

21-12-2012

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Mirka Maleza 20 B, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Mirka Maleza 20 B, sagrađene na k.č. broj 587/1 k.o. Ivanec (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 1. 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 2. koji je sastavni dio ovog ugovora) na način utvrđen ovim ugovorom. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- o prihvaćanju 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 izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- 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:

Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene. Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje obračunavaju na način da se ulazni račun za potrošnju raspoređi ravnomjerno po broju stanara po svakom stanu.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu.

Cijenu usluge čišćenja zajedničkih prostorija utvrdit će posebnom odlukom Skup vlasnika.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 2. i 3. ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 5.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvatanja 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 se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

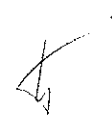
Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Stjepan Križnjak, JMBG : 1012957321005, OIB: 42900636573.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima susjedne stambene zgrade NE ;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;



- 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 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 suvlasnika.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana. Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi uklanjanja 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 14. 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 / posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove 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 odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da se zadrži sadašnja cijena pričuve u iznosu od 1,53 kn/m².

Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / 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 garažni prostor	koeficijent	0.75
za garažno mjesto u zatvorenom prostoru	koeficijent	0.50
za poslovni prostor	koeficijent	2.00

za tavanški prostor	koeficijent	0.50
za podrumski prostor	koeficijent	0.50
za druge samostalne prostorije	koeficijent	1.00

Svaki suvlasnik obvezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

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.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeca utvrđenom u stavku 2. 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 obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 17.

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

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

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 19.

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

Članak 20.

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

Članak 21.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 primjerka za upravitelja, dok će suvlasnicima biti uručeni preslici ugovora.

U Ivancu, 20.12.2012.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade



PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Mirka Maleza 20 B, sagrađene na k.č. broj 587/1 k.o. Ivanec potvrđujemo:

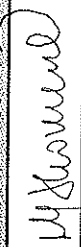
1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Stjepan Križnjak, OIB 42900636573, iz Ivanca, Mirka Maleza 20 B;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 1,53 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				UKUPNO		VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	DIJELOVI **	Korisna površina ***			Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
01	ŠKORAK ZVONKO		62,42			62,42	8,8478%	7,6832%			
02	KUŠTER PREDRAG		74,68			74,68	10,5856%	9,1923%			
03	MRAVLINČIĆ ROZIKA		37,34			37,34	5,2928%	4,5961%			
04	KRIŽNJAK STJEPAN		62,42			62,42	8,8478%	7,6832%			
05	JURIČEVSKI IVAN		62,42			62,42	8,8478%	7,6832%			
06	BUREK VLADIMIR		62,42			62,42	8,8478%	7,6832%			
07	BUHIN MARIJAN		62,42			62,42	8,8478%	7,6832%			
08	DARABUŠ DRAGUTIN	PRIZEMLJE POSL.PR.		52,00		52,00	7,3708%	12,8013%			
09	JEDINSTVO KARTONAŽA d.o.o. OIB: 30410831044	PRIZEMLJE POSL.PR.		54,93		54,93	7,7861%	13,5226%			
10	HERCEG-BUHIN SLAVA	1.KAT	37,34			37,34	5,2928%	4,5961%			
11	BABIĆ ANA I MATO	1.KAT	37,34			37,34	5,2928%	4,5961%			

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Mirka Maleza 20 B, sagrađene na k.č. broj 587/1 k.o. Ivanec potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Stjepan Križnjak, OIB 42900636573, iz Ivanca, Mirka Maleza 20 B;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 1,53 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12	LANČIG DANIJELA HAKLOVIC	2.KAT	37,34			37,34	5,2928%	4,5961%	
13	LUKAČ VLADO I LJILJANA	3.KAT	62,42			62,42	8,8478%	7,6832%	
UKUPNO:			598,56	106,93		705,49	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 13.

U Ivancu, 20.12. 2012. godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju

- * **Samostalna prostorija** - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- ** **Sporedni dijelovi** - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavanska prostorija, kućni vrt, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)
- *** **Korisna površina** - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zidova koji je prekidaju
- 10** - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju Međuvlasnički ugovor
- ZB - zatvoreni balkon
- OB - otvoreni balkon
- D - drvarnica

PRIVITAK 2.

POPIS

1. ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

1.1. 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 zajedničkih prostora zgrade.

2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ☒ ulazno predvorje
- ☒ stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- ☒ podrum, sklonište, prostorija za hidrofor
- ☒ prostorija za smeće sa svim uređajima,
- ☒ zajedničke društvene prostorije
- ☒ nadstojnički stan

3. INSTALACIJE

3.1. vodovodna instalacija od vodoinjernog brojila do ventila prije izljevniha mjesta u stanu

3.2. odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon

3.3. instalacije elektrike

- ☒ instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu,
- ☒ instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),
- ☒ instalacije nužne i panične rasvjete,
- ☒ instalacije zvonca i portafona (osim govornog aparata u stanu),

- ☐ instalacije gromobrana,
- ☐ uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu),
- ☐ instalacije telefona (osim instalacije u stanu),

3.4. instalacija centralnog grijanja

- ☐ razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnog tijela),
- ☐ odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- ☐ kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armatura

3.5. instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu

4. UREĐAJI U ZGRADI

- ☐ dizala u zgradi (osobna i teretna),
- ☐ hidrofonski uređaji,
- ☐ agregat
- ☐ uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- ☐ protupožarni uređaji i instalacije.