primjerak za banku za otvaranje žiro računa , dok će suvlasnicima biti uručeni preslici ugovora.

U Umagu, 26.11. 2018.god

PRILOG : Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

PRILOG : Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

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 sa svim vratima, prozorima i instalacijama
- podrum

INSTALACIJE

vodovodna instalacija od glavnog ventila zgrade do vodobrojila stana

odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključka u stanu

instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
- instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta i rasvjeta podruma)
- instalacije gromobrana
- uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu)
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu)
- parlafon sa el. bravom

UREĐAJI U ZGRADI

ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI
