Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima (Narodne novine br.91/96) suvlasnici stambene zgrade u **Zagrebu, Vrbani 19,** zaključuju dana 22. siječnja 2006. godine slijedeći

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom uređuju se međusobni odnosi suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Vrbani 19 izgrađene na kč.br. 5802/6 k.o. Vrapče (u daljnjem tekstu: nekretnina), u pogledu izvršavanja ovlasti glede upravljanja i korištenja nekretnine.
Popis zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine sadržan je u **Prilogu I.** koji je sastavni dio ovog ugovora.

Stambena zgrada iz stavka 1. ovog članka ima:

- _____ stanova .....ukupne površine _____ m2,
- _____ poslovne prostorije.....ukupne površine _____ m2,
- _____ garaže .....ukupne površine _____ m2,
- _____ garažna mjesta u zatvorenom prostoru ukupne površine _____ m2,
- _____ skladišta (druge samostalne prostorije) ..... ukupne površine _____ m2.

Ukupna korisna površina zgrade _____ m2.

Članak 2.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju veličinu udjela u troškovima održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade i zemljišta - na način da pojedini suvlasnički udjel odgovara udjelu korisne površine stana ili druge samostalne prostorije koja je u vlasništvu pojedinog suvlasnika, prema zbroju korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u zgradi, sadržanim u **Prilogu II.** koji je sastavni dio ovog ugovora.

II. UVJETI I NAČIN UPRAVLJANJA NEKRETNINOM

Članak 3.

Suvlasnici su dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu na način utvrđen ovim ugovorom i u skladu sa Zakonom.

Članak 4.

Poslovi redovite uprave cijelom zgradom su osobito:

- redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja,
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove,
- uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,
- imenovanje i opoziv predstavnika suvlasnika,
- primjereno osiguranje nekretnine,
- imenovanje i opoziv zajedničkog upravitelja,
- određivanje i promjene kućnog reda,
- iznajmljivanje i davanje u zakup ili najam kao i otkazivanje zajedničkih dijelova nekretnine.

Članak 5.

Ugovorna strane su suglasne da u okviru redovitog upravljanja nekretninom suvlasnici donose odluke o:

- godišnjem programu predviđenih poslova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja i poboljšice nekretnine;
- planu troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini
- o ključu raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi
- o godišnjem izvješću - računu poslovanja,
- drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 suvlasnika.

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

Članak 6.

Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja nekretninom (izvanredni poslovi) - naročito dogradnja, nadogradnja, preuređenje i dr., te za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak (suglasnost) svih suvlasnika, uz iznimke utvrđene Zakonom.

Članak 7.

Radi sudjelovanja u upravljanju i odlučivanja suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje.
Sastanak suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika) a u njegovoj odsutnosti ili spriječenosti osoba koju on ovlasti.
Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak 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.

III. UPRAVITELJ

Članak 8.

Suvlasnici ovim Međuvlasničkim ugovorom suglasno povjeravaju upravljanje zgradom tvrtki LIND-GRAD d.o.o. Graditeljstvo, Drenovačka 1 iz Zagreba, kao upravitelju zgrade.

Upravitelj upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika i to umjesto njih.
U upravljanju nekretninom upravitelj je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.
Upravitelj je obvezan, koliko je najviše moguće, čuvati interese svih suvlasnika zgrade i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje.

Upravitelj je osobito dužan:
- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i o opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, te na prikladan način objaviti u zgradi najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine
- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.

IV. PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Članak 9.

Ugovorne strane posebnom odlukom izabiru predstavnika suvlasnika, kojeg ovlašćuju za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju odnosno trećim osobama.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:
- sklopiti ugovor o upravljanju s upraviteljem na određeno vrijeme u skladu s ovim međuvlasničkim ugovorom i Zakonom

- sklopiti ugovor o korištenju , upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima druge zgrade uz prethodnu suglasnost većine suvlasnika,
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim uz zajedničke dijelove i uređaje nekretnine a koji nisu povjereni upravitelju,
- voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija, uređaja i dijelova nekretnine, organizirati naplatu zajedničkih troškova i sl.,
- čuvati primjerak originala međuvlasničkog ugovora, drugih odluka donesenih od strane suvlasnika, zapisnike i dr.,
- izvršiti zapisnički primopredaju nekretnine od dosadašnjeg na novog upravitelja,
- obavljati i druge poslove određene Zakonom odnosno odlukama suvlasnika.

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

Predstavnik suvlasnika je MIRKO PERAK.

Predstavnik suvlasnika primat će mjesečnu naknadu za svoj rad u netto iznosu 420,00 kn koja mu se isplaćuje iz sredstava zajedničke pričuve.

V. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 10.

Suvlasnici su suglasni da su dužni sudjelovati vlastitim sredstvima u pokriću troškova za održavanje i poboljšanje nekretnine.

U tu svrhu obvezuju se formirati **sredstva zajedničke pričuve** u koja će uplaćivati iznos u visini koji odgovara najmanje 0,54% vrijednosti njihova posebnog dijela, godišnje.

Članak 11.

Troškove za održavanje i za poboljšanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim udijelima,u pokriću troškova označenim u Prilogu II ovog ugovora korigiranim s koeficijentom iz članka 12. ovog ugovora, a koji proizlazi iz namjene pojedinog dijela nekretnine.

Članak 12.

Ugovorne strane su suglasne da se kod obračuna troškova održavanja i upravljanja nekretninom razdioba troškova obavlja, ovisno o namjeni pojedinog prostora, uz primjenu slijedećih korekcionih koeficijenata:

- za stambeni prostor	koeficijent 1,00
- za garažni prostor	koeficijent 0,75
- za garažno mjesto u zatvorenom prostoru	koeficijent 0,50
- za stanove koji se koriste kao poslovni prostor	koeficijent 1,25
- za druge samostalne prostorije	koeficijent 1,00

Suvlasnici nekretnine mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi sukladno zakonu,

Članak 13.

Sredstva zajedničke pričuve namjenjena 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.

Zajedničkom pričuvom upravlja i raspolaže upravitelj zgrade kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika.

Iz sredstava zajedničke pričuve isplaćivati će se iznos troškova potrošnje el. energije u zajedničkim dijelovima nekretnine, te naknada za čišćenje zajedničkih dijelova nekretnine.

Članak 14.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno na poseban račun do 20-og u mjesecu za tekući mjesec, prema utvrđenom godišnjem odnosno višegodišnjem programu kojim se utvrđuju sredstva potrebna za pokriće troškova održavanja i upravljanja nekretninom.

Članak 15.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova zgrade troškove upravljanja snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim udjelima sukladno članku 2. ovog ugovora, označenim u Prilogu II, uz primjenu koeficijenta iz članka 12. ovog ugovora.
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 obračuna prema ukupnoj površini koju koristi.
Udio u troškovima ne predstavlja osnov za reguliranje vlasničkih prava.

VI. UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA NEKRETNINE

Članak 16.

Suvlasnici utvrđuju da će zajedničke prostorije te uređaje i zemljište koje pripada zgradi koristiti s pažnjom dobrog domaćina, na način da se svakom od suvlasnika omogući uporaba i njihovo slobodno korištenje u svrhu njihove namjene. O drugaćijem korištenju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade suvlasnici donose posebnu odluku.

VII. MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA I DUŽNOST ODRŽAVANJA

Članak 17.

Suvlasnik, na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine dužan je za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namjenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripatke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 18.

Ugovorne strane utvrđuju da je svaki vlasnik posebnog dijela stambene zgrade dužan dopustiti pristup u stan i samostalnu prostoriju, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine. Imovinsku štetu koju eventualno u svezi s time pretrpi, dužni su mu primjereno nadoknaditi ostali suvlasnici nekretnine solidarno.

Članak 19.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti upravitelju štete za koje je saznao da su nastale na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili na stanovima ili drugim samostalnim prostorijama ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine.
Kad prijeti opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti nužne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

Članak 20.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promjeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstvanika suvlasnika.
Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtjevati povrat dospjelog i plaćenog udjela u sredstavima zajedničke pričuve, već isti ostaje kao udjel tog suvlasničkog dijela nekretnine.

Članak 21.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati potrebna sredstva doprinoseći srazmjerno svojim suvlasničkim udjelima.
Suvlasnici su dužni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

Članak 22.

Komunalne usluge, osim naknade za utrošenu zajedničku električnu energiju (naknadu za plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično) koji se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odlukama Skupštine Grada Zagreba, 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 nekretnine , raspored troškova te naknade odredit će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, na način na koji su suvlasnici plaćali do sklapanja ovog ugovora.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Ovaj ugovor stupa na snagu kad ga sklopi većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih dijelova nekretnine, a **primjenjuje se od 01. kolovoza 2006. godine.**
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 24.

Za sve ostale odnose koji za suvlasnike nekretnine proizlaze iz ovog ugovora, a koji nisu izričito regulirani, primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.
Sporove koji eventualno proisteknu iz ovog ugovora suvlasnici nekretnine prvenstveno će rješavati sporazumno, a u protivnom stvarno nadležan je sud prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Članak 25.

Ovaj ugovor zajedno sa Prilogom I. i II. koji čine njegov sastavni dio, sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) za suvlasnike nekretnine koji se pohranjuje kod predstavnika suvlasnika, a 1 (jedan) za novog upravitelja.

U Zagrebu, 22. siječnja 2006. godine

Prilog:
1. Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade - Prilog I
2. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima u pokriću troškova održavanja i upravljanja nekretninom - Prilog II