

Suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta označenog kao **k.č. 883/2 K.O. Poreč** i stambene zgrade izgrađene na zemljištu, na adresi **Riva amfora 8, Červar Porat, Poreč**, sklopili su temeljem čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) ovaj:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR **o uzajamnim odnosima u svezi upravljanja i korištenja nekretnine**

Čl. 1.

Ovim ugovorom utvrđuju se međusobni odnosi suvlasnika u svezi upravljanjem i korištenjem nekretnine koja se sastoji od zemljišta označenog kao **k.č. 883/2 K.O. Poreč** i stambene zgrade, uzgrađene na navedenom zemljištu a adresi **Riva amfora 8, Červar Porat, Poreč**.

Čl. 2.

Popis posebnih dijelova, njihovih vlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima izraženim u postocima, i potpsima suvlasnika kojim prihvaćaju ovaj ugovor, sadržan je u **Privitku 1** koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Čl. 3.

Suvlasnici utvrđuju da su zajednički dijelovi i uređaji na nekretnini oni sadržani u **Privitku 2**, koje sastavni dio ovog Ugovora.

Zajedničkim dijelovima i uređajima na nekretnini suvlasnici upravljaju na način utvrđen ovim ugovorom.

UPRAVLJANJE NEKRETNINOM

Čl. 4.

U okviru redovnog upravljanja zgradom (nekretninom) suvlasnici donose slijedeće odluke:

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja (zgrade-nekretnine)
- o planu prihoda i rashoda nekretnine
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća
- o izboru suvlasnika ovlaštenog za zastupanje i predstavljanje suvlasnika prema upravitelju i trećim osobama
- o izboru Upravitelja
- o osiguranju stambene zgrade
- o kućnom redu
- o prikupljanju i raspolaganju sredstava zajedničke pričuve
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 suvlasnika

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim i obvezuju sve suvlasnike ako se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze polovicu ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova nekretnine.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja kao što su otuđenje, promjena namjene, davanje u zakup na rok dulji od godine dana, poboljšice i slični poslovi na zajedničkim dijelovima, koji se inače smatraju izvanrednim poslovima, potreban je pristanak svih suvlasnika.

O pitanjima o kojim odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pisanim putem

Čl. 5.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na slijedeći način:

- opisati način korištenja zajedničkih prostorija
- opisati način korištenja zemljišta
- opisati način raspodjele režijskih troškova vezanih uz zajedničke prostorije

Čl. 6.

Suvlasnici se sastaju najmanje jedanput godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, usvajanja godišnjeg izvješća, te donošenja programa rada za narednu godinu, a po potrebi mogu se sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva i vodi Predstavnik suvlasnika ili u njegovoj odsutnosti osoba koju za to ovlasti.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak suvlasnika na prijedlog suvlasnika koji imaju najmanje 1/3 suvlasničkih dijelova

Na sastancima suvlasnika vodi se Zapisnik koji potpisuju Predstavnik suvlasnika i zapisničar, a odluke suvlasnika potpisuje Predstavnik suvlasnika.

Čl. 7.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu "STAN" d.o.o. za upravljanje nekretninama, Poreč, Obala m. Tita 4.

Čl. 8.

Suvlasnici su se složili da osoba ovlaštena za zastupanje suvlasnika prema trećima tj. predstavnik suvlasnika bude **Rajka Lesić, JMBG-**

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- da sklopi ugovor o upravljanju nekretninom na neodređeno vrijeme sa Upraviteljem
- da sklapa ugovor o korištenju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja sa suvlasnicima nekretnine na istoj čestici
- da zastupa suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima upravljanja nekretninom, a koji nisu povjereni Upravitelju

- da se brine o provođenju kućnog reda te načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi
- da prganizira tj. vrši obračun i naplatu zajedničkih troškova

Čl. 9.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika sa Upraviteljem Ugovor o upravljanju kojim će regulirati

- sadržaj i opseg redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine
- poduzimanje hitnih popravaka
- pitanja u vezi sa poslovima izvanrednog održavanja nekretnine
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja nekretnine
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima vezanim uz upravljanje

OBAVEZE SUVLASNIKA

Čl. 10.

Svaki suvlasnik obavezan je bez odgađanja, kad to uoči, prijaviti štetu nastalu na zajedničkim dijelovima, kao i štetu na svom posebnom dijelu, ako od nje prijeti opasnost zajedničkim dijelovima

Kada prijeti opasnost od nastanka štete, svaki suvlasnik je ovlašten i bez pristanka ostalih suvlasnika poduzeti mjere za otklanjanje iste, a o poduzetim mjerama dužan je izvijestiti Upravitelja najkasnije u roku od tri dana

Čl. 11.

Suvlasnik je dužan svoj posebni dio te njemu namjenjene uređaje koristiti i o njim se brinuti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi otklanjanja štete, ako je to potrebno dužan je dopustiti ulaz u svoj posebni dio.

Štetu koja nastane na zajedničkim dijelovima, kao posljedica kvara ili štete na posebnom dijelu suvlasnika, snosi taj suvlasnik

Šteta koja nastaje na zajedničkim dijelovima ili uređajima kao posljedica nebrige suvlasnika, snosi taj suvlasnik

Čl. 12.

Suvlasnik koji je otuđio svoj posebni dio ili namjerava izvršiti promjenu namjene tog dijela duža je o tome odmah izvijestiti Upravitelja i Predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj posebni dio nema pravo na povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

TROŠKOVI UPRAVLJANJA

Čl. 13.

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja nekretninom utvrđuje se tako da visina udijela odgovara odnosu korisne površine posebnog dijela nekretnine, prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova.

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjane pravne osnove (proširenje na zajedničke dijelove), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

Udio u troškovima upravljanja ne predstavlja osnovu za reguliranje vlasničkih prava.

SREDSTVA

Čl. 14.

Suvlasnici utvrđuju sredstva potrebna za pokriće troškova redovnog održavanja i upravljanja nekretnine (dalje sredstva zajedničke pričuve) u iznosu koji odgovara 0,54% vrijednosti njihovog posebnog dijela godišnje tj. **12,00 kn** po metru kvadratnom njihovog posebnog dijela godišnje.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže Upravitelj temeljem ugovora o upravljanju i u skladu sa programom održavanja.

Čl. 15.

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati, na ime sredstava zajedničke pričuve, mjesečni doprinos koji odgovara 1/12 njegove obaveze utvrđene temeljem prethodnog članka.

Doprinos se plaća na žiro račun sredstava zajedničke pričuve nekretnine, koji će u ime i za račun suvlasnika nekretnine otvoriti upravitelj.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dostatna sredstva srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima kako su utvrđeni ovim ugovorom.

Čl. 16.

Suvlasnici su, srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima obvezni snositi troškove radova čije je izvršenje naložio nadležni organ.

KUĆNI RED

Čl. 17.

- Suvlasnici radi održanja kućnog reda prihvaćaju slijedeće obaveze:
- posebni dijelovi u zgradi moraju se koristiti u skladu sa njihovom namjenom i na način da se drugi suvlasnici ne ometaju u njihovom mirnom korištenju posebnih dijelova
 - u stanovima se ne može obavljati djelatnost koja proizvodi buku, neugodne mirise ili proizvodi druge nepovoljne emisije
 - nitko od suvlasnika ne može u svom stanu obavljati poslovnu djelatnost bez odobrenja svih suvlasnika
 - veći popravci u stanu koji remete redovan mir dozvoljeni su samo radnim danom od 9 do 19 sati, a ako traju više dana potrebno ih je najaviti
 - suvlasnik koji obavlja veće popravke i poslove u posebnom dijelu dužan je o tome izvijestiti Upravitelja
 - suvlasnik koji namjerava posebni ili zajednički dio koristiti za proslave i sl. dužan je o tome prethodno obavijestiti ostale suvlasnike
 - zajednički dijelovi nekretnine mogu se koristiti samo za svrhe kojima su namijenjeni, a za druge svrhe samo u suglasnost stanara
 - stubište se mora koristiti i služiti sključvo za prolaz suvlasnika do njihovih posebnih dijelova, te nije dozvoljeno odlaganje, držanje ili slično ,ikakvih stvari na stubišnom prostoru
 - zajednička terasa služi suvlasnicima isključivo za potrebe sušenja rublja, te na istoj nisu dozvoljene nikakve druge aktivnosti ina istoj se ne smiju ništa odlagati ,držati isl.s
 - ulazna vrata zgrade moraju biti zaključana
 - svaki suvlasnik čisti dio stubišta ispred posebnog dijela prema redosljedu kojeg će utvrditi predstavnik nekretnine
 - u posebnim dijelovima suvlasnici mogu držati kućne ljubimce (pse, mačke) na način da ne uznemiravaju bukom, neugodnim mirisom i sl., ostale suvlasnike , a ako to čine na zahtjev većine suvlasnika vlasnik je dužan ukloniti
 - u slučaju da kućni ljubimac onečisti zajedničke dijelove nekretnine, vlasnik je dužan to počistiti
 - ako neki od suvlasnika vlastitom nepažnjom ili iz drugih razloga uzrokuje onečišćenje ili oštećenje zajedničkih dijelova u mjeri koja se ne može smatrati uobičajenom dužan je isto ukloniti o vlastitom trošku odmah
 - komunalne usluge suvlasnici raspodjeljuju prema broju članova porodičnog domaćinstva
 - za štetu koja nastane na zajedničkim dijelovima a koju učini suvlasnik koristeći ga sa nepažnjom ili suprotno odredbama ovoga Međuvlasničkog ugovora snosi taj suvlasnik

ZAVRŠNE ODREDBE

Čl. 18.

Ovaj ugovor smatra se sklopljenim u ime svih suvlasnika nekretnine kada ga potpišu suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova kako su utvrđeni ovim ugovorom, a obavezuje sve suvlasnike nekretnine koja je predmet ovog ugovora, kao i buduće suvlasnike koji to pravo steknu nakon sklapanja ovog ugovora.

Čl. 19.

Na odnose koji nisu utvrđeni ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i propisi za provođenje tog zakona.

Čl. 20.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora ,u prvom redu riješit će se porazumno, a ako do sporazuma ne dođe nadležan je Općinski sud u Poreču.

Čl. 21

Ovaj ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme, a može se izmijeniti aneksom uz suglasnost suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Čl. 22.

Ovaj ugovor sastavljen je u jednom primjerku koji se pohranjuje kod Upravitelja nekretnine, a suvlasnicima će se uručiti kopije istoga.

U Poreču, 01.06.2004.

PRIVITAK 1.

STAMBENA ZGRADA: Riva amfora 8, Červar Porat

POPIS

POSEBNIH DIJELOVA SUVLASNIK STAMBENE ZGRADE

Redni broj	Namjena posebnog dijela	PREZIME I IME vlasnika posebnog dijela	J M B G	Ime i prezime korisnika posebnog dijela (vlasnik, najmoprimac)	Površina posebnog dijela u m ²	Ukupna površina svih posebnih dijelova u m ²	Vlasnički udio u %	VLASTORUČNI POTPIS
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	STAN	IVANČIĆ ROMAN						
2.	STAN	NEŽIĆ MLADEN			56			Vezir Trnides
3.	STAN	PETERNEL LJUBA I JOŽE			26 m ²			Peternel Juba
4.	STAN	ČERNOK LAHORKA I MIRO			28 m ²			Lahorka Miro
5.	STAN posebnih prostor	INTEREUROPA D.O.O. KOPAR			55 m ²			Inter.europa Globalni posrednički servis, d.o.o. za tržište 10 Cecel
6.	STAN	RAIGELJ JOŽE I MILICA						
7.	STAN	BIZJAN FRANC						
8.	STAN	KODER MARJIA			62,22			
9.	STAN	IVANKOVIĆ JADRANKA						
10.	STAN	KALJIĆ ZAKOV			26 m ²			Kaljić Z.

Redni broj	Namjena posebnog dijela	PREZIME I IME vlasnika posebnog dijela	J M B G	Ime i prezime korisnika posebnog dijela (vlasnik, najamoprtnik)	Površina posebnog dijela u m ²	Ukupna površina svih posebnih dijelova u m ²	Vlasnički udio u %	VLASTORUČNI POTPIS
1	2	3	4	5	6	7	8	9
11.	STAN	KASTELIĆ LEOPOLD			53 m ²			<i>[Signature]</i>
12.	STAN	KOREN MARKO						
13.	STAN	COTMAN MARIJA			35 m ²			<i>[Signature]</i>
14.	STAN	MILINKOVIĆ JASENKA			56 m ²			<i>[Signature]</i>
15.	N	BAČIĆ HASAN			35 m ²			<i>[Signature]</i>
16.	STAN	PLEŠE MATIJA						
17.	STAN	BLAGOJIĆ SLOBODAN						
18.	STAN	KATA LESIĆ RAJKA			35 m ²			<i>[Signature]</i>
19.	STAN	IVANKOVIĆ JADRANKA						
20.	STAN	ZAMUDA VALENTIN ZELENOVIĆ SLAVICA			58 m ²			<i>[Signature]</i>
20.	STAN <i>Pokazni Placirak</i>	PLAVA LAGUNA D.D.			145 m ²			<i>[Signature]</i>

[illegible]

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA NEKRETNINE

Izgrađene na k.č. 883/1 K.O. POREČ, koja se sastoji od zemljišta i stambene zgrade na adresi Riva amfiteatra 2, crkva Povat, Poreč

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji , nosivi zidovi , stupovi , međukatna konstrukcija , krovna konstrukcija isl.)
- pokrov
- prohodne i neprohodne zajedničke terase
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci , žaluzine , grilje i sl.)
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade

INSTALACIJE ZGRADE

- instalacije kanalizacije , glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade
- električne instalacije stubične rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade , glavna razvodna ploča s uklopnim satom , električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade
- nužna i panik rasvjeta
- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u stanu ili drugom posebnom dijelu
- radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade
- gromobranske instalacije
- septičke jame

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- zajedničko stubište i ograda i površine izvan stanova
- podrum , sklonište , sušiona , praona rublja , potkrovlje (tavan)
- prostori za smeće sa svim uređajima
- zajedničke društvene prostori
- zemljište koje služi zgradi

UREĐAJI U ZGRADI

- dizala u zgradi
- hidrofori uređaji
- uređaji za ventilaciju
- protupožarni uređaji
- zajedničke televizijske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redovan prijem, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade
- instalacije i uređaji za zvonce , električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade tj. do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade.

ZAJEDNIČKI UREĐAJI KOJI SE KORISTE ZAJEDNO SA DRUGOM NEKRETNINOM