

Temeljem članka 378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96;68/98;137/99;22/00;73/00), te članka 6. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog među suvlasnicima stambene zgrade, **Slavka Kolara 13A,13B,13C,13D,13E, Velika Gorica**

ZAPAD-STAN d.o.o., 10 000 Zagreb, Ante Topića Mimare 61b koji zastupa Ilija Čičak, direktor (dalje u tekstu: *UPRAVITELJ*)

SUVLASNICI posebnih dijelova stambene zgrade u Velikoj Gorici, **Slavka Kolara 13A-13E** zastupani po ovlaštenom predstavniku, Bauman Gordani (dalje u tekstu: *SUVLASNICI*) sklopili su dana 17.03.2015.g. ovaj

U G O V O R O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM SLAVKA KOLARA 13A-13E Broj 15/2015

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Suvlasnici stambene zgrade u Velikoj Gorici, izgrađene na zemljištu koje se vodi kao k.č. 513 k.o. Velika Gorica z.k.ul.br. 6246 povjeravaju, temeljem članka 6. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 14.03.2015.g., poslove upravljanja **ZAPAD-STAN d.o.o., Zagreb, Ante Topića Mimare 61b** koje je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 080231486 kao upravitelju zgrade.

II OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u ime i za račun suvlasnika obavlja slijedeće poslove:

1. organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je međuvlasničkim ugovorom)
2. obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačini zapisnik
3. utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik prema odluci suvlasnika
4. organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu
5. raspolaze sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim programom, koji je sastavni dio ovog ugovora.
6. osigura zgradu od rizika prema godišnjem programu;
7. uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika uz uvjet prethodno izvršenog etažiranja i upisa u zemljišne knjige.
8. zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka
9. pruža pravnu i stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja.

Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi, i to:

1. puknuće vodovodne instalacije
2. puknuće ili propuštanje kanalizacije
3. puknuće ili propuštanje plinske instalacije

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovog članka, upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata), uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

Ostale hitne popravke iz čl. 5 Uredbe o održavanju zgrada Upravitelj je dužan organizirati u primjerenom roku.

Ugovor o upravljanju stambenom zgradom - Zapad-stan d.o.o.

Strana 1 od 4

Članak 4.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se regulirati posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

Upravitelj se obvezuje za poslove iz st. 1 prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti sa najpovoljnijim ponuđačem.

Članak 5.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojemu se nalaze u vrijeme sklapanja ovog ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog ugovora.

Članak 6.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima.

U slučaju da suvlasnici sami izaberu izvoditelja radova bez upravitelja, obvezuju se o tome donijeti posebnu odluku u pisanom obliku, većinom koja se računa prema suvlasničkim udjelima te preuzimaju obvezu kontrole kvalitete izvedenih radova i rješavanje mogućih problema sa izvoditeljem bez posredovanja upravitelja.

Članak 7.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara i pažnjom dobrog stručnjaka, što znači čuvati interese svih suvlasnika zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršenja poslova na koje su pismeno upozoreni, ili su se ti poslovi morali obaviti temeljem rješenja i naloga inspekcije (građevne, komunalne, protupožarne i dr.) a nisu donijeli odluku o poduzimanju navedenih poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Suvlasnici su suglasni da se novčane kazne izrečene upravitelju ili odgovornoj osobi upravitelja u prekršajnom postupku zbog neizvršenja poslova iz prethodnog stavka ovog članka, isplate na teret zajedničke pričuve.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

1. prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za narednu godinu najkasnije mjesec dana prije isteka vremena na koji se primjenjuje program;
2. za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove;
3. izvješće o radu sukladno odredbama Zakona o vlasništvu
4. završni račun, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom
5. evidenciju suvlasnika

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje prije isteka vremena na koji se primjenjuje godišnji program.

Ako suvlasnici ne usvoje program rada do roka utvrđenog u stavku 2. ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a suvlasnici su kroz to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Izvješće o poslovanju – računu zgrade u prethodnoj godini upravitelj će najkasnije do 30. lipnja svake godine dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika i svakom suvlasniku zgrade.

Radi redovne naplate pričuve upravitelj će dužnike opominjati prvo opomenom, a nakon toga opomenom pred ovrhu, te nakon toga pričuvu naplatiti sudskim putem. Upravitelj će naplatiti od dužnika svoje troškove za slanje opomena.

Upravitelj se ovlašćuje da sa dužnicima za pričuvu može sklapati pismene sporazume o plaćanju dugovanja u obrocima.

Ovlašćuje se upravitelj da zastupa suvlasnike pred sudom u ovršnim postupcima koji se vode protiv suvlasnika –dužnika koji ne plaćaju zajedničku pričuvu.

Članak 9.

Sudske i ostale pristojbe te naknada ovlaštenom odvjetniku koji u slučaju spora zastupa upravitelja kao zastupnika suvlasnika odnosno suvlasnike zgrade pred sudom vezane uz spor terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, naknade i ostale pristojbe kao i eventualne pripadajuće kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

III SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 10.

Suvlasnici se obvezuju za pokriće troškova upravljanja plaćati doprinos u zajedničku pričuvu, te ovlašćuje upravitelja da utvrdi visinu mjesečne pričuve za svakog suvlasnika i istu naplati.

Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika utvrditi na način da iznos pričuve po m²/mj., određen godišnjim programom, pomnoži sa površinom posebnog dijela i sa koeficijentom 1,00 za stambeni prostor, a za ostale prostore koeficijentom određenim Međuvlasničkim ugovorom.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati do 15. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1 ovog članka suvlasnici će plaćati od **07/2015** uplatnicama na račun sredstava zajedničke pričuve stambenih zgrada broj **HR7623400091310615622** otvoren kod Privredne banke d.d. Zagreb., a upravitelj ima pravo raspolagati sredstvima zajedničke pričuve na tom računu sukladno čl.378. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te čl.2 Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97).

Iznos naknade iz stavka 1: ovog članka usklađivati će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

Članak 11.

Sredstva za otplatu zajma ili povrat pozajmice uzete radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade osigurat će se povećanjem doprinosa suvlasnika za zajedničku pričuvu.

Upravitelj se obvezuje zajam otplaćivati iz zajedničke pričuve, sukladno ugovoru o zajmu odnosno vraćati pozajmicu prije isplate ostalih troškova.

Suvlasnici ne mogu otkazati ovaj ugovor sve dok ne otplate zajam sukladno ugovoru o zajmu odnosno ne vrate pozajmicu.

Članak 12.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovnog upravljanja iznosi 0,20 KN/m² + PDV odnosno u iznosu određenim godišnjim programom upravljanja.

Svi izvanredni troškovi koji nastaju na zahtjev suvlasnika, a nisu posebno ugovoreni ovim ugovorom, naplaćuju se prema važećem cjeniku upravitelja.

IV ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

Članak 14.

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i ostalih zakonskih propisa koji reguliraju ovo područje.

Članak 15.

Ugovorne strane su suglasne da sve moguće sporove iz ovoga Ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

Članak 16.

Ovaj Ugovor je sklopljen na vrijeme od 1 (jedne) godine, stupa na snagu danom potpisa ugovora a primjenjuje se od 01.07.2015. godine.

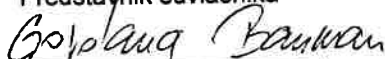
Ako niti jedna od ugovornih stranaka najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produženje ugovora, ugovor se produžuje na neodređeno vrijeme.

Članak 17.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) zadržava Upravitelj, 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

PRILOZI: 1. Program održavanja zgrade za 2015. godinu

Za suvlasnike
Predstavnik suvlasnika


Bauman Gordana

Za Zapad-stan d.o.o.

Direktor


Ilija Čičak

ZAPAD-STAN

društvo s ograničenom odgovornošću
za graditeljstvo
ZAGREB, A. T. Mimare 61/B

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,114/01,153/09) suvlasnici stambene zgrade Slavka Kolara 13A,13B, 13C, 13D,13E u Velikoj Gorici, sklopili su 14.03.2015. slijedeći

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Velikoj Gorici, Slavka Kolara 13A-13E (u daljnjem tekstu: suvlasnici) izgrađene na zemljištu koje se vodi kao k.č. 513 k.o. Velika Gorica z.k.ul.br. 6246, uređuju međusobne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem 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. UVJETI I NAČIN UPRAVLJANJA NEKRETNINOM

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 i u skladu sa Zakonom.

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 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 cijele stvari preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost stvari,) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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

Članak 4.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja godišnjeg izvješća o radu predstavnika suvlasnika i upravitelja te donošenja godišnjeg programa održavanja za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti odnosno upravitelj ako suvlasnici ne imenuju svog predstavnika.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak suvlasnika kada to zatraži najmanje 1/3 suvlasnika ili upravitelj.

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

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 5.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju od **07/2015.** god. poduzeću **ZAPAD-STAN d.o.o., Zagreb, Ante Topića Mimare 61b**, koje je registrirano za poslove upravljanja zgradama.

III PREDSTAVNIK SUVLASNIKA I VIJEĆE SUVLASNIKA

Članak 6.

Za predstavnika suvlasnika imenuje se **Bauman Gordana, OIB: 43745490001**

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor o upravljanju s upraviteljem u skladu s ovim međuvlasničkim ugovorom i zakonom
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade koji nisu povjereni upravitelju
- sudjelovati u izradi Godišnjeg programa održavanja zgrade te informirati suvlasnike o programu kao i pratiti njegovu provedbu
- izvijestiti suvlasnike o godišnjem izvješću i računu o poslovanju zgrade za prethodnu godinu
- dužan je voditi brigu i nadzor u provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi te donositi odluke u svezi sa time koje obvezuju sve suvlasnike (kao raspored čišćenja snijega i sl.)
- organizirati naplatu i kontrolu zajedničkih troškova – kućnih režija zajedničkih dijelova zgrade
- ovjeravati radne naloge izvođača radova kojim potvrđuje izvršenje određenog posla na zgradi
- redovito izvještavati upravitelja o svim nedostacima na zajedničkim dijelovima zgrade
- čuvati primjerak originala međuvlasničkog ugovora, drugih odluka donesenih od strane suvlasnika, zapisnike i dr.
- izvršiti zapisnički primopredaju nekretnina od dosadašnjeg upravitelja na novog upravitelja
- provoditi kontrolu ispravnosti trošila vode i el.energije
- voditi evidenciju svih suvlasnika i pribavljati potrebnu dokumentaciju od suvlasnika za potrebe Upravitelja
- sklopiti ugovor o čišćenju zajedničkih dijelova zgrade
- sklopiti ugovor o najmu zajedničkih prostorija
- nabavljati sitni potrošni materijal za zgradu do iznosa predviđenog godišnjim programom održavanja
- obavljati i druge poslove određene Zakonom odnosno odlukama suvlasnika

Predstavnik suvlasnika obavezan je o svom radu redovito izvještivati suvlasnike i to najmanje jedanput godišnje, a o važnijim pitanjima u svezi upravljanja redovito kada se ta pitanja rješavaju.

Predstavnik suvlasnika ne može donositi odluke umjesto suvlasnika niti samostalno raspolagati sredstvima zajedničke pričuve, a za svoj rad je odgovoran suvlasnicima.

Mandat predstavniku suvlasnika traje do opoziva od strane suvlasnika ili do ostavke.

Naknada predstavnika suvlasnika iznosu 80 kn neto po ulazu.

Članak 6a.

Vijeće suvlasnika :

- je nadzorni organ prema predstavniku suvlasnika i upravitelju zgrade
- predlaže i sudjeluje u izradi godišnjeg programa zgrade te informira suvlasnike o programu te prati njegovu provedbu
- mjesečno provodi kontrolu prihoda i rashoda sredstava zajedničke pričuve te o tome upoznaje ostale suvlasnike
- upoznaje ovlaštenog predstavnika suvlasnika o svim nedostacima na pojedinom ulazu
- vodi brigu o provođenju kućnoga reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija
- sastaje se najmanje dva puta godišnje

Vijeće je nadzorni i savjetodavni organ a sve odluke redovnog upravljanja koje premašuju okvire programa održavanja, donose suvlasnici na način kako je opisano u članku 3.

Za svoj rad članovi vijeća suvlasnika su odgovorni suvlasnicima sa svoga ulaza.

U vijeće suvlasnika izabrani su:

Ulaz 13A – Bauman Gordana (predstavnik suvlasnika i predsjednik vijeća)

Ulaz 13B – Pauk Slavko (član vijeća)

Ulaz 13C – Miletić Slavko (član vijeća)

Ulaz 13D – Barišić Ankica (član vijeća)

Ulaz 13E – Jakovac Martin (član vijeća)

Članak 7.

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 na zajedničkim dijelovima i uređajima 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.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 8.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja i održavanja zgrade 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 13. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora.

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela nekretnine 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 osnov za reguliranje vlasničkih prava.

Članak 9.

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

Članak 10.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade 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 otklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

Članak 11.

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.

V. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 12.

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% vrijednosti njegova posebnog dijela, godišnje.

Sredstvima zajedničke pričuve upravlja i raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika.

Članak 13.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 9. ovog ugovora uz primjenu slijedećih korekcijskih koeficijenata:

za stambeni prostor	koeficijent	1,00
za stan odnosno dio stana koji se koristi kao poslovni prostor	koeficijent	1,25
za garažni prostor	koeficijent	1,00

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 15-tog u mjesecu za protekli 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 dospeljeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 14.

Sredstva zajedničke pričuve namijenjena su za pokriće svih troškova vezanih uz obavljanje poslova održavanja i upravljanja predmetnom nekretninom, uključujući i otplaćivanje zajma za pokrivanje tih troškova. Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova.

Članak 15.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava pričuve, suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 16.

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

Članak 17.

Komunalne usluge (naknada 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 Velika Gorica, 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 Velika Gorica.

Članak 18.

Pogonske odnosno režijske troškove za zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi, suvlasnici će podmirivati na način:

- troškovi čišćenja zajedničkih dijelova zgrade sastavni su dio godišnjeg programa upravljanja
- troškovi potrošnje električne energije zajedničkih dijelova zgrade sastavni su dio godišnjeg programa upravljanja

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Ovaj ugovor stupa na snagu i primjenjuje se kad ga sklopi većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih dijelova nekretnine.

Odluke koje proizlaze iz ovog ugovora obvezuju sve suvlasnike nekretnine.

Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak 20.

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

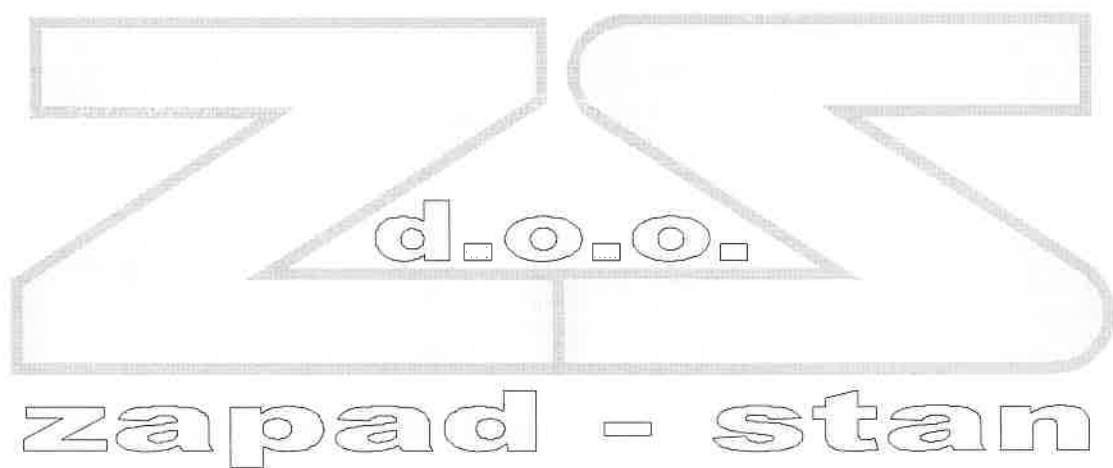
Članak 21.

Eventualni sporovi koji proisteknu iz ovog ugovora suvlasnici nekretnine prvenstveno će rješavati sporazumno, ako do sporazuma ne dođe pred nadležnim sudom.

Članak 22.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih jedan za suvlasnike nekretnine koji se pohranjuje kod predstavnika suvlasnika, a dva primjerka za upravitelja.

- PRILOG 1: Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade
PRILOG 2: Potpisna lista suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima u pokriću troškova održavanja i upravljanja zgradom



PRILOG 1:

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE u Velikoj Gorici, Slavka Kolara 13A-13E

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, balkoni-lođe

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje,
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama

INSTALACIJE

vodovodna instalacija od vodomjernog brojila zgrade do ventila prije izljevnog mjesta u stanu

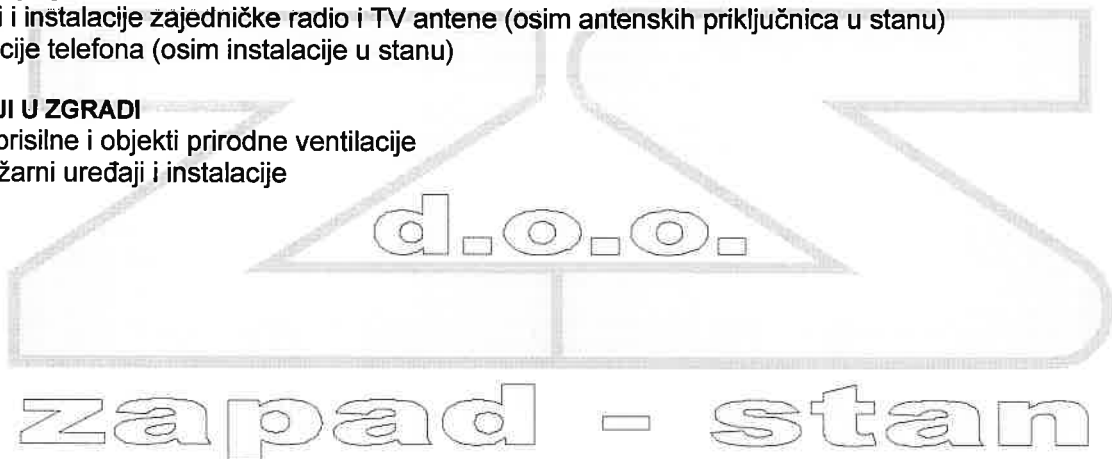
odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon

instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
- instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta)
- instalacija 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)

UREĐAJI U ZGRADI

uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
protupožarni uređaji i instalacije



ZAPAD-STAN d.o.o.
upravljanje zgradama A.Topića Mimare 61b
10090 ZAGREB MB 01376551

OBJEKT: KS13A
ADRESA: Kolara Slavka 13A

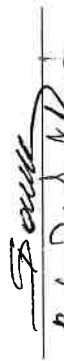
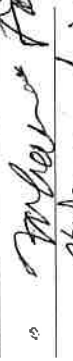
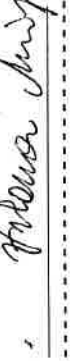
POTPISNA LISTA

Prezime Ime / Naziv	OIB	Prostor	Kvadratura	Udjel %	Potpis	Datum
Vlasnici posebnih dijelova zgrade Slavka Kolara 13A, 13B, 13C, 13D, 13E - Velika Gorica, svojim potpisom potvrđuju da:						
- za Upravitelja zgrade izabiru Zapad stan d.o.o., Ante Topića Mimare 61b, Zagreb, koji će poslove upravljanja obavljati uz mjesečnu naknadu od 0,20 kn + PDV po m2 obračunske površine						
- prihvaćaju Godišnji program održavanja zgrade za 2015.g. temeljem kojeg mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuve iznosi 2,50 kn/m2						
- prihvaćaju novi Međuvlasnički ugovor i potvrđuju odabir predstavnika suvlasnika gđe. Bauman Gordane te članove vijeća sukladno ugovoru						
ULAZ: 13A	Kolara Slavka 13A					
BAUMAN GORDANA	43745490001	ST 10822	67,06	1,66	<i>Bauman Gordana</i>	
DABELIĆ STIJEPKO	26746709798	ST 10824	48,71	1,20	<i>Dabelić Stjepko</i>	
FABEČIĆ MARIJANA	69659745216	GR 3625	22,50	0,56	<i>Fabečić Marijana</i>	
FABEČIĆ MARIJANA	69659745216	ST 10820	68,61	1,69	<i>Fabečić Marijana</i>	
FORIĆ RIFET	59704912912	ST 10825	67,06	1,66	<i>Forić Rifet</i>	
KUŽIR ZLATKO	32548646547	ST 10823	67,35	1,66	<i>Kužir Zlatko</i>	
LUŠIĆ JOSIP	77276693933	ST 10827	49,19	1,21	<i>Lušić Josip</i>	
POLANOVIĆ JOSIP i DRAGICA	74874256233	ST 10821	48,71	1,20	<i>Polanović Josip i Dragica</i>	
REMENAR IVAN i NIKOLA	97611210947	GR 3627	40,10	0,99	<i>Remenar Ivan i Nikola</i>	
REMENAR IVAN i NIKOLA	97611210947	ST 10819	64,70	1,60	<i>Remenar Ivan i Nikola</i>	
REPUBLIKA HRVATSKA		GR 3626	19,00	0,47	<i>Republika Hrvatska</i>	
REPUBLIKA HRVATSKA		ST 10817	69,45	1,71	<i>Republika Hrvatska</i>	
ŠIMAŠEK KATA i SLAVKO	70686950992	ST 10828	67,06	1,66	<i>Šimašek Kata i Slavko</i>	
TITIĆ DIJANA	52013628565	ST 10826	67,35	1,66	<i>Titć Dijana</i>	
VICAN BRANKA	18461254255	ST 10818	48,88	1,21	<i>Vican Branka</i>	
Prostora: 15			815,73			

ZAPAD-STAN d.o.o.
upravljanje zgradama A.Topića Mimare 61b
10090 ZAGREB MB 01376551

OBJEKT: KS13B
ADRESA: Kolara Slavka 13B

POTPISNA LISTA

Prezime Ime / Naziv	OIB	Prostor	Kvadratura	Udjel %	Potpis	Datum
Vlasnici posebnih dijelova zgrade Slavka Kolara 13A, 13B, 13C, 13D, 13E - Velika Gorica, svojim potpisom potvrđuju da:						
- za Upravitelja zgrade izabiru Zasad stan d.o.o., Ante Topića Mimare 61b, Zagreb, koji će poslove upravljanja obavljati uz mjesečnu naknadu od 0,20 kn + PDV po m2 obračunske površine						
- prihvaćaju Godišnji program održavanja zgrade za 2015.g., temeljem kojeg mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuže iznosi 2,50 kn/m2						
- prihvaćaju novi Međuvlasnički ugovor i potvrđuju odabir predstavnika suvlasnika gđe. Bauman Gordane te članove vijeća sukladno ugovoru						
ULAZ: 13B Kolara Slavka 13B						
BILIĆ ILIJA	93330059282	ST 10834	68,61	1,69		
BOŽURIĆ LJUBICA HUNJET FRANJO	55479077371	ST 10835	49,43	1,22		
BRGLES ANA	40114763143	ST 10837	69,21	1,71		
BRNIĆ ANDREA LEKIĆ ĐURĐICA	42160530098	ST 10838	48,59	1,20		
KRUHAK DOBRILA	78079346500	ST 10830	67,18	1,66		
NEUVIRTH ANTON	61736742030	GR 3629	19,00	0,47		
NEUVIRTH ANTON	61736742030	ST 10831	68,90	1,70		
PANDŽIĆ ZVONIMIR	06838701731	ST 10836	67,18	1,66		
PAUK SLAVKO	98193646630	ST 10839	67,06	1,66		
POTOČNIK MAJA	80457007216	ST 10833	67,90	1,68		
REPUBLIKA HRVATSKA		ST 10829	50,48	1,25		
TRNSKI CIMPERŠEK SUZANA	48202382645	GR 3628	22,50	0,56		
TRNSKI CIMPERŠEK SUZANA	48202382645	ST 10840	68,46	1,69		
VRBANAC IVAN	32184383561	GR 3630	25,00	0,62		
VRBANAC MARIJA	04623877637	ST 10832	48,59	1,20		

Prostora: 15

808,09

ZAPAD-STAN d.o.o.
upravljanje zgradama A.Topića Mimare 61b
10090 ZAGREB MB 01376551

OBJEKT: KS13C
ADRESA: Kolara Slavka 13C

POTPISNA LISTA

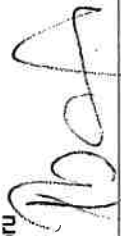
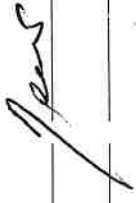
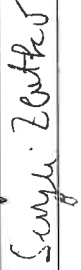
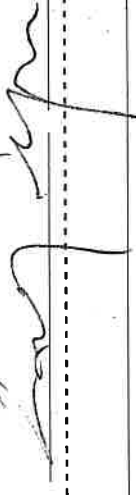
Prezime Ime / Naziv	OIB	Prostor	Kvadratura	Udjel %	Potpis	Datum
Vlasnici posebnih dijelova zgrade Slavka Kolara 13A, 13B, 13C, 13D, 13E - Velika Gorica, svojim potpisom potvrđuju da: - za Upravitelja zgrade izabiru Zapad stan d.o.o., Ante Topića Mimare 61b, Zagreb, koji će poslove upravljanja obavljati uz mjesečnu naknadu od 0,20 kn + PDV po m2 obračunske površine - prihvaćaju Godišnji program održavanja zgrade za 2015.g., temeljem kojeg mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuve iznosi 2,50 kn/m2 - prihvaćaju novi Međuvlasnički ugovor i potvrđuju odabir predstavnika suvlasnika gđe. Bauman Gordane te članove vijeća sukladno ugovoru						
ULAZ: 13C						
Kolara Slavka 13C						
BAJS ALEKSANDRA	00453625586	ST 10767	49,43	1,22	A. Bajs	14.3.2015.
JELIĆ ZORKA		ST 10774	67,90	1,68	Brakor	14.3.2015.
JURKOVIĆ PETRA MIKAC ROBERT	81812681433	ST 10766	68,61	1,69	Preč	
KAUČIĆ BLAŽENKA	47050047246	GR 3621	25,00	0,62		
KAUČIĆ BLAŽENKA	47050047246	ST 10771	67,06	1,66		
KELAVA MILAN	87780860335	ST 10772	68,73	1,70	Liljan Kelavog	
KOKOT STJEPAN I PAVICA	67437735856	ST 10768	68,95	1,70	Robert St. Pavica	
LEŽAIĆ VLATKA REBIĆ ELVIRA	62611112061	GR 3620	19,00	0,47	I. Lešić	
LEŽAIĆ VLATKA REBIĆ ELVIRA	62611112061	ST 10769	68,61	1,69		
MILETIĆ NADA	20594182452	GR 3619	26,92	0,66	Mileto Nada	14.3.2015.
MILETIĆ NADA	20594182452	ST 10775	66,25	1,64	Mileto Nada	14.3.2015.
MILETIĆ TOMISLAV	47713434348	ST 10773	49,49	1,22		
OROŠI VERA	24237537853	ST 10777	67,06	1,66	V. Oroš	
ŠIPUŠIĆ FRANJO	96619495497	ST 10770	48,71	1,20	Šipušić Franjo	
ZANINOVIĆ ANTUN		ST 10776	48,88	1,21		
Prostora: 15			810,60			

ZAPAD-STAN d.o.o.

upravljanje zgradama A.Topića Mimare 61b
10090 ZAGREB MB 01376551

OBJEKT: KS13D
ADRESA: Kolara Slavka 13D

POTPISNA LISTA

Prezime Ime / Naziv	OIB	Prostor	Kvadratura	Udjel %	Potpis	Datum
Vlasnici posebnih dijelova zgrade Slavka Kolara 13A,13B,13C,13D,13E - Velika Gorica, svojim potpisom potvrđuju da: - za Upravitelja zgrade izabiru Zapad stan d.o.o., Ante Topića Mimare 61b, Zagreb, koji će poslove upravljanja obavljati uz mjesečnu naknadu od 0,20 kn + PDV po m2 obračunske površine - prihvaćaju Godišnji program održavanja zgrade za 2015.g., temeljem kojeg mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuve iznosi 2,50 kn/m2 - prihvaćaju novi Međuvlasnički ugovor i potvrđuju odabir predstavnika suvlasnika gđe. Bauman Gordane te članove vijeća sukladno ugovoru						
ULAZ: 13D Kolara Slavka 13D						
BARIŠIĆ IVO	98748811750	ST 10851	48,88	1,21		
BUDAK DANICA	91176586711	GR 3631	22,50	0,56		
BUDAK DANICA	91176586711	ST 10844	68,73	1,70		
DOMAĆINOVIĆ RUŽICA i ILIJA	58394194302	ST 10849	68,95	1,70		
ĐURETIĆ ANA	02139070114	ST 10848	48,71	1,20		
JURENDIĆ ANA i MARKO	24208776587	ST 10842	48,59	1,20		
KACARSKI JOVAN	80924914057	ST 10845	48,59	1,20		
KOVAČEVIĆ DEJAN	59165837593	ST 10850	68,46	1,69		
LOVRENCIĆ MLADEN	96006189996	GR 3633	25,00	0,62		
LOVRENCIĆ MLADEN	96006189996	ST 10847	68,61	1,69		
REPUBLIKA HRVATSKA		ST 10843	67,90	1,68		
RULEK STJEPAN	81750237630	GR 3632	19,00	0,47		
RULEK STJEPAN	81750237630	ST 10841	69,21	1,71		
STEPANIĆ MARINA	61428238188	ST 10852	67,06	1,66		
ZAKANJ MARIJA	27673305979	ST 10846	67,90	1,68		
Prostora: 15			808,09			

ZAPAD-STAN d.o.o.
upravljanje zgradama A.Topića Mimare 61b
10090 ZAGREB MB 01376551

OBJEKT: KS13E
ADRESA: Kolara Slavka 13E

POTPISNA LISTA

Prezime Ime / Naziv	OIB	Prostor	Kvadratura	Udjel %	Potpis	Datum
Vlasnici posebnih dijelova zgrade Slavka Kolara 13A,13B,13C,13D,13E - Velika Gorica, svojim potpisom potvrđuju da: - za Upravitelja zgrade izabiru Zasad stan d.o.o., Ante Topića Mimare 61b, Zagreb, koji će poslove upravljanja obavljati uz mjesečnu naknadu od 0,20 kn + PDV po m2 obračunske površine - prihvaćaju Godišnji program održavanja zgrade za 2015.g., temeljem kojeg mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuže iznosi 2,50 kn/m2 - prihvaćaju novi Međuvlasnički ugovor i potvrđuju odabir predstavnika suvlasnika gđe. Bauman Gordane te članove vijeća sukladno ugovoru						
ULAZ: 13E Kolara Slavka 13E						
BEČKA MILA	79996151150	ST 10858	67,90	1,68	<i>[Signature]</i>	
BOGOVIĆ ANDREA	20777944693	ST 10862	68,61	1,69	<i>[Signature]</i>	
CAR MARICA	89431056810	ST 10860	48,71	1,20	<i>[Signature]</i>	
ČAVLEK JELICA	92147691010	GR 3636	22,50	0,56	<i>[Signature]</i>	
ČAVLEK JELICA	92147691010	ST 10859	68,73	1,70	<i>[Signature]</i>	
JAKOVAC MARTIN	81986499888	GR 3634	19,00	0,47	<i>[Signature]</i>	
JAKOVAC MARTIN	81986499888	ST 10853	68,61	1,69	<i>[Signature]</i>	
JAKOVAC MARTIN	81986499888	ST 10854	48,44	1,20	<i>[Signature]</i>	
LOVREK MARTINA	25986683163	ST 10863	49,19	1,21	<i>[Signature]</i>	
POGAČIĆ BRANKA i BOŽIDAR	53875023957	ST 10861	67,35	1,66	<i>[Signature]</i>	
REPUBLIKA HRVATSKA		GR 3635	25,00	0,62		
REPUBLIKA HRVATSKA		ST 10857	50,48	1,25		
TADIĆ DENIS	07761548361	ST 10864	67,06	1,66	<i>[Signature]</i>	
TOMIĆ ANTE	41416642971	ST 10855	67,90	1,68		
ZVONAR ELIZABETA	59524527417	ST 10856	68,61	1,69	<i>[Signature]</i>	
Prostora: 15			808,09			