

Un. br. 54Datum 26.02.2021

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 Lepoglavi, Trg kralja Tomislava 4, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 374/2021-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, na adresi Trg kralja Tomislava 4, sagrađene na k.č. broj 2616/25 k.o. Lepoglava (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 način utvrđen ovim ugovorom. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- 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 plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. 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.

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

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Petar Županić, OIB:20977056925.

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;
- 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.

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.

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 prijete 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.

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 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 nem 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 cijena pričuve iznosi 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	1,00
za garažno mjesto u dvorištu	koeficijent	1,00
za poslovni prostor	koeficijent	1.00
za druge samostalne prostorije	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 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 sklopiła 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.

U Lepoglavi , 15.02. 2021. godine

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima
Svojim vlastitručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, Trg kraja Tomislava 4, sagrađene na k.č. br. 2616/25 k.o. Lepoglava

- potvrđujemo:
 1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika PETAR ŽUPANIĆ, OIB:20977056925.
 2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlike Opolski 2, Varaždin;
 3. da su vlasnici plaćali pricvu od 1,53 kn/m².

Red. br.	IME I PREZIMEJ TVRTKA OIB	STANI/ POS.LP. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				UKUPNO			VLAŠNOJ UDIO			POTPIS SUVLASNIKA
			STANA SAMOSTALKE	SPORNOI DJELOVI	UKUPNO Kotirna površina	POS.L PROST.	POS.L PROST.	POS.L PROST.	Površina %	Kvalifikant %	Udio %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
01	MARUJA GODINIĆ OIB:58505258878	STAN											gman-
02	VERICA MESEC OIB:	STAN											%
03	MAGDICA SABOLEK OIB:93259933092	STAN											
04	BERNARDA BANIC OIB:08270783134	STAN											Banić Bernarđo
05	PETAR ŽUPANIĆ OIB:20977056925	STAN											Županić
06	KATARINA TURKELJ OIB:38591665300	STAN											Katarina Turkelj
07	DRAŽEN ŠOBAK OIB:2002321619	STAN											Šobak
08	KATICA GAL OIB:4203326058	STAN											K. Gal
09	MARUJAN BREGOVIĆ OIB:08105428445	STAN											M. Bregović
							0,00	0,00	100,00%	100,00%			

Zaključeno s: Ugovor o upravljanju
 U ime: ZTB Stan d.o.o.
 Potpis: [Potpis]
 Zastupanje: [Potpis]

* Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalna garaba, parkirno mjesto (jasno označeno u zgradi)
 - Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, postolniska ili livnenska strazarija, tučni st, parkirno mjesto (parkeza 2 po stanu)
 - Kotirna površina - ukupna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zdeva koji je predaju

**POPIS
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

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,
- zajedničko dvorište

3. INSTALACIJE

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog 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 kompenzacijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armature

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

4. UREĐAJI U ZGRADI

- protupožarni uređaji i instalacije.



Ur. br.

35

Datum

24. 02. 2021

ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupano po direktoru Josipu Borovcu

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Lepoglavi , Trg kralja Tomislava 4 , zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika PETRU ŽUPANIĆ, OIB:20977056925

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 374/2021/UP

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi , Trg kralja Tomislava 4, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.2616/25 k.o. Lepoglava , temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 15.02.2021. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom),
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku uređan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja.

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

Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti 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.

Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora.

Članak 7.

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

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede 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 na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu, najkasnije do 30. prosinca tekuće godine,

- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine voditi tehnički nadzor i preuzimati radove,
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.
- evidenciju vlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, dostaviti utvrđeni program rada za iduću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju 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 i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 10.

Izvešće o radu upravitelj je obvezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća.

Svaki je suvlasnik obvezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, Trg kralja Tomislava 4 plaćaju pričuvu u iznosu od 1,53 kn /m².

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 12.

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili poslovni prostor dužan je o tome odmah izvijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

Članak 14.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika

Članak 15.

Po potpisu ovog Ugovora suvlasnici su dužni raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom.

IV. SREDSTVA

Članak 16.

Ugovorne su strane suglasne da za poslove redovitog održavanja, hitnih radova i naknadu upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu, vlasnici plaćaju naknadu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate. Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspoláže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati za svaki mjesec u dva obračunska razdoblja godišnje od 01-06 mjeseca i od 07-12 mjeseca (po šest uplatnica).

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

Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV mjesečno zadužene pričuve.

Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

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

Članak 20.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, te u slučaju da su suvlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 21.

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

Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana.

Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

Članak 24.

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

Članak 25.

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

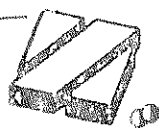
Ovaj Ugovor stupa na snagu 01.03.2021. godine.

U Varaždinu, 15.02.2021.godine

ZA UPRAVITELJA

Direktor

Josip Borovec, ing. građ.



ZTB STAN d.o.o.
Ankice Opolski 2
Varaždin

ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika):

Petar Županić

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, Varaždinska 5, sklopili su

I ANEX
Međuvlasničkog ugovora
suvlasnika zgrade u Ivancu, Varaždinska 5

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Varaždinska 5 dana 01.10.2015.g. sklopili Međuvlasnički ugovor.

Članak 2.

U članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:
Zapisnikom sa sastanka suvlasnika suvlasnici formiraju vijeće suvlasnika u sastavu:

Maja Žulić OIB:62037819049
Dubravka Držaić-Taourirt OIB:21747012681

U članku 7. dodaje se stavak 4. i glasi:

Za svoj rad članovi vijeća neće imati naknadu.

Članak 3.

Sve ostale odredbe Međuvlasničkog ugovora i dalje ostaju na snazi ukoliko nisu izmijenjene ovim Anexom ugovora.

Članak 4.

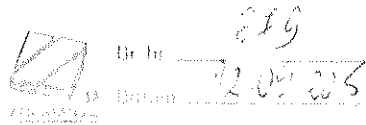
Ovaj Anex stupa na snagu kada ga potpišu suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od 50% cijele nekretnine.

Članak 5.

Ovaj Anex je sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od čega 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik suvlasnika, a 2 (dva) primjerka se dostavljaju Upravitelju.

U Ivancu , 05.06.2017.

Privitak: Zapisnik sa sastanka bez potpisa suvlasnika

 Br. br. 413
Datum 20.05.2015.

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, Varaždinska 5 sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 413/2015-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Varaždinska 5, sagrađene na k.č. broj 451 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.

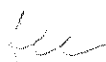
Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi (popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sadržan je u prilogu 2, koji je sastavni dio ovog ugovora) na način utvrđen ovim ugovorom. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- 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 plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. 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.

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

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je gospođa Ana Halamek OIB:91050711932.

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

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.

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 prijete 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 MEDUSOBNİ ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 10.

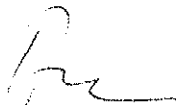
Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 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 cijena pričuve iznosi 2,85 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 tavanjski prostor	koeficijent	0.50
za podrumski prostor	koeficijent	0.50
za druge samostalne prostorije	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 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 dospijeća 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.

U Ivancu, 12.9.2015.

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

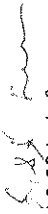
Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Varaždinska 5, sagrađene na k.č. broj 451 k.o. Ivanec potvrđujemo:

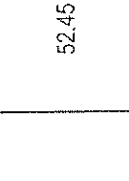

1. da je ovlaštenu predstavnik suvlasnika gospođa Ana Halamek OIB:91050711932 iz Ivanca, Varaždinska 5
2. da je ovlaštenu predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Antice Opolski 2, Varaždin: *Antice Opolski*
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3.60 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRKA OIB	STANI/ 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
01	BORAK MAJA OIB: <i>61041818049</i>	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	<i>Borak Maja</i>
02	DRŽAIĆ VALENT OIB: <i>83406605107</i>	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	<i>Držaić Valent</i>
03	KRAMAR ŠTEFANIJA OIB: <i>65040795206</i>	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	<i>Kramar Štefanija</i>
04	DRŽAIĆ STJEPAN OIB: <i>5445675812</i>	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	<i>Držaić Stjepan</i>
05	ŠUŠNJARA NADA OIB: _____ ŠUŠNJARA ANTO OIB: _____	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Varaždinska 5, sagradene na k.č. broj 451 k.o. Ivanec potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Ana Halamek OIB:91050711932 iz Ivanca, Varaždinska 5
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 3,60 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **	STANA		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
06	HALAMEK ANA OIB:91050711932 HALAMEK BRANKO OIB: 80055872418	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	
07	BOLČEVIĆ IVAN OIB: 21061235900	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	
08	ŽULIĆ VIKTOR OIB: _____	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	52.45			52.45	12.5000%	12.5000%	
UKUPNO:			419,60			419,60	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 8.

U Ivancu, 20 2015. godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju

- * Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno označeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili livanska prostorija, kućni vrt, parkirno mjesto (naviše 2 po stanu)
- *** Korisna površina - ukupna korisna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zračna koja je predviđena
- 10 - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju Međuvlasnički ugovor



Privitak: 2.

**POPIS
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

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 vodomjernog 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 kompenzacijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armature

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.

11.11.2015
50.000

ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2. OIB 06835775619, zastupano po direktoru Zoranu Maroslavcu

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Ivancu, Varaždinska 5, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika gospođi Ani Hafamek OIB 91050711932

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 413/2015

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrdjuje da su suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Varaždinska 5, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.451 k.o. Ivanec temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 12.9.2015 godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjeroili ovim ili drugim ugovorima.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom).
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit



Dopuštena su samo ona plaćanja iz prihuvu koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova

Sva plaćanja računa do iznosa od 1 000.00 kn obavlja upravitelj bez posebne suglasnosti suvlasnika na temelju ovjerenih ponuda, te potpisanih koncesija ili potpisanih ugovora sa izvođačima ili dobavljačima
Plaćanje računa za iznose jednake ili veće od 1 001.00 kn obavlja upravitelj nakon ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja.

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

Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti 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.

Članak 6.

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

Članak 7.

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

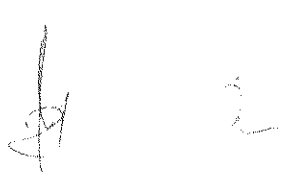
Za poslove iz članka 4., upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede 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 na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.



Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu, najkasnije do 30. prosinca tekuće godine.

- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove.
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.
- Završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom.
- Evidenciju vlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, dostaviti utvrđeni program rada za iduću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju 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 i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 10.

Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća.

Svaki je suvlasnik obavezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Varaždinska 5, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,85 kn /m².

Upravitelj se obvezuje uspostaviti račun pričuve prema navedenim iznosima, kako bi se održavanje moglo staviti u funkciju.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 12.

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili poslovni prostor dužan je o tome odmah izvijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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



Članak 14.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika

Članak 15.

Po potpisu ovog Ugovora suvlasnici su dužni raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom.

IV. SREDSTVA

Članak 16.

Ugovorne su strane suglasne da za poslove redovitog održavanja, hitnih radova i naknadu upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu, vlasnici plaćaju naknadu u mjesečnim obrocima

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspoláže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati do zadnjeg dana u mjesecu za sljedeći mjesec.

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

Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV mjesečno zadužene pričuve.

Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

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

Članak 20.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, te u slučaju da su suvlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 21.

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

Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana.



Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

Članak 24.

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

Članak 25.

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

U Varaždinu, 15.9.2015

ZA UPRAVITELJA.

Direktor
Zoran Maroslavac, dipl.ing građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik
suvlasnika):

Gospođa Ana Halamek
OIB:91050711932

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 Varaždinu, Zrinskih i Frankopana 23/I, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 349/2014-M

563.5

115-01-710

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Zrinskih i Frankopana 23/I, sagrađene na k.č. broj 2886/1 k.o. Varaždin (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 :

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- 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 plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. 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.

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 ZTB STAN d.o.o., Ankice Opoiski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Nikola Vujnovac, OIB: 21650690859

Za zamjenika predstavnika suvlasnici ovlašćuju :

1. Miroslav Ledenko, OIB: 77070689738.

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.

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika ili ovlaštenih zamjenika predstavnika iz stavka 1. i stavka 2. 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.

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 prijete 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 cijena pričuve iznosi 3.00 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 tavanjski prostor	koeficijent	0.50
za podrumski prostor	koeficijent	0.50
za druge samostalne prostorije	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 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 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 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.

U Varaždinu, 31.12.2014

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 Varaždinu, Zrinskih i Frankopana 23/A, sagrađene na k.č. broj 2886/1 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Nikola Vujnovac, OIB: 21650690859, iz Varaždina, Zrinskih i Frankopana 23/A;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankeice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici placaju pričuvu od 3,00 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 *	SPOREDNI DIJELOVI **	Korisna površina ***	Površina	Koeficijent		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
01	LEDENKO MIROSLAV OIB: 77070689738	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	64,75			64,75	27,4364%	27,4364%	<i>ledenko</i>	
02	KRANJEC RAJKA OIB: 11692392258	POSL.PR. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	64,75			64,75	27,4364%	27,4364%	<i>Kranjec Rajka</i>	
03	LEDENKO KATICA OIB: 47063939772	POSL.PR. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	53,25			53,25	22,5636%	22,5636%	<i>ledenko</i>	
04	VUJNOVAC DAMIR OIB: _____	POSL.PR. _____ Ulaz _____ VISOKO PRIZ., Etaža _____	53,25			53,25	22,5636%	22,5636%	<i>Vujnovac Damir</i>	
UKUPNO:			236,00			236,00	100,00%	100,00%		

Zaključno s točkom 4.
U Varaždinu, 31.12. 2014. 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 tavana 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 preklapaju
10 - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju Međuvlasnički ugovor
ZB - zatvoreni balkon

Vujnovac Damir

Privitak: 2.

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

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 vodomjernog 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 - vjčane spojke (osim ogrijevnoh tijela),
- odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regufacijska armature

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.



Ur. br. _____
Datum 08.07.2019.

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 Varaždinu na adresi Zrinskih i Frankopana 23/I, sklopili su:

I ANEX
Međuvlasničkog ugovora
suvlasnika zgrade u Varaždinu, Zrinskih i Frankopana 23/I

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu na adresi Zrinskih i Frankopana 23/I dana 31.12.2014.g. sklopili Međuvlasnički ugovor

Članak 2.

U članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:

Predstavnik suvlasnika je gospođa Katica Ledenko , OIB:47063939772.

Članak 3.

Sve ostale odredbe Međuvlasničkog ugovora i dalje ostaju na snazi ukoliko nisu izmijenjene ovim I anexom ugovora.

Članak 4.

Ovaj Anex stupa na snagu 18.07.2019.godine na temelju Odluke suvlasnika

Odluka suvlasnika prilaže se ovom Anexu i čini njegov sastavni dio.

Članak 5.

Ovaj Anex je sastavljen je u 2 (dva) primjerka, od čega 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik suvlasnika, a 1 (jedan) primjerak se dostavlja Upravitelju.

U Varaždinu , 08. 07. 2019. godine.

Privitak: Odluka suvlasnika

ZTB STAN d.o.o.
Ankice Opatjski 2
42000 Varaždin
06835775619



Ur. br. 18.07.2019
Datum

Datum 26.06.2019.
Vrijeme 09:09:54

Popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima

Šifra zgrade: 183020 Ukupna površina: 236,00 iznos pričuva po m²: 3,00 kn
 Na adresi: Zrinskih i Frankopana 23/I Površina korištenja: 236,00 Dodani iznos pričuva: 0,00 kn

Mi suvlasnici višestambene zgrade na adresi Zrinskih i Frankopana 23/I u Varaždinu svojim potpisom potvrđujemo Odluku o odabiru predstavnika suvlasnika zgrade. Novi predstavnik zgrade je Katica Ledenko OIB:47063939772.

Rb	Vlasnik	OIB	VrP	Stan broj	Površina Vlasništva	Korištenja	Koeficijent	Površina*	Mj. iznos pričuva	Vlasnički udio Površina	Koeficijent	Izvedbeni dio	Potpis
Ulaz: Zrinskih i Frankopana 23 /I													
1. kat													
1	LEDENKO MIROSLAV	77070689738	01	64,75	64,75	1,0000	64,75	194,25	27,4364 %	27,4364 %	6475/23600		<i>[Signature]</i>
2	LEDENKO KIRETA PATRICIJA	07701439712	01	53,25	53,25	1,0000	53,25	159,75	22,5636 %	22,5636 %	5325/23600		<i>[Signature]</i>
Prizemlje													
3	KRANJEC RAJKA	11692392258	01	64,75	64,75	1,0000	64,75	194,25	27,4364 %	27,4364 %	6475/23600		<i>[Signature]</i>
4	VUJNOVAC DAMIR	29592433736	01	53,25	53,25	1,0000	53,25	159,75	22,5636 %	22,5636 %	5325/23600		<i>[Signature]</i>
				236,00	236,00		236,00	708,00	100,00 %	100,00 %			

ZTB STAN d.o.o., Varaždin. Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupano po direktoru Zoranu Maroslavcu

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Zrinskih i Frankopana 23/I, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Nikoli Vujnovcu, OIB: 21650690859.

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 349/2014

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Zrinskih i Frankopana 23/I, (u daljnjem tekstu, suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 2886/1 k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 31.12.2014. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu, upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u njihovo ime i za njihov račun obavlja sljedeće poslove

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

Sva plaćanja računa do iznosa od 1.000,00 kn obavlja upravitelj bez posebne suglasnosti suvlasnika na temelju ovjerenih ponuda, te potpisanih koncesija ili potpisanih ugovora sa izvođačima ili dobavljačima. Plaćanje računa za iznose jednake ili veće od 1.001,00 kn obavlja upravitelj nakon ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika.

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja.

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

Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti 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.

Članak 6.

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

Članak 7.

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

Za poslove iz članka 4., upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 8.

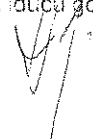

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih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

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o pođuzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu



najkasnije do 30. prosinca tekuće godine.

- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove.
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine
- Završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom.
- Evidenciju vlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, dostaviti utvrđeni program rada za iduću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju 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 i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 10.

Izvješće o radu upravitelj je obvezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća.

Svaki je suvlasnik obvezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Zrinskih i Frankopana 23/I, plaćaju pričuvu u iznosu od 3.00 kn /m². Upravitelj se obvezuje uspostaviti račun pričuve prema navedenim iznosima, kako bi se održavanje moglo staviti u funkciju.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 12.

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili poslovni prostor dužan je o tome odmah izvijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

Članak 14.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

Članak 15.

Po potpisu ovog Ugovora suvlasnici su dužni raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom

IV. SREDSTVA

Članak 16.

Ugovorne su strane suglasne da za poslove redovitog održavanja, hitnih radova i naknadu upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu, vlasnici plaćaju naknadu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspolaže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati do zadnjeg dana u mjesecu za sljedeći mjesec.

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

Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV mjesečno zadužene pričuve

Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

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

Članak 20.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, te u slučaju da su suvlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 21.

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

Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana.

Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.



Članak 24.

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

Članak 25.

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

U Varaždinu, 05.01.2014.

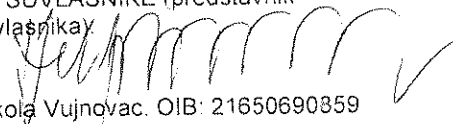
ZA UPRAVITELJA

Direktor
Zoran Maroslavac, dipl. ing. građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik
suvlasnika)

Nikola Vujnovac, OIB: 21650690359



Lgc
br _____
datum 10. 12. 2018

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 Varaždinu, TOME MASARYKA 4 sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 237/2018-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, TOME MASARYKA 4, sagrađene na kč.br 1920/3 k.o. Varaždin (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:

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- 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 plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3 i 4 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, prihvaćanja 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 ovlašti.

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.

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

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Marko Šagi OIB:91869523781.

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

Zamjenik predstavnika suvlasnika je Robert Tukač OIB 32801067981

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1. ili visine naknade za rad predstavnika iz stavka 4. ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem anex-a o 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

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 izvjestiti 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 cijena pričuve iznosi 3,00 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 poslovni prostor	koeficijent	1.00
za druge samostalne prostorije	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 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 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 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 primjenjivat 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.

U Varaždinu, 07. 02. 2018. godine

Prilog 1: Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Prilog 2: Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

Privitak: 2.

**POPIS
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

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 vodomjernog brojila do ventila prije izljevniih 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 ogrijevnoh tijela),
- odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armature

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.



Ur. br. 07.12.2018
Datum

PRIVITAK I MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, TOME MASARYKA 4, sagrađene na k.č. br. 1920/3 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Marko Sagi, OIB:91869523781.
2. da je zamjenik predstavnika suvlasnika gospodin Robert Tukač OIB:32801067981
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankeke Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,00 kn/m²;

br.	TVRKA OIB	POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	STANA		SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI	UKUPNO Korisna površina ***	UDIO		SUVLASNIKA
			POSL. PROST	4				Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
01	ANDRIJA BUNIĆ OIB:51948119299	Stan br. <u>A2</u> Ulaz A, PRIZEMLJE lijevo Etaža	61,30				61,30	5,6349%	5,6349%	<i>Zygar 1</i>
02	BRANKO RADANOVIĆ OIB:19410107207	Stan br. <u>A7</u> Ulaz A, PRIZEMLJE desno Etaža	61,30				61,30	5,6349%	5,6349%	<i>BR</i>
03	DANIJELA HORVAT OIB:9087655282	Stan br. <u>A4</u> Ulaz A, 1.KAT, lijevo Etaža	68,35				68,35	6,2829%	6,2829%	<i>Horvat Danijela</i>
04	BRANKA HALAPIR OIB:88723765948	Stan br. <u>A3</u> Ulaz A, 1.KAT, desno Etaža	69,85				69,85	6,4208%	6,4208%	
05	IVANČICA NOVAK OIB:65229829367	Stan br. <u>A6</u> Ulaz A, 2.KAT, lijevo Etaža	68,35				68,35	6,2829%	6,2829%	<i>Novak Ivana</i>

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, TOME MASARYKA 4 , sagrađene na k.č. br. 1920/3 k.o. Varaždin potvrđujemo:



1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Marko Šagi , OIB:91869523781.
2. da je zamjenik predstavnika suvlasnika gospodin Robert Tukač OIB:32801067981
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anikice Opatški 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,00 kn/m²;

br.	TVRTKA OIB	POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	STANA		SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI	UKUPNO Konsna površina	UDIO		SUVLASNIKA
			POSL PROST	4				Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
06	JADRANKA LONČARIĆ OIB:00779348614	Stan br. <u>A1</u> Ulaz A, 2.KAT, desno Etaža	69,85				69,85	6,4208%	6,4208%	
07	DAMIR ČILAŠ OIB:55230329752 MIRJANA ČILAŠ OIB:58755124631	Stan br. <u>A2</u> Ulaz A, 3.KAT, lijevo Etaža	68,35				68,35	6,2829%	6,2829%	Damir Čiž Mirjana Čiž
08	VERA HADŽISELIMOVIĆ OIB:42135954801	Stan br. <u>A3</u> Ulaz A, 3.KAT, desno Etaža	69,85				69,85	6,4208%	6,4208%	Vera Hadžiseleović
09	ROBERT TUKAČ OIB:32801067981	Stan br. <u>B1</u> Ulaz B, PRIZEMLJE, lijevo Etaža	61,30				61,30	5,6349%	5,6349%	Robert Tukač
10	ZLATA OSTRČKI OIB:49678070251	Stan br. <u>B2</u> Ulaz B, PRIZEMLJE, desno Etaža	61,30				61,30	5,6349%	5,6349%	Zlata Ostrčki

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, TOME MASARYKA 4, sagrađene na k.č. br. 1920/3 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Marko Šagi, OIB:91869523781.
2. da je zamjenik predstavnika suvlasnika gospodin Robert Tukač OIB:32801067981.
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankeice Opoliski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,00 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRITKA OIB	STANI/ POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1		3	4	5	6	7	8	9	10
11	VELIMIR ŽELIMORSKI OIB:8306694798 MAJA ŠULAK ŽELIMORSKI OIB:83785521918	Stan br. <u>02</u> Ulaz B, 1.KAT, lijevo Etaža	74,34			74,34	6,8335%	6,8335%	
12	MARKO ŠAGI OIB:91869523781 MAJA SOKOLIĆ ŠAGI OIB:49343139969	Stan br. <u>03</u> Ulaz B, 1.KAT, desno Etaža	68,35			68,35	6,2829%	6,2829%	 <i>Sokolčić Šagi</i>
13	LIDIJA HOZMEC OIB:37681031668	Stan br. <u>05</u> Ulaz B, 2.KAT lijevo Etaža	74,34			74,34	6,8335%	6,8335%	
14	VALERIJA TOMAC OIB: HUGO TOMAC OIB:	Stan br. <u>05</u> Ulaz B, 2.KAT, desno Etaža	68,35			68,35	6,2829%	6,2829%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima
Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, TOME MASARYKA 4, sagrađene na k.č. br. 1920/3 k.o. Varaždin
potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Marko Šagi, OIB:91869523781.
2. da je zamjenik predstavnika suvlasnika gospodin Robert Tukač OIB:32801067981.
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.",
Anikice Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,00 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRKA OIB	STAN/ POS. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POS. PROST	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15	MARTIN KUDUMIJA OIB:50963881376	Stan br. <u>23</u> Ulaz B, 3.KAT, lijevo Etaža	74,34			74,34	6,8335%	6,8335%	
16	RUŽICA RAKIČEVIĆ OIB:	Stan br. <u>27</u> Ulaz B, 3.KAT, desno Etaža	68,35			68,35	6,2829%	6,2829%	
UKUPNO:						1.087,87	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 16.

U Varaždinu, 07. 12. 2018. 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 tavanjska prostorija, kućni vrh, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)

*** Korisna površina - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zidova koji je prekladaju



Ur. br. 297
Datum 10. 12. 2018

ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupano po direktoru Josipu Borovcu
i

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 4, zastupani po ovlaštenom predstavniku
suvlasnika Marku Šagi OIB:91869523781,

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 237/2018

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masryka 4, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br 1920/3 k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 07.12.2018. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu, sukladno članku 3. Ovog Ugovora
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

Sva plaćanja računa do iznosa od 1.000,00 kn obavlja upravitelj bez posebne suglasnosti suvlasnika na temelju ovjerenih ponuda, te potpisanih koncesija ili potpisanih ugovora sa izvođačima ili dobavljačima. Plaćanje računa za iznose jednake ili veće od 1.001,00 kn obavlja upravitelj nakon ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika.

Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja.

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

Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti 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.

Članak 6.

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

Članak 7.

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

Za poslove iz članka 4., upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede 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 na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu,

najkasnije do 30. prosinca tekuće godine,

- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove,
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.
- Završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom,
- Evidenciju vlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, dostaviti utvrđeni program rada za iduću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju 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 i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 10.

Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća.

Svaki je suvlasnik obavezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, TOME MASARYKA 4, plaćaju pričuvu u iznosu od 3,00 kn /m². Upravitelj se obvezuje uspostaviti račun pričuve prema navedenim iznosima, kako bi se održavanje moglo staviti u funkciju.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 12.

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili poslovni prostor dužan je o tome odmah izvijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

Članak 14.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova zajedničkih instalacija ili uređaja zgrade koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika ili njegovoj imovini te ne snosi troškove nastale za radove koji se poduzimaju radi otklanjanja kvarova.

Članak 15.

Po potpisu ovog Ugovora suvlasnici su dužni raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom.

IV. SREDSTVA

Članak 16.

Ugovorne su strane suglasne da za poslove redovitog održavanja, hitnih radova i naknadu upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu, vlasnici plaćaju naknadu u mjesečnim obrocima.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspoláže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati do zadnjeg dana u mjesecu za sljedeći mjesec.

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

Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV mjesečno zadužene pričuve.

Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete sredstva zajedničke pričuve.

U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

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

Članak 20.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, te u slučaju da su suvlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

Članak 21.

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

Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana.

Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

Članak 24.

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

Članak 25.


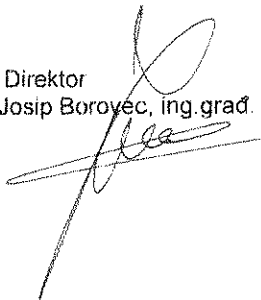
Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

Ovaj Ugovor stupa na snagu sa danom 01.01.2019. godine

U Varaždinu, 07.12.2018. godine

ZA UPRAVITELJA.

Direktor
Josip Borovec, ing. građ.



ZTD STAN d.o.o.
Ankey Opolski Z
Varaždin 4

ZA SUVLASNIKE
(predstavnik suvlasnika)

Marko Šagi, OIB:91869523781

