

Temeljem članka 375 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) i Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97) suvlasnici zajedničkih dijelova stambene zgrade u Trg Hrvatskog sokola 8A, Bjelovar-sagrađene na z.k.č.br.2538 upisanoj u z.k.ul. 5705 k.o. 300934 sklopili su u Bjelovaru, dana 05.04.2023. godine.

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom vlasnici posebnih dijelova (etažni vlasnici), kao suvlasnici zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade u zaglavlju ovog Ugovora ( u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade i izvršavanjem prava i obaveza koji u svezi s tim nastaju.

### ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE

#### Članak 2.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade prema ovom Ugovoru smatraju se:

1. konstruktivni i vanjski dijelovi zgrade (temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, zajednička stolarija i bravarija, zajedničke terase)
2. zajednički prostori zgrade
  - ulazno predvorje
  - stubište i površine izvan stanova i poslovnih prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama
3. vodovodna instalacija od vodomjera do prvog ventila u stanu, u zemlji (uključujući i ventil)
4. odvodne instalacije od kolektora javne kanalizacije do podnog sifona ili prve račve u stanu
5. instalacije elektrike
  - instalacije jake struje od kućnog priključka do glavnog osigurača stana
  - instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta)
  - instalacije zvonca i portafona (osim govornog automata u stanu)
  - instalacije gromobrana
  - instalacije telefona (osim instalacija u stanu)
6. plinske instalacije u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu
7. protupožarni uređaji i instalacije
8. bunar

### UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi na način utvrđen ovim Ugovorom.

U okviru upravljanja suvlasnici donose sljedeće odluke:

- utvrđivanju godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade, u kojem je sadržan i plan prihoda i rashoda;
- o prihvatanju godišnjeg izvješća o radu;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelj),
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 10% suvlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% suvlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, izdavanje u zakup preko jedne godine, popravci na zajedničkim dijelovima i uređajima koji imaju osobinu rekonstrukcije, a za koje je potrebna građevinska dozvola) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

Za donošenje odluka o poduzimanju posebnih zahvata u svrhu održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade koji se ne obavljaju redovno (posebni zahvati), a koji su od posebne važnosti, potreban je pristanak suvlasnika koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova.

O pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti pisanim putem ili usmeno u zapisnik. Suvlasnici se sastaju najmanje jedanput godišnje (u pravilu u prosincu tekuće godine) radi donošenja plana prihoda i rashoda za sljedeće razdoblje, prihvatanja izvješća o radu te donošenja programa rada za sljedeću godinu.

U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

#### Članak 4.

Za predstavnika svih suvlasnika određuje se Ruža Urban, OIB: 10742525775.

Ovim Ugovorom suvlasnici ovlašćuju predstavnika da:

- s upraviteljem sklopiti ugovor o upravljanju zgradom na neodređeno vrijeme,
- potpisuje ugovor o kreditu, oročenju sredstava zajedničke pričuve, o čišćenju zgrade, servisiranju lifta i osiguranju zgrade te zastupa suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje, a koji nisu povjereni upravitelju,
- vodi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi,
- sudjeluje u odabiru izvođitelja radova,
- ovjerava radne naloge izvođitelja radova,
- ovjerava račune za izvedene radove do ovjerava račune za izvedene radove do 1.000,00 Eur,
- analizira trošenje i racionalno trošiti sredstva zajedničke pričuve,
- daje prijedloge za racionalizaciju trošenja sredstava zajedničke pričuve,
- vodi evidenciju svih suvlasnika,
- vodi evidenciju i brigu o zakonskim obvezama i rokovima ispitivanja, atestiranja, mjerenja i dr. na zajedničkim dijelovima i instalacijama zgrade i pravodobno realizirati isto,
- zajedno s upraviteljem, po inspekcijskim nalazima kao i nalazima ispitivanja i mjerenja poduzima naložene radnje,
- provodi kontrolu korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- saziva sastanke suvlasnika u skladu s ovim Ugovorom.

Za naručivanje roba ili usluga iznad iznosa od 1.000,00 Eura potrebna je suglasnost natpolovične većine suvlasnika računajući prema veličini suvlasničkih udjela.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika odgovara za vjerodostojnost potpisa suvlasnika danih na potpisnim listama koje se uručuju upravitelju radi provođenja odluka suvlasnika vezanih za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade te osigurava da računi dostavljeni upravitelju na provedbu sadrže potrebne potpise.

#### Članak 5.

Za upravitelja suvlasnici određuju društvo za upravljanje zgradama "B M D" d.o.o., Sesvete.

Suvlasnici će s Upraviteljem, a preko Predstavnika iz članka 4. ovog Ugovora sklopiti ugovor o upravljanju i istim će se regulirati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- poduzimanje hitnih popravaka,
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju 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 sudovima i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja,
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

#### UTVRĐIVANJE SUVLASNIČKIH UDJELA

#### Članak 6.

Suvlasnički udio u smislu ovog Ugovora utvrđuje se tako da se površina pojedinog posebnog dijela stambene zgrade stavi u odnos sveukupne površine posebnih dijelova u stambenoj zgradi korigiran za koeficijente korekcije kako slijedi:

- za stambeni prostor koeficijent 1,00

Popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima sastavni je dio ovog Ugovora.

## **SREDSTVA**

### **Članak 7.**

Suvlasnici su suglasni da će izdvajati sredstva zajedničke pričuve za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve) u iznosu koji odgovara najmanje 0,54% vrijednosti njihovog posebnog dijela.

Sredstva iz stavka 1 ovog Članka osiguravaju suvlasnici u visini koja odgovara njihovim suvlasničkim udjelima. Visina udjela odgovara odnosu korisne površine pojedinog suvlasnika prema zbroju svih korisnih površina u zgradi. Korisna površina izračuna se tako da se stvarna površina pojedinog prostora pomnoži s koeficijentom koji proizlazi iz vrste namjene a utvrđen je u članku 6.

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju 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 nije osnova za reguliranje vlasničkih prava.

### **Članak 8.**

Svaki suvlasnik obavezan je mjesečno uplaćivati iznos od 0,53 Eur/ m2 njegovog posebnog dijela.

Sredstva se uplaćuju na transakcijski račun zgrade do datuma naznačenog na uplatnicama (25.-og u mjesecu za tekući mjesec).

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

Suvlasnici su suglasni da se računi dostavljanju neposredno u poštanski sandučić suvlasnika a ukoliko pojedini suvlasnik traži dostavu na neku drugu adresu, dužan je podnijeti pisani zahtjev Upravitelju i takva dostava ide na njegov teret.

### **Članak 9.**

Suvlasnici su suglasni da u slučaju nepodmirenja financijskih obveza iz međuvlasničkog ugovora daju ovom ugovoru snagu ovršne isprave. Ovrhu pokreće upravitelj zgrade u zakonskom roku i o tome izvješćuje predstavnika i zamjenika suvlasnika

### **Članak 10.**

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

Kada prijeti opasnost od štete većih razmjera svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti odgovarajuće mjere i bez traženja pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvijestiti ovlaštenog predstavnika suvlasnika i upravitelja u roku od 24 sata.

Suvlasnik je dužan svoj stan te zajedničke dijelove i uređaje zgrade koristiti tako da ne nanosi štetu drugima. Radi otklanjanja štete, ako je to potrebno, suvlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj stan i omogućiti izvođenje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji se jedino ili najlakše mogu izvesti u njegovom stanu.

Sve što je u ovom članku navedeno za vlasnike posebnih dijelova zgrade, vrijedi i za sve osobe kojima je isti odobrio korištenje njegovog posebnog dijela.

#### **Članak 11.**

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu ili poslovnom prostoru radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika. Šteta nastala zbog protivljenja izvođenju radova, teretiti će suvlasnika koji se protivi i neće se plaćati iz sredstava zajedničke pričuve niti iz drugih sredstava koje suvlasnici izdvajaju za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada.

#### **Članak 12.**

Kućni red Suvlasnici donose u skladu s pozitivnim propisima i opće prihvaćenim pravilima ponašanja. Suvlasnici se obvezuju pridržavati kućnog reda koji je istaknut u predvorju stambene zgrade.

#### **Članak 13.**

Suvlasnici ovlašćuju Predstavnika da zaključi Ugovor o kreditu ili zajmu, uz prethodnu suglasnost suvlasnika. Suvlasnici suglasno izjavljuju da u slučaju postojanja duga prema Upravitelju ili po osnovi Ugovora o kreditu ili zajmu, ne mogu otkazati ili raskinuti Ugovor o upravljanju, do podmirenja svih financijskih obveza.

#### **Članak 14.**

Komunalne naknade, naknadu 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, 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 odrediti će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijeniti će se odgovarajuće odluke Skupštine grada.

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 15.**

Suvlasnici ovim Međuvlasničkim ugovorom dobrovoljno daju suglasnost izabranom stambenom upravitelju da njihove osobne podatke poput imena, prezimena, adrese, osobnog identifikacijskog broja, broja telefona, mobitela i e-mail adrese obrađuje radi pružanja usluge iz ugovora o upravljanju stambenom zgradom te se u druge svrhe ne mogu koristiti.

Suvlasnici izjavljuju da su upoznati, da, sukladno Općoj uredbi o zaštiti osobnih podataka, mogu pod određenim uvjetima, koristiti svoja prava da dobiju potvrdu o obradi, izvršiti uvid u svoje osobne podatke, ispraviti i dopuniti svoje osobne podatke, prigovoriti daljnjoj, ili prekomjernoj obradi, blokirati nezakonitu obradu, zatražiti brisanje svojih podataka (sukladno odredbi točke 68. Opće uredbe o zaštiti podataka, ne podrazumijeva se brisanje osobnih podataka koje je suvlasnik dostavio u svrhu izvršavanja ugovora o upravljanju stambenom zgradom), te zaprimiti preslike osobnih podataka radi prijenosa drugom stambenom upravitelju.

#### **Članak 16.**

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 svih posebnih dijelova zgrade.

Odredbe ovog Ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo suvlasništva stekao nakon sklapanja ovog Ugovora.

#### **Članak 17.**

Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i propisa za provođenje tog zakona.

Eventualni sporovi iz ovog Ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, pred nadležnim Sudom u Bjelovaru.

#### **Članak 18.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u 1 (jednom ) primjerku za upravitelja. Svaki suvlasnik dobiti će po jednu presliku.

Prilozi:

1. Lista suvlasnika sa potpisima koja je sastavni dio ovog Međuvlasničkog ugovora

Suvlasnici donose odluku o usvajanju Međuvlasničkog ugovora 05.04.2023. godine kojim za predstavnika suvlasnika određuju Ružu Urban, OIB: 10742525775 imenovanju društva BMD d.o.o. za upravitelja, donose odluku o visini pričuve u iznosu od 0,53 eur/m2, te sukladno o Uredbi za zaštitu osobnih podataka 2016/679 dobrovoljno daju suglasnost upravitelju BMD d.o.o. da njihove osobne podatke poput imena, prezimena, adrese, osobnog identifikacijskog broja, broja telefona, mobitela i e-mail adrese obrađuje radi pružanja usluge iz Ugovora o upravljanju stambenom zgradom te se u druge svrhe ne mogu koristiti. Predstavnik suvlasnika je ovlašten za sklapanje Ugovora o upravljanju s izabranim upraviteljem

**ZGRADA 01109 Trg Hrvatskog sokola 8A, 43000 Bjelovar**

Predstavnik : ,

Zamjenik : ,

Ozn.	R Vlasnik Korisnik	OIB JMBG	Kat	Br.vla.ugov Datum ugov.	VP	Pov.m2(%) Obr.kva.	Potpis
001	* Urban Ruža	10742525775			ST	63,11(8,12) 63,11	Urban Ruža
002	* Rašo Irena	18056185473			ST	30,37(3,91) 30,37	Rašo
003	* Fofonjka Milka	06458744573			ST	75,64(9,73) 75,64	Milka
004	* Sudar Dragutin	04937259328			ST	94,23(12,12) 94,23	Dragutin Sudar
005	* Janković Radmila	42097677253			ST	58,84(7,57) 58,84	Janković Radmila
006	* Bažant Anđela	70209206193			ST	58,98(7,59) 58,98	Bažant
007	* Horvat Zlatko	81646107317			ST	96,69(12,44) 96,69	Horvat Zlatko
008	* Dračin Kristina	57391353602			ST	59,21(7,62) 59,21	
009	* Marinčić Željko	71146644551			ST	46,73(6,01) 46,73	
010	* Ileković Marijanka	54770559723			ST	96,69(12,44) 96,69	Marijanka
011	* Blažević Ivan, Blažević Nevenka	30749060535 20807643348			ST	96,69(12,44) 96,69	Ivan Blažević
Broj prostora: 11		Ukupno stanara: 11			Uk.površina:		777,18
					Uk.obr.kva.:		777,18

#### VRSTE PROSTORA

VP	Naziv vrste prostora	Koef.	Prostora	Površina m2	Površina * koef	Obračunski m2
ST	Stambeni prostor	1,00	11	777,18	777,18	777,18
Ukupno:				777,18	777,18	777,18

Suvlasnici svojim potpisom donose odluku o otkazu ugovora o upravljanju društvu RENOVA d.o.o. , OIB: 88111717876 i izboru novog Upravitelja.

Za novog upravitelja biraju B M D d.o.o., OIB: 79273112873. iz Sesveta, Dobrodolska cesta 13a

ZGRADA 01109 Trg Hrvatskog sokola 8A, 43000 Bjelovar

Predstavnik : ,

Zamjenik : ,

Ozn.	R Vlasnik Korisnik	OIB JMBG	Kat	Br.vla.ugov Datum ugov.	VP	Pov.m2(%) Obr.kva.	Potpis
001	* Urban Ruža	10742525775			ST	63,11(8,12) 63,11	<i>Urban Ruža</i>
002	* Rašo Irena	18056185473			ST	30,37(3,91) 30,37	<i>Rašo Irena</i>
003	* Fofonjka Milka	06458744573			ST	75,64(9,73) 75,64	<i>Fofonjka Milka</i>
004	* Sudar Dragutin	04937259328			ST	94,23(12,12) 94,23	<i>Sudar Dragutin</i>
005	* Janković Radmila	42097677253			ST	58,84(7,57) 58,84	<i>Janković Radmila</i>
006	* Bažant Anđela	70209206193			ST	58,98(7,59) 58,98	<i>Bažant Anđela</i>
007	* Horvat Zlatko	81646107317			ST	96,69(12,44) 96,69	<i>Horvat Zlatko</i>
008	* Dračlin Kristina	57391353602			ST	59,21(7,62) 59,21	
009	* Marinčić Željko	71146644551			ST	46,73(6,01) 46,73	
010	* Ileković Marijanka	54770559723			ST	96,69(12,44) 96,69	<i>Ileković Marijanka</i>
011	* Blažević Ivan, Blažević Nevenka	30749060535 20807643348			ST	96,69(12,44) 96,69	<i>Blažević Ivan</i>
Broj prostora: 11		Ukupno stanara: 11		Uk.površina:	777,18	<i>Ivan Blažević</i>	
				Uk.obr.kva.:	777,18		

#### VRSTE PROSTORA

VP	Naziv vrste prostora	Koef.	Prostora	Površina m2	Površina * koef	Obračunski m2
ST	Stambeni prostor	1,00	11	777,18	777,18	777,18
Ukupno:				777,18	777,18	777,18



Suvlasnička zajednica koju predstavljaju suvlasnici zgrade Trg Hrvatskog sokola 8A u Bjelovaru svojim potpisima donose Odluke o upravljanju kojima:

1.za predstavnika suvlasnika određuju Fofonjka Milku, OIB: 06458744573,

2.imenuju Vijeće suvlasnika koje se sastoji od tri člana: 1. Rašo Irena, OIB : 18056185473, 2. Ileković Ivan, OIB : 89046471959, 3. Horvat Zlatko, OIB: 81646107317.

Potpis na listi je neopoziv.

ZGRADA 01109 Trg Hrvatskog sokola 8A, 43000 Bjelovar								
Predstavnik : ,								
Zamjenik : ,								
Ozn.	R Vlasnik Korisnik	OIB JMBG	Kat	Br.St.	Br.vla.ugov Datum ugov.	VP	Pov.m2(%) Obr.kva.	Potpis
001	* Urban Ruža	10742525775		1		ST	63,11(8,12) 63,11	<i>Urban Ruža</i>
002	* Rašo Irena	18056185473		1		ST	30,37(3,91) 30,37	<i>Rašo</i>
003	* Fofonjka Milka	06458744573		1		ST	75,64(9,73) 75,64	<i>Milka</i>
004	* Sudar Dragutin	04937259328		1		ST	94,23(12,12) 94,23	<i>Dragutin Sudar</i>
005	* Janković Radmila	42097677253		1		ST	58,84(7,57) 58,84	<i>Janković Radmila</i>
006	* Bažant Anđela	70209206193		1		ST	58,98(7,59) 58,98	<i>Bažant</i>
007	* Horvat Zlatko	81646107317		1		ST	96,69(12,44) 96,69	<i>Zlatko</i>
008	* Dračlin Kristina	57391353602		1		ST	59,21(7,62) 59,21	
009	* Marinčić Željko	71146644551		1		ST	46,73(6,01) 46,73	
010	* Ileković Marijanka	54770559723		1		ST	96,69(12,44) 96,69	<i>Marijanka</i>
011	* Blažević Ivan i Blažević Nevenka	20807643348 30749060535		1		ST	96,69(12,44) 96,69	<i>Ivan Blažević</i>
Broj prostora: 11		Ukupno stanara: 11		Uk.površina:		777,18		
				Uk.obr.kva.:		777,18		

VRSTE PROSTORA						
VP	Naziv vrste prostora	Koef.	Prostora	Površina m2	Površina * koef	Obračunski m2
ST	Stambeni prostor	1,00	11	777,18	777,18	777,18
Ukupno:				777,18	777,18	777,18



Postovani!

Slijedi vam original odluka o upravljanju  
kojom imenujemo novog predstavnika savjeta  
i tri člana vijeća savjeta.

Srdočno pozdrav!

Z. Urban