

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96.) suvlasnici zgrade u **Zagrebu, Vlaška 21**, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u **Zagrebu, Vlaška 21**, sagrađene na k.č.broj _____ k.o.Centar upisane u z.k.ul.broj: _____ (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima sastavni je dio ovog ugovora (prilog 2.). Suvlasnicima se smatraju osobe koje su u skladu sa zakonom stekle vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže ili garažnog mjesta), a prema popisu iz stavka 1. ovog članka, kao i sve osobe koje će nakon sklapanja ovog ugovora steći vlasništvo posebnog dijela zgrade.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na način utvrđen ovim ugovorom. Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sastavni je dio ovog ugovora (prilog 1.).

U okviru redovnog upravljanja vlasnici donose slijedeće odluke :

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- o planu prihoda i rashoda zgrade
- o prihvatanju godišnjeg izvješća
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (upravitelja);
- o osiguranju 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 suvlasnički udjeli čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost zgrade) potrebna je suglasnost svih suvlasnika, izuzev slučajeva iz članka 87. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

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:

- Zajedničke prostorije prostorije koristit će se prema dogovoru suvlasnika.
- Zemljište će se koristiti prema dogovoru suvlasnika.
- Raspodjela troškova čišćenja zajedničkih dijelova zgrade i raspodjela troškova potrošnje električne energije zajedničkih dijelova zgrade (stubišna rasvjeta, i drugo) vršit će se prema dogovoru suvlasnika.

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 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.

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

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

Zapisnik mora sadržavati popis prisutnih suvlasnika i njihovih suvlasničkih udjela, dnevni red, predmet odlučivanja, donesene odluke i omjer glasova (suvlasničkih udjela) kojim su donesene.

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju Gradskom stambeno - komunalnom gospodarstvu d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1, koje je registrirano za poslove upravljanja

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Vida Gerkman, JMBG 1505931335098

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor s upraviteljem o upravljanju zgradom.
- sklopiti ugovor o osiguranju
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje 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.

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1. ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem anex-a ovom ugovoru.

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.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

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.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak 10.

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

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju, ili im promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku rezervu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj stan, ili posebnu prostoriju i njihovu upotrebu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I FINANCIRANJA

Članak 13.

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 15. 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 utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

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

V. SREDSTVA

Članak 14.

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% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja.

Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja i 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 poslovni prostor	koeficijent	1,25

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 10-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 dospjeća 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 dodatna 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, srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

Članak 18.

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 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 u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade odrediti će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijeniti će se odgovarajuće odluke Skupštine grada Zagreba.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

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 20.

Na 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 iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, ako do sporazuma ne dođe pred nadležnim sudom u Zagrebu.

Članak 22.

Ovaj ugovor mijenja se i dopunjuje na način i po postupku koji je propisan za njegovo donošenje.

Članak 23.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 primjerka za upravitelja.

Predstavnik suvlasnika je obavezan na zahtjev suvlasnika i o njihovom trošku preslik ovog ugovora uručiti suvlasnicima.

Primjerak ovog ugovora dostavlja se Gradskom stambeno komunalnom gospodarstvu, Zagreb, Savska cesta 1, dana _____. Prinudna uprava prestaje danom 01-11-2001 od kada i prestaje obveza plaćanja doprinosa sredstvima zajedničke pričuve prinudnom upravitelju.

U Zagrebu, 24.09.2001.

Klasa: 363-05/01-03/923

Urbroj: 251-319-01/01-01-02

PRILOZI:

Prilog 1 - Popis suvlasnika

Prilog 2 - Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

Jelena Kip

**POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE
u Zagrebu, Vlaška 21**

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 i balkoni

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje,
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama
- podrum, , praona rublja
- potkrovlje (tavan)

INSTALACIJE

vodovodna instalacija od vodomjernog brojila zgrade do ventila prije izljevskog nješta 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, rasvjeta podruma i tavana)
- instalacije zvonca
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu)

instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu

ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI

k.č.broj _____ k.o. Centar površine _____ m²

Germer Vede
X

Stambena zgrada

Vlaška

k.br. 21

Područna služba

Centar

Vlasnici posebnih dijelova zgrade potpisom potvrđuju da su usvojili međuvlasnički ugovor i odlučili da je predstavnik vlasnika **Vida Gerkman**

Za upravitelja zgrade odabrano je GSKG d.o.o. Zagreb, uz mjesečnu naknadu **0,35** Kn/m2 za stambeni prostor.

Godišnji program održavanja zgrade usvojen je u iznosu od **15.320,07** Kn, a mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuve iznos **1,77** Kn/m2 za stambeni prostor.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja

Red. broj	Prezime i ime	Adresa vlasnika	JMBG	kat	sektor	Površina P1 vlasništvo m2	Vlasnički udio %	Površina P2 korištenje m2	Koef	P 2 x Koef m2	Udio u troškovima %	Potpis	Datum potpisa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Jurinjak Branko Grad Zagreb				05	15,00	2,38	15,00	1,25	18,75	2,59		
2	Raić Vid - Emil Grad Zagreb				05	142,00	22,51	142,00	1,25	177,50	24,52		
3	Crnomarković Mira				55	63,47	10,06	63,47	1,00	63,47	8,77	Crnomarković	
4	"Diona" Trgov. dion. druš. Grad Zagreb				01	160,99	25,51	160,99	1,25	201,24	27,80		
5	SLOBODA COMMERCE DOO Grad Zagreb				01	53,41	8,46	53,41	1,25	66,76	9,22		
6	Gerkman Vida		1505931335098		55	105,50	16,72	105,50	1,00	105,50	14,58	Gerkman Vida	x
7	Kreft Višnjica				57	90,60	14,36	90,60	1,00	90,60	12,52	Kreft Višnjica	x
UKUPNO						630,97	100,00	630,97		723,82	100,00		

Stambena zgrada

Vlaška

k.br. 21

Područna služba

Centar

Vlasnici posebnih dijelova zgrade potpisom potvrđuju da su usvojili međuvlasnički ugovor i odlučili da je predstavnik vlasnika **Vida Gerkman**
 Za upravitelja zgrade odabrano je GSKG d.o.o. Zagreb, uz mjesečnu naknadu **0,35** Kn/m2 za stambeni prostor.
 Godišnji program održavanja zgrade usvojen je u iznosu od **15.320,07** Kn, a mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuve iznos **1,77** Kn/m2 za stambeni prostor.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja

Red. broj	Prezime i ime	Adresa vlasnika	JMBG	kat	sektor	Površina P1 vlasništvo m2	Vlasnički udio %	Površina P2 korištenje m2	Koef	P 2 x Koef m2	Udio u troškovima %	Potpis	Datum potpisa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Jurinjak Branko Grad Zagreb				05	15,00	2,38	15,00	1,25	18,75	2,59	<i>JP</i>	
2	Raić Vid - Emil Grad Zagreb				05	142,00	22,51	142,00	1,25	177,50	24,52	<i>PR</i>	
3	Crnomarković Mira				55	63,47	10,06	63,47	1,00	63,47	8,77	<i>CRNOMARKOVIĆ</i>	
4	"Diona" Trgov. dion. druš. Grad Zagreb				01	160,99	25,51	160,99	1,25	201,24	27,80	<i>Dion</i>	
5	SLOBODA COMMERCE DOO Grad Zagreb				01	53,41	8,46	53,41	1,25	66,76	9,22	<i>Slava</i>	
6	Gerkman Vida		1505931335098		55	105,50	16,72	105,50	1,00	105,50	14,58	<i>Gerkman Vida</i>	x
7	Kreft Višnjica				57	90,60	14,36	90,60	1,00	90,60	12,52	<i>Slava Kreft</i>	x
UKUPNO						630,97	100,00	630,97		723,82	100,00		

USVOJENO SA 100 %