

Na temelju odredbe članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96.) suvlasnici zgrade u Rijeci Franje Račkoga 1, zaključili su dana **01.06.2019. g.** sljedeći:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Rijeci, Franje Račkoga 1, sagrađene na k.č. br. _____ (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 prilogu br. 1 koji čini sastavni dio ovog Ugovora. Sastavni dio privitka 1. ovog Ugovora čini priložena suglasnost suvlasnika.

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 br. 2 koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora.

Upravljanje zgradom podrazumijeva poslove redovite uprave i izvanredne poslove.

Članak 4.

Svi suvlasnici zgrade 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:

- o programu redovitog 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 suvlasnika i njegovog zamjenika,
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja),
- o osiguranju stambene zgrade,
- o izboru nadstojnika, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija,
- o 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,
- o kućnom redu,
- o stvaranju zajedničke pričuve,
- o 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 obvezuje sve suvlasnike.

Članak 6.

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

- o otuđivanju zajedničkih dijelova zgrade,
- o promjeni namjene zajedničkih dijelova zgrade,
- o radovima na zajedničkim dijelovima zgrade kojima se povećava vrijednost (dogradnja, nadogradnja, preuređenje),
- o 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 domaćina.

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.

Članak 8a.

III. OVLAŠTENI PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Članak 9.

Suvlasnici zgrade za ovlaštenog predstavnika suvlasnika imenuju TOMŠIĆ ANDREJ..

Suvlasnici zgrade za ovlaštenog zamjenika predstavnika suvlasnika imenuju _____.
U slučaju spriječenosti ovlaštenog predstavnika njegove poslove obavlja zamjenik predstavnika.

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,
- ovjeravati naloge za isplatu troškova iz zajedničke pričuve,

Frđuje Račkaga 1

Rijeka sklapaju Ugovor o upravljanju s

Subjektne i kodne riječi: " ..."

navedene osobne podatke isključivo u svrhu izvršavanja obveza sukladno Zakonu o vlasništvu i drugi stvarnim pravima, te drugim pozitivnim propisima, kao i sukladno sklopljenom Ugovoru o upravljanju. Navedene podatke Upravitelj zgrade prikuplja i obrađuje na vrijeme dok isti obavlja poslove upravitelja zgrade, a najkasnije 2 godine od okončanja poslovnog odnosa. Iznimo Upravitelj zgrade čuva prikupljene podatke nakon okončanja poslovnog odnosa ukoliko je isto određeno pozitivnim propisima ili u slučaju postojanja sudskih postupaka. Kontakt osoba službenika za zaštitu podataka Upravitelja zgrade: voditelj.gdpr@rumat.hr. Suvlasnik zgrade pravo podnijeti Upravitelju zgrade na e-mail službenika za zaštitu osobnih podataka zahtjev za ostvarivanje prava određene u čl. 13-22 i 34 Uredbe. Na odluku upravitelja ima određene u čl. 13-22 i 34 Uredbe. Na odluku upravitelja ima pravo podnijeti prigovor Agenciji za zaštitu osobnih podataka.

Niže polisani suvlasnici Polpisa ovog Ugovora daju izričitu privolu Upravitelju za prikupljanje, korištenje i dostavu podataka trećim osobama kada je to određeno zakonom i drugim propisom.

Niže polpisani suvlasnici daju suglasnost za obradu osobnih podataka te njihovu objavu na oglasnoj ploči zgrade, a koji se odnose na njihovo ime, prezime i visinu neplaćene pričuve te da se podaci objavljuju u određenim vremenskim periodima.

Niže polisani suvlasnici obvezuju se svojim potpisom Upravitelju dati sve točne podatke potrebne za realizaciju Ugovora o upravljanju, za ustanovljenje i vođenje evidencija suvlasnika zgrade/vlasnika posebnih dijelova radi ostvarivanja prava i obveza koji iz toga proizlaze (ime, prezime, adresa, OIB). Za predstavnika suvlasnika odabiru 10 M S I C A W D L E J uz mjesečnu naknadu od _____ netko koja će se isplaćivati iz sredstava zajedničke pričuve.

Visina pričuve iznosi 3,5 kn/m²

Red. Br	Namjena posebnog dijela zgrade i položaj	PREZIME I IME (su)vlasnika posebnog dijela zgrade	OIB	Ime i prezime korisnika	Površina posebnog dijela u m2	Ukupna površina zgrade	Koeficijent (7:6)	Vlasnički udio %	VLASTORUČNI POTPIS
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	STAN	TORIĆ ANĐEL	76816693877	ANĐEL TORIĆ	36,00	717,00			T
2	STAN	ŠAPEANIN MINA	51770995465	MINA ŠAPEANIN	30,44	717,00			Šapeanin
3	STAN	HADŽALIĆ RABITA	51770995465	MINA ŠAPEANIN	33,20	717,00			Šapeanin
4	STAN	GLUHAČIĆ TIJESKA IM.		PAZAN STAN	21,31	717,00			Šapeanin
	P01	GLADUJERA			99,00	717,00			Šapeanin
	P02	GLADUJERA							Šapeanin
	P03	REPUBLIKA HRVATSKA			23,00	717,00			Šapeanin
	OD/P	D.I.B.D.000			126,00	717,00			Šapeanin
					105,00	717,00			Šapeanin
	OD/P	D.I.B.D.000			79,00	717,00			Šapeanin
	P05	GLADUJERA			164,00	717,00			Šapeanin



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima stambene
namjene

KLASA : 370-01/19-05/30

URBROJ: 2170/01-17-30-19-2/FDR

Rijeka, 05. lipanj 2019. godine

RUMAT d.o.o.
Žrtava fašizma 1
51 000 RIJEKA

PREDMET: Zgrada, **Franje Račkoga 1**, Rijeka
- suglasnost za sklapanje
Ugovora o upravljanju
- dostavlja se

Dana 24. svibnja 2019. godine od strane Naslova zatražena je suglasnost Grada Rijeke kao suvlasnika (u 39.89% idealnih dijelova) zgrade u Rijeci na adresi, Franje Račkoga 1, za sklapanje Ugovora o upravljanju s Rumat-om d.o.o., Rijeka, te za imenovanjem gosp. Andreja Tomšića kao ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade.

U privitku je dostavljena suglasnost suvlasnika za isto čiji suvlasnički dijelovi čine 9,27 % idealnih dijelova zgrade.

Slijedom navedenog, izvješćujemo Vas da je Grad Rijeka suglasan da za zgradu Franje Račkoga 1 sklopite Ugovor o upravljanju, kao i da se gosp. Andrej Tomšić imenuje ovlaštenim predstavnikom suvlasnika zgrade, no napominjemo da i uz suglasnost Grada Rijeke suvlasnici zgrade nemaju potrebnu suglasnost natpolovične većine za sklapanje Ugovora o upravljanju.

Kada sklopite Ugovor o upravljanju za navedenu zgradu, nakon što za isto budu ostvareni uvjeti, molimo Vas da Gradu Rijeci dostavite jedan primjerak kako bismo izvršili promjenu u našoj evidenciji.

S poštovanjem,

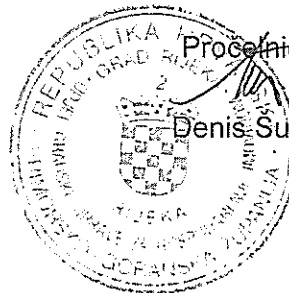
Voditeljica – Ravnateljica:

Gordana Tomljanović

Gordana Tomljanović

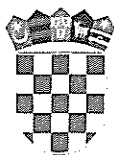
Pročelnica:

Denis Sulina



Dostaviti:

1. Naslovu
2. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo državne imovine

KLASA: 940-01/19-03/716

URBROJ: 536-03-01-01/04-19-02

Zagreb, 24. svibnja 2019.

RUMAT d.o.o RIJEKA

Žrtava fašizma 1/1

51000 RIJEKA

PREDMET: zaključenje Međuvlasničkog ugovora i Ugovora o upravljanju zgradom u Rijeci, u ulici Franje Račkog

Poštovani,

putem ovog dopisa obavještavamo vas da je Ministarstvo državne imovine, kao tijelo nadležno za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno članku 4. stavak 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br.52/18.) suglasno sa Odlukom suvlasnika zgrade u Rijeci, Franje Račkog 1, o sklapanju Ugovora o upravljanju s upraviteljem RUMAT d.o.o. RIJEKA, te vam u prilogu ovog dopisa dostavljamo potpisani primjerak iste suglasnosti.

S poštovanjem,

Privitak:

- kao u tekstu

Dostaviti:

1.Naslovu

2.pismohrana, ovdje



Friedrich Böck

Rijeka sklapaju Ugovor o upravljanju s

navedene osobne podatke isključivo u svrhu izvršavanja obveza sukladno Zakonu o vlasništvu i drugi stvarnim pravima, te drugim pozitivnim propisima, kao i sukladno sklopljenom Ugovoru o upravljanju. Navedene podatke Upravitelj zgrade prikuplja i obrađuje na vrijeme dok isti obavlja poslove upravitelja zgrade, a najkasnije 2 godine od okončanja poslovnog odnosa. Iznimo Upravitelj zgrade čuva prikupljene podatke nakon okončanja poslovnog odnosa ukoliko je isto određeno pozitivnim propisima ili u slučaju postojanja sudskih postupaka. Kontakt osoba službenika za zaštitu podataka Upravitelja zgrade: voditelj.gdpr@rumat.hr. Suvlasnik zgrade pravo podnijeti Upravitelju zgrade na e-mail službenika za zaštitu osobnih podataka zahtjev za ostvarenje prava određene u čl. 13-22 i 34 Uredbe. Na odluku upravitelja ima određene u čl. 13-22 i 34 Uredbe. Na odluku upravitelja ima pravo podnijeti prigovor Agenciji za zaštitu osobnih podataka.

Niže potpisani suvlasnici Potpisom ovog Ugovora daju izričitu privolu Upravitelju za prikupljanje, korištenje i dostavu podataka trećim osobama kada je to određeno zakonom i drugim propisom.

Niže potpisani suvlasnici daju suglasnost za obradu osobnih podataka te njihovu objavu na oglasnoj ploči zgrade, a koji se odnose na njihovo ime, prezime i visinu neplaćene pričuve te da se podaci objavljuju u određenim vremenskim periodima.

Niže potpisani suvlasnici obvezuju se svojim potpisom Upravitelju dati sve točne podatke potrebne za realizaciju Ugovora o upravljanju, za ustanovljenje i vođenje evidencija suvlasnika zgrade/vlasnika posebnih dijelova radi ostvarivanja prava i obveza koji iz toga proizlaze (ime, prezime, adresa, OIB). Za predstavnik suvlasnika odabiru TOMSLC AWDLEJ uz mjesečnu naknadu od _____, netko koja će se isplaćivati iz sredstava zajedničke pričuve.

Visina pričuve iznosi	kn/m2
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

[illegible]

- 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.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja suvlasnika iz čl. 10. ovog Ugovora određuje mu se mjesečna naknada od _____ brutto.

Suvlasnici se obvezuju predstavniku suvlasnika isplaćivati mjesečnu naknadu u brutto iznosu do 15. u mjesecu na njegov žiro račun broj _____ - _____ kod _____ banke.

Opoziv ovlaštenog predstavnika zgrade i njegovog zamjenika vrši se po istom postupku i uz istu većinu kao i kod njegova izbora.

IV. NADSTOJNIK ZGRADE

Članak 12.

Suvlasnici zgrade mogu imenovati nadstojnika zgrade o čemu će se zaključiti poseban ugovor.

V. UPRAVITELJ ZGRADE

Članak 13.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu RUMAT d.o.o. Rijeka, Žrtava fašizma 1, 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 0,353 kn po metru kvadratnom korisne površine svakog posebnog dijela. Isplata naknade Upravitelju zgrade 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 14.

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 15.

Suvlasnici su suglasni da Upravitelj osigura zajedničke i posebne dijelove zgrade od svih predvidivih rizika.

U svezi s izvođenjem radova na zgradi smatra se da je rad izvršen ukoliko ga ovjeri ovlašteni predstavnik suvlasnika.

VI. 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 **3,50** kune po metru kvadratnom korisne površine svog posebnog dijela. Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.

Suvlasnik koji ne plati doprinos u roku dospijeca, 25. sljedećeg mjeseca, obvezan 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.

Članak 19.

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

VII. 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 obvezan 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.

PRIVITAK BR.2 MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivizidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i slično),
- pokrov,
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata,
- elementizacija od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i slično),
- krovna i ostala limerijana na zajedničkim dijelovima zgrade,
- dimnjaci, ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi instalacije, uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade,
- zajednička stubišta uključujući i ograda stubišta,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stanila i drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključivo revizijska okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan i drugog posebnog dijela zgrade, odnosno do vodomjera u stanu i drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,
- električne instalacije, stubišna rasvjeta i drugi trošileci u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan i drugog posebnog dijela zgrade,
- nužna i panik rasvjeta,
- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventil trošića u stanu i drugom posebnom dijelu zgrade,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan i drugog posebnog dijela zgrade,
- zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabela i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijem do mjesta razdvajanja u stan i drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i internu govornu uređaj od ulaza u zgradu do stanila i drugog posebnog dijela zgrade, odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan i drugog posebnog dijela zgrade,
- zajednička kotlovnica (ako nije u vlasništvu ENERGA) i toplinska podstanica,
- zajednička hidrofora postrojenja i bunari za vodu, pretpumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatori i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i slično,
- gromobranske instalacije,
- kanali za smeće,
- septičke jame,
- zemljište oko zgrade,
- sušione u zgradi,
- skloništa,
- drvarnice

Zajedničkim dijelovima zgrade

smatra ti horizontalni razvoj posebnog dijela vodovodne i odvodne instalacije.

će

se

