

Na temelju odredbe članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96.) suvlasnici zgrade u Zagrebu, **ZAGREBAČKA AVENIJA 92 i 94 i ZAGREBAČKA CESTA 227, 229, 231 i 233**, zaključili su dana 20.12.2019. slijedeći:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, **ZAGREBAČKA AVENIJA 92 i 94 i ZAGREBAČKA CESTA 227, 229, 231 i 233**, sagrađene na k.č. br. 5760/2, k.o. VRAPČE NOVO (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 dijelom koji uključuje i površinu suvlasničkog dijela (u daljnjem tekstu: posebni dio), te smještajem u zgradi, sadržan je u PRIVITKU BROJ 1 koji čini sastavni dio ovog Ugovora.

II UPRAVLJANJE ZGRADOM

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sadržan je u PRIVITKU BROJ 2 koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora.

Upravljanje zgradom podrazumijeva poslove redovite uprave i izvanredne poslove.

Članak 4.

Svi suvlasnici iz članka 1. ovog Ugovora obvezni su sudjelovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Suvlasnici sudjeluju u troškovima redovitog i izvanrednog održavanja zgrade razmjerno korisnoj površini svojih posebnih dijelova.

Članak 5.

U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose sljedeće odluke:

- programu redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade,
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade,
- prihvaćanju godišnjeg izvješća,
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika i njegovog zamjenika,
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja),
- osiguranju stambene zgrade,
- davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija,
- uzimanju zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni zajedničkom pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,
- kućnom redu,
- stvaranju zajedničke pričuve,

- drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 suvlasnika zgrade.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji posebni dijelovi prelaze 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova.

Tako donijeta Odluka obavezuje sve suvlasnike.

Članak 6.

U okviru izvanrednih poslova koji prelaze okvir redovitog upravljanja suvlasnici donose sljedeće odluke:

- otuđivanju zajedničkih dijelova zgrade,
- promjeni namjene zajedničkih dijelova zgrade,
- radovima na zajedničkim dijelovima zgrade kojima se povećava vrijednost (dogradnja, nadogradnja, preuređenje),
- davanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade na rok duži od godinu dana.

Za odlučivanje o pitanjima kako je napred navedeno, potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

Članak 7.

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

Članak 8.

Zajedničke dijelove i uređaje zgrade i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti prema vlastitim potrebama i potrebama suvlasničkih dijelova, a sukladno njihovoj svrsi i vodeći računa o neoštećivanju tih dijelova i održavanju njihove funkcije pažnjom „*dobrog gospodara*“.

Za oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade odgovara onaj suvlasnik koji ih je počinio, odnosno onaj suvlasnik koji po Zakonu odgovara za osobu koja je štetu počinila.

III OVLAŠTENI PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Članak 9.

Suvlasnici zgrade za ovlaštenu predstavnicu suvlasnika imenuju **Ermina Buhića, OIB 19091604761.**

Članak 10.

Predstavnik suvlasnika je ovlašten:

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

- ovjeravati izvršene radove,
- obavljati i druge poslove povjerene mu ovim Ugovorom.

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

Članak 11.

Predstavnik suvlasnika za poslove koje obavlja neće primati nikakvu naknadu, već će za potrebe zgrade iznajmiti dio svoje nekretnine u mjesečnom iznosu **od 5.000,00 kn.**

IV UPRAVITELJ ZGRADE

Članak 12.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu PLAVI PROSTOR d.o.o. Zagreb, Selska cesta 136-138, registriranom i ovlaštenom za obavljanje poslova upravljanja zgradom (u daljnjem tekstu: Upravitelj zgrade).

Sa Upraviteljem zgrade ovlašteni predstavnik suvlasnika zaključit će Ugovor o upravljanju stambenom zgradom u ime i za račun suvlasnika zgrade.

Naknada za rad Upravitelja zgrade iznosi 5.000,00 kn + PDV, a vrši se jedanput mjesečno najkasnije do 25.-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Ostale odredbe o naknadi Upravitelju utvrdit će se Ugovorom s Upraviteljem.

Članak 13.

Ugovor o upravljanju s Upraviteljem zgrade će sadržavati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- poduzimanje hitnih popravaka,
- 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 vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja zgradom i za slučaj neizvršenja ugovornih obveza,
- osiguranje zgrade od svih predvidivih rizika,
- donošenje odluke o kućnom redu za zgradu.

Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da Upravitelj osigura zajedničke dijelove zgrade od svih predvidivih rizika, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ukoliko se pokaže potreba za drugim rizicima osiguranja, a koji nisu predvidivi Zakonom, upravitelj će, na posebno traženje suvlasnika, zatražiti policu osiguranja.

Članak 15.

Suvlasnici svojim potpisom i prihvaćanjem svih odredbi ovog Međuvlasničkog ugovora, daju neopozivo i bezuvjetno pravo upravitelju stambene zgrade da bez ičijeg daljnjeg pitanja ili odobrenja upiše založno pravo na nekretnini svakog pojedinog suvlasnika-dužnika, ukoliko postoji dug s osnove neplaćenih iznosa zajedničke pričuve, za vremenski period **duži od 6 mjeseca**, s obzirom da plaćanje zajedničke pričuve predstavlja zakonsku obvezu.

Založno pravo upisano na teret suvlasnika-dužnika ostaje upisano do potpunog namirenja glavnice, zakonskih zateznih kamata, te svih troškova povezanih s postupcima naplate zajedničke pričuve, tj. javnobilježničkih troškova, sudskih troškova i troškova zastupanja odvjetnika.

Suvlasnici svojim potpisom i prihvaćanjem svih odredbi ovog Međuvlasničkog ugovora, ovlašćuju svog upravitelja da bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja vodi postupak prisilne naplate potraživanja s osnove neplaćenih iznosa zajedničke pričuve na nekretnini svakog pojedinog suvlasnika-dužnika, bez obzira na visinu potraživanja ostalih suvlasnika, s obzirom da je podmirenje zakonska obveza plaćanja zajedničke pričuve prioritet u podmirenju obveza plaćanja.

V ZAJEDNIČKA PRIČUVA

Članak 16.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti, prema utvrđenom godišnjem, odnosno višegodišnjem programu.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,54 % vrijednosti njihova posebnoga dijela godišnje, odnosno **2,60 kn/m²** korisne površine svog posebnog dijela.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.

Suvlasnik koji ne plati doprinos u roku dospijeca, 25. sljedećeg mjeseca, obavezan je platiti zakonsku zateznu kamatu.

Članak 17.

Sredstva zajedničke pričuve uplaćuju se na račun zgrade koji će u odabranoj banci otvoriti ovlašteni predstavnik suvlasnika.

Sredstvima zajedničke pričuve na računu zgrade raspolaže upravitelj zgrade samo uz supotpis i suglasnost ovlaštenog predstavnika zgrade.

Plaćanje naknade za rad Upravitelja i premije osiguranja vrši se temeljem trajnog naloga Upravitelja i ovlaštenog predstavnika zgrade.

Članak 18.

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za:

- redovito održavanje i poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranje zgrade kod osiguravajućeg društva,
- zamjenu postojećih i ugradnju novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,

- otplatu zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšanja zgrade,
- poslovanje Upravitelja zgrade,
- druge potrebe zgrade sukladno planu održavanja.

Članak 19.

Ukoliko sredstva zajedničke pričuve nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova iz članka 18. ovog Ugovora potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika sukladno odredbama članka 4. ovog Ugovora.

VI OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 20.

Suvlasnici zgrade sastaju se najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za buduće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu, te donošenja programa za iduću godinu.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak ako to traži najmanje 1/3 svih suvlasnika. Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje predstavnik suvlasnika i zapisničar. Odluke suvlasnika potpisuje ovlašteni predstavnik suvlasnika.

Članak 21.

Svaki suvlasnik je ovlašten i obavezan bez odlaganja prijaviti ovlaštenom predstavniku štetu za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom posebnom dijelu ili na zgradi općenito. Kad prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih. O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan odmah izvijestiti ovlaštenu osobu.

Članak 22.

Suvlasnik je dužan svoj posebni dio i ostale zajedničke dijelove koristiti na način da ne nanosi štetu drugima.

Članak 23.

Suvlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj posebni dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ili radi sanacije nestalih šteta na istima.

Članak 24.

Suvlasnik je dužan svoj posebni dio i posebne prostorije koje koristi, te njima namijenjene uređaje, brinuti se i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, a u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 25.

Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio ili promijeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika, dostavom adekvatne isprave (ugovor o

kupoprodaji, darovni ugovor ili slično).

Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio, a ne obavijesti upravitelja i predstavnika suvlasnika o toj činjenici, ostaje u obvezi plaćati zajedničku pričuvu sve dok o činjenici otuđenja suvlasničkog dijela ne obavijesti upravitelja.

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.

Članak 26.

Troškove komunalnih usluga (naknadu za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koji se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama, plaćaju suvlasnici zgrade na način kako to utvrde dobavljači usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1.ovog članka nastala u svezi s korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, raspored troškova takve naknade određuju suvlasnici sporazumno, a ako se ne sporazume primjenjuju se zakonski i podzakonski propisi na snazi.

Članak 27.

Suvlasnici su obvezni pridržavati se Kućnog reda.

Kućni red se utvrđuje na sastanku suvlasnika.

Prijedlog Kućnog reda suvlasnicima će dostaviti Upravitelj zgrade.

VII POSEBNE ODREDBE

Članak 28.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema utvrđenim suvlasničkim dijelovima zgrade prema evidenciji u zemljišnoknjižnom izvatku (PRILOG 1) uz primjenu slijedećih obračunskih koeficijenta:

• za stambeni prostor	koeficijent	1,00
• za poslovni prostor	koeficijent	1,00
• za uredske prostore	koeficijent	1,00
• za poslovne apartmane	koeficijent	1,00
• za garažno mjesto	koeficijent	0,75
• za parkirno mjesto	koeficijent	0,50
• za parkirno mjesto	koeficijent	0,50
• za stanove koji se u koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1,00-2,00

VIII ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Prava i obveze utvrđene ovim Ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili zaključiti ako je isti Ugovor zaključila većina suvlasnika čiji posebni dijelovi čine više od 50% ukupne površine svih posebnih dijelova zgrade.

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

Članak 30.

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

Članak 31.

Eventualni sporovi iz ovog Ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.

Članak 32.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih je jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i dva primjerka za upravitelja, dok će suvlasnicima, na posebno traženje, biti uručene preslike Ugovora od strane ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Članak 33.

Odredbe ovog Međuvlasničkog ugovora stupaju na snagu 01.04.2020.

U Zagrebu, 20.12.2019.

Prilozi:

1. popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim dijelovima
2. popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

