



Ur. br.

192

Datum

13-07-2021

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 Novom Marofu, Zagorska 25, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 259/2021-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade U Novom Marofu, na adresi Zagorska 25, sagrađene na k.č. broj 1897/7 k.o. Novi Marof (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, 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 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.

Predstavnica suvlasnika je Željko Česi, OIB:43827029128.

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.

Za svoj rad predstavniku će se isplaćivati 100,00 kn (netto) od mjesečne pričuve na žiro račun.

Odlukom većine suvlasnika cirkularno će se predstavnik suvlasnika iz stavka 1. ovog članka, mijenjati protekom jedne godine i 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 prijeti opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana. Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi 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 obavija 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 sklopio 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 Novom Marofu, 30.06.2021. godine

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

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,
- 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 električne

- 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 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

- protupožarni uređaji i instalacije.
- dizalo

20

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Novom Marofu, Zagorska 25, sagrađene na k.č. br. 1897/7 k.o. Novi Marof potvrđujemo:

- 1 da je ovlašten predstavnik suvlasnika Željko Česi, OIB:43827029128
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.",

Ankice Opoljski 2, Varaždin;

4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 1,53 kn/m²;

5. da ovlašten predstavnik prima naknadu u iznosu od 100,00 kn neto

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ POS.LP. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST.	SAMOSTALNE PROSTORJE	SPOREDNI DIJELOVI **	SPREDAŠNJE DIJELOVI **		Površina %	Koeficijent %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
01	ŠINJORI LJUBICA OIB:95126941795	ETAŽA 5 STAN Prizemlje	58,88			58,88	23,4881	23,4881	<i>Gjehre Sijač</i>	
02	KUNIĆ IVANA OIB:44311558480	ETAŽA 4 STAN 1.kat	58,88			58,88	23,4881	23,4881	<i>Jurvel</i>	
03	ČUBRA ŠTEFICA OIB:	ETAŽA 3 STAN 1.kat	58,88			58,88	23,4881	23,4881	<i>Jurvel</i>	
04	DVORSKI ZLATKO OIB:17763459049	ETAŽA 2 STAN Podrum	37,02			37,02	14,7678	14,7678	<i>Stanić</i>	
05	DOKŠA LJUBICA OIB: p.o. ZK Grad Novi Marof	ETAŽA 1 STAN	58,88			58,88	23,4881	23,4881	<i>Jurvel</i>	
UKUPNO:			272,54	0,00	0,00	272,54	100,00%	100,00%		

Zaključno s točkom 5.
U Novom Marofu, 30. 06. 2021. godine
Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i
zastupanje suvlasnika prema upravitelju

Česi



Ur. br.

193

Datum

13-07-2021

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

I

SUVLASNICI stambene zgrade u Novom Marofu, zagorska 25, zastupani po predstavniku suvlasnika, ŽELJKO ČESI, OIB:43827029128

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 259/2021/UP

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Novom Marofu, Zagorska 25, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.1897/7 k.o. Novi Marof, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 30.06. 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 sljedeće 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 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 otpiate 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.

Izvrješće 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 Novom Marofu, Zagorska 25 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, 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 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.

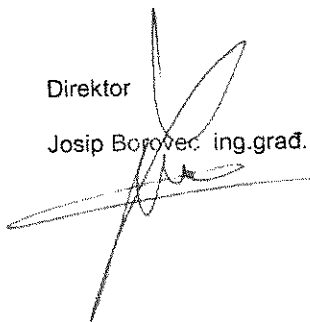
Ovaj Ugovor stupa na snagu 01.07.2021. godine.

U Varaždinu, 30.06. 2021.godine

ZA UPRAVITELJA:

Direktor

Josip Borovec, ing.građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika):

Željko Česi



Ur. br. 39
17.02.2020

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 Augusta Šenoa 6 sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 7/2020-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Augusta Šenoa 6, sagrađene na k.č. 1455 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.
- prihvatanju 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

A-

Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će konstituirati na sljedeći 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 sljedeće razdoblje, prihvatanja izvješća o radu te donošenja programa rada za sljedeću 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 onjeh glasova (suvlasničkih udjela) kojim su donesene

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika

Članak 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju ZTB STAN d.o.o. Anikice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Marijan Mikac, OIB 30949153710

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

Za svoj rad predstavniku će se isplaćivati 100,00 kn (netto) od mjesečne pričuve na ziro račun otvoren kod Raiffeisen BANK d.d. IBAN: HR6524840063113584525



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 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 MEDUSOBNI 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 nanijene 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 njena 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 2.00 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	1 00
za lavanski 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 obavezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu

Članak 17.

Suvlasnici su obavezni 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, 17. 02. 2020.

Prilog 1: Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Prilog 2: Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

h-

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 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.

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim viatoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Augusta šenoe 6 sagrađene na k.č. broj 1455 k.o. Varaždin potvrđujemo:

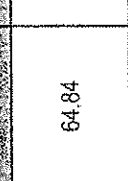
1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Marijan Mikac , OIB: 30949153710.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 100,00 kuna (sto kn) netto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anktice Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME / TVRKA OIB	STANI POSLEPR. broj, ulaz, kat, staza	POVRŠINA			UKUPNO Površina korisna površina	VLASNIČKI UDIJ	POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSLEPR. PROSTOR	SAMOSTALNE PROSTORIE	SPOREDNI DIJELOVI			
1	2	3	4	5	6	7	8	10
01	REPUBLIKA HRVATSKA OIB:52634238587	Poslovni prostor Ulaz . Prizemlje. Etaža 5	260,55			260,55	51,1193%	XIDI DOPIS KLASA: 372-01/20-01/41 UR. BROJ: 221-5-02-02/01-20-2 od 07. 02. 2020. godine
02	MIKAC MARIJAN OIB:30949153710	Stan br. Ulaz . Kat I Etaža 1	71,91			71,91	14,1086%	<i>M</i>
03	MIHATOVIC ANGELA OIB:18337227182	Stan br. Ulaz . Kat I Etaža 2	56,19			56,19	11,0243%	Subotović Angela
	MIHATOVIC NIKOLAJ OIB:24235008581	Dobrotović Nikočaj						
	MIHATOVIC MARIJAN OIB:061243388796	Subotović Susanna						
04	DELAĆ SLAVA OIB:61879802224	Stan br. Ulaz . Kat 1 Etaža 4	56,20			56,20	11,0263%	
	OŠTOVIĆ KORALJKA OIB:78083403909							
	LEŽAIĆ JAGODA OIB:43695103312							Jugoslavica Katarina
	OŠTOVIĆ ADELHAJDA OIB:15807269456							

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Augusta šenoe 6 sagrađene na k.č. broj 1455 k.o. Varaždin potvrđujemo:

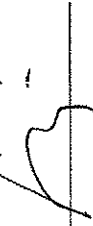
1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Marijan Mikac, OIB: 30949153710.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 100,00 kuna (sto kn) netto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME / TVRTKA OIB	STANI POSUŠR (broj ulaz, kat, staza)	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina	VLASNIČKI UDIO Površina	POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI			
1	2	3	4	5	6	7	8	10
05	BAN TOMISLAV OIB:26786134182	Stan br. ___ Ulaz. ___ Kat 1 Etaža 3	64,84			64,84	12,7215%	
UKUPNO:			509,69			509,69	100,00%	

Zaključno s točkom 5. 2010

U Varaždinu 27.01. 2010. 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, podrumski ili tavanjski 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 prekidaju

D - drvarnica

ZB - zatvoreni balkon

OB - otvoreni balkon



KLASA: 372-01/20-01/11
URBROJ: DN-5-02-02/NM-20-2

Zagreb, 7. veljače 2020.

Uč. br. 14. 02 2020
Datum

ZTB STAN d.o.o. ✓
Anice Opolski 2
42000 Varaždin

gđin. MARIJAN MIKAC
(predstavnik suvlasnika)
Augusta Šenoce 6
42000 Varaždin

PREDMET: Višestambena zgrada u Varaždinu, Augusta Šenoce 6 (PP 878)
- suglasnost za odabirom novog upravitelja, dostavlja se

Poštovani,

nastavno na zaprimljeni dopis dana 28. siječnja 2020. godine s privitkom dokumentacije s potpisima ostalih suvlasnika, a kojim dopisom ste zatražili izdavanje suglasnosti ovoga Društva za trenutnim raskidom ugovora o upravljanju predmetnom zgradom s dosadašnjim upraviteljem „STANOING“ d.o.o., radi zanemarivanja zakonskih i ugovornih dužnosti, te predstečajne nagodbe istoga, te izdavanja suglasnosti o sklapanju ugovora o upravljanju predmetnom zgradom s novim upraviteljem ZTB STAN d.o.o., kao i potvrdu PRIVITKA I Međuvlasničkom ugovoru kojim se potvrđuje da je gđin Marijan Mikac predstavnik suvlasnika predmetne zgrade, te za svoj rad prima naknadu od 100,00 kn (neto), da je ovlašten u ime ostalih suvlasnika potpisati Ugovor o upravljanju predmetnom zgradom s novim upraviteljem „ZTB STAN“ d.o.o., te da visina pričuve iznosi 2,00 kn/m², očitujemo se sljedeće:

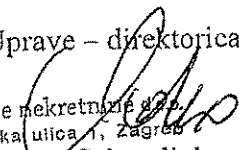
Uvidom u zapisnik Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišno-knjižni odjel Broj Z-1874/2012/14966 od 30. siječnja 2019. godine, a koji zapisnik je sastavljen povodom preoblikovanja zemljišne knjige na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama, za katastarsku općinu Varaždin, zk.ul. br. 14966, uknjižuje se nositelj prava Republika Hrvatska za poslovni prostor površine 260,55 m² (ulična strana, prizemlje).

Temeljem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, sklopljenim s Ministarstvom državne imovine, predmetni poslovni prostor je na upravljanju ovoga Društva.



Slijedom navedenog, ovo Društvo se ne protivi, odnosno suglasno je sa svim navedenim u dostavljenoj dokumentaciji.

S poštovanjem,

član Uprave – direktorica Društva

Državne nekretnine d.o.o.
Pianinska ulica 1, Zagreb
Renata Sabo, dipl. oec.

Dostaviti: - naslovima
- pismohrana, ovdje

40
17. 02. 2020.

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

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Augusta Šenoae 6, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Marijani Mikac, OIB: 30949153710

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 7/2020

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu Augusta Šenoae 6. (u daljnjem tekstu: suvlasnici) koja je sagrađena na kč br. 1455 k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 17. 02. 2020. godine, poslove upravljanja zgradom povjereni 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 povjereni 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 građiteljskom 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 samostajnih prostora 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 dalje 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 pokrice 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 stavka 1., 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 gospodarara, što znači čuvati interese svih suvlasnika glade 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 eventualni šteta zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, nit 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, Augusta Šenoa 6, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,00 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, raspolaze 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
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 pisмено 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 od 01.03.2020. godine.

U Varaždinu, 13.02.2020. godine 2020.

ZA UPRAVITELJA



Direktor
Josip Borovec inž. građ.

ZA SUVLASNIKE
(predstavnik suvlasnika):

Marijan Mikac OIB: 30949153710

h-



Ur. br. _____
Datum 16.07.2018

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 Brodarevcu, Brodarevec 46

IANEX
Međuvlasničkog ugovora
suvlasnika zgrade u Brodarevcu, Brodarevec 46

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Brodarevcu, Brodarevec 46 dana 27.06.2016.g. sklopili Međuvlasnički ugovor.

Članak 2.

U članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:
Predstavnik suvlasnika je Spomenka Darabuš, OIB:43252882170.

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.

Potpis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja prilaže se ovom Anexu i čini njegov sastavni dio.

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 Varaždinu, 16.07.2018.

Privitak: Odluka suvlasnika

Danem, 09.04.2018.g., Mi; sukladno stavova u zgradi
Brodarovec 46, vlastoručnim potpisom dajem suglasnost uovo
izabranom predstavniku stauara, gdi Spomenki Jarabuš.

1. Marija Sredoselec,
2. Dnsonka Montinčić
3. Peršan Ivan
4. Klošič Zolanka
5. Ivošević Spomenka



Ur. br. _____
Datum 16. 07. 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 Brodarevcu, Brodarevec 46 sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 364/2016-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Brodarevcu, Brodarevec 46, sagrađene na k č br 366/4 k o. Druškovec (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

Goran Hum

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 Goran Hum, OIB:37381553221

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 ili visine naknade za rad predstavnika iz stavka 4 ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem anex-a ovom ugovoru

Goran Hum

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 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.

Goran Hum

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 2.70 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 tavanski 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.

Goran Hum

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 Brodarevcu, 27.06.2016. godine

Goran Hum

Privitak: 1 Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Privitak: 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 izljevnih 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 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 prisišne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije.

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Brodarevcu, Brodarevec 46, sagrađene na k.č. broj 386/4 k.o. Druškovec potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika GORAN HUM OIB: 37381553221
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 suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,70 kn/m².

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	PERSUN IVAN OIB.	Stan br Ulaz KAT Etaža	51,50			51,50	18,3118%	18,3118%	
02	HUM GORAN OIB: <u>37381553221</u>	Stan br Ulaz KAT Etaža	51,50			51,50	18,3118%	18,3118%	<i>Goran Hum</i>
03	ŠAGI STJEPAN OIB: <u>73051246436</u>	Stan br Ulaz KAT Etaža	51,50			51,50	18,3118%	18,3118%	<i>Šagi Stjepan</i>
04	KOŠCEC ZDENKA OIB: <u>37757206587</u>	Stan br Ulaz KAT Etaža	51,50			51,50	18,3118%	18,3118%	<i>Košec Zdenka</i>

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ 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		
05	MARTINČEVIĆ DUŠANKA OIB 41511602599	Stan br. Ulaz KAT Etaža	37.62			37.62	13.3765%	13.3765%	MARTINČEVIĆ DUŠANKA		
06	SREDNOSELEC MARINA OIB 503311136022	Stan br. Ulaz KAT Etaža	37.62			37.62	13.3765%	13.3765%	Marina Srednoselec		
UKUPNO:			281,24			281,24	100,00%	100,00%			

Zaključno s točkom 6.
U Brodarevcu, 23. 06. 2016. godine
Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i
zastupanje suvlasnika prema upravitelju

Goran Hum

- * Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavana prostorija, kuhni vrh, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)
- *** Korisna površina - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zidova koji je prekidaju
- 10 - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju Međuvlasnički ugovor

ZB - zatvoreni balkon



Ur. br.

Datum

116
08. 07. 2016

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

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Brodarevcu, Brodarevec 46, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Goran Hum, OIB 37381553221,

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 364/2016

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrdjuje da su suvlasnici stambene zgrade u Brodarevcu, Brodarevec 46, (u daljnjem tekstu, suvlasnici), koja je sagrađena na kč br.386/4 k.o.Druškovec, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 27.06.2016.godine, poslove upravljanja zgradom povjerali 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 povjerali 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

Goran Hum

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 dimnovodnih 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.

Gordan Hum

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 Brodarvecu, Brodarevec 46, plaćaju pričuvu u iznosu od 2.70 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.

Goran Hum

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, raspožaje 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

Goran Humi

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

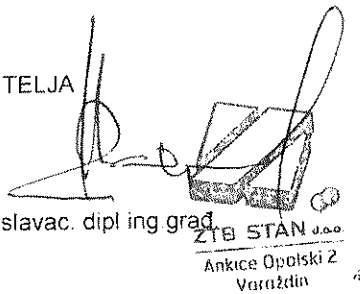
Članak 25.

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, 28.06.2016

ZA UPRAVITELJA

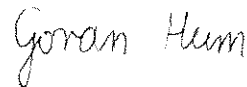
Direktor
Zoran Maroslavac, dipl. ing. građ.



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

ZA SUVLASNIKE (predstavnik
suvlasnika)

Goran Hum OIB: 37381553221



Ur. br. 36
Dana 27. 05. 2016.

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 Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 155, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 463/2016-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 155, sagrađene na k.č. broj 4985 k.o. Donja Višnjica (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.

[Handwritten signature]

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.

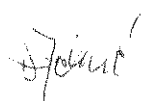
Predstavnik suvlasnika je Đuro Jelović. OIB:46975576080

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.

Za svoj rad predstavniku će se isplaćivati 40,00 kn (netto) od mjesečne pričuve na žiro račun otvoren kod Zagrebačke banke d.d. IBAN: HR 1223600003116869241.



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 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 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	0.75
za garažno mjesto u zatvorenom prostoru	koeficijent	0.50
za poslovni prostor	koeficijent	2.00
za tavanski 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 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 Donjoj Višnjici, 18.03.2016.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

A. Jokić

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 ogrijevskog 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.

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojem vlastitučnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 155, sagrađene na k.č. broj 4985 k.o. Donja Višnjica potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Đuro Jelović, OIB:, iz Donje Višnjice 155;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankece Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 1,53 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA	
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI	UKUPNO Korisna površina ***	Površina		Koeficijent
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	OŠ DONJA VIŠNJIČA OIB: 03537386938	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	38,44			38,44	22,2660%	22,2660%	<i>Božić</i>
02	JELOVIĆ ĐURO OIB: 46975576090	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	47,88			47,88	27,7340%	27,7340%	<i>Jelović</i>
03	CINGESAR JOSIP OIB: 17670046376	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	47,88			47,88	27,7340%	27,7340%	<i>Cingesar Josip</i>
04	CINGESAR SLAVICA OIB: 00539944105	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	38,44			38,44	22,2660%	22,2660%	<i>Cingesar Slavica</i>
UKUPNO:			172,64			172,64	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 4.


U Donjoj Višnjici, *15.3.2016.* godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju

Jelović

- * Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavanaska 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 preključaju
- 10 - Svojem potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju međuvlasnički ugovor

ZB - zatvoreni balkon

 15. 03. 2016
27. 03. 2016

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

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 155, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Đuri Jeloviću, OIB:46975576080,

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 463/2016

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 155, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 4985 k.o. Donja Višnjica, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 18.03.2016.godine, poslove upravljanja zgradom povjerali 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 povjerali 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,
- poiaže 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.

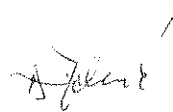
Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih 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 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 Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 155, plaćaju pričuvu u iznosu od 1,53 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, 21.03.2016.

ZA UPRAVITELJA:

Direktor
Zoran Maroslavac, diplomirani grad

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

ZA SUVLASNIKE (predstavnik
suvlasnika):

Duro Jelović, OIB:46975576080



Ur. br. 26
Datum 09.06.2015

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 Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 19 a. sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 464/2015-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 19 a. sagrađene na k.č. broj 5015 i 5012 k.o. Donja Višnjica (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 Milka Knežević OIB:07540007032; JMBG:3108948035002.

Predstavnik suvlasnika odabran je na ograničeni vermenski rok od jedne godine.

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 MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 10.

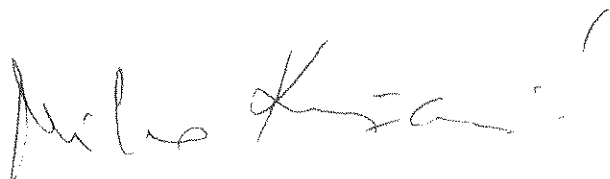
Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 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 2.37 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 tavanski 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 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 Donjoj Višnjici, 27.5.2015.

Prilog 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Prilog 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Milo Kšaj', is located in the bottom right corner of the page.

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Donjo. Višnjici, Donja Višnjica 19 a, sagrađene na k.č. broj 5015 i 5012 k.o. Donja Višnjica potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Milka Knežević OIB 07540007032 iz Donje Višnjice 19A
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlice Opolski Z. Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2.37 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSU. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina m ²	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	FOGEC JULIJANA OIB: 54076903403	Stan br. Ulaz KAT Etaža	38.62			38.62	7,1581%	5,5052%	<i>Fogec</i>
02	UDŽBINAC STJEPAN OIB: 61874416004	Stan br. Ulaz KAT Etaža	53.44			53.44	9,9049%	7,6177%	<i>Stjepan</i>
03	HOČURŠČAK BERNARDICA OIB: 62670763884	Stan br. Ulaz KAT Etaža	53.44			53.44	9,9049%	7,6177%	<i>Bernardica</i>
04	MIHALIĆ RENATA OIB:	Stan br. Ulaz KAT Etaža	38.62			38.62	7,1581%	5,5052%	
05	KNEŽEVIĆ MILKA OIB: 6354667030	Stan br. Ulaz KAT Etaža	53.44			53.44	9,9049%	7,6177%	<i>Milka</i>
06	ZBODULJA DARKO OIB:	Stan br. Ulaz KAT Etaža	65.32			65.32	12,1068%	9,3112%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojom vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 19 a, sagrađene na k.č. broj 5015 i 5012 k.o. Donja Višnjica potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Milka Knežević OIB 07540007032 iz Donje Višnjice 19 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.", Anike Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,37 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ POS. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI	UKUPNO Korisna površina ***	Površina	Koeficijent	
1		3	4	5	6	7	8	9	
07	DOM ZDRAVLJA VZD. ŽUPANIJE ISPOSTAVA IVANEĆ OIB:04489447850	Stan br. Ulaz KAT Etaža	53.44			53.44	9.9049%	7.6177%	
08	DOM ZDRAVLJA VZD. ŽUPANIJE ISPOSTAVA IVANEĆ OIB:04489447850	Stan br. Ulaz KAT Etaža	21.22			21.22	3.9331%	3.0249%	
09	DOM ZDRAVLJA VZD. ŽUPANIJE ISPOSTAVA IVANEĆ OIB:04489447850	Posl. prostor br. Ulaz Prizemlje Etaža		112.09		112.09	20.7755%	31.9563%	
10	HRVATSKA POŠTA D.D. SREDIŠTE POŠTA VARAŽDIN OIB:87311810355	Ulaz Prizemlje Etaža		36.40		36.40	6.7466%	10.3775%	
11	HRVATSKI TELEKOM D.D. OIB:81793146560	Posl. prostor br. Ulaz Prizemlje Etaža		13.50		13.50	2.5022%	3.8488%	
UKUPNO:			377,54	161,99		539,53	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 11

U Donjoj Višnjici, 2015. godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i
zastupanje suvlasnika prema upravitelju



- * Samostalna prostorija - samostalna poslovna prostorija, samostalna garaža, parkirno mjesto (jasno označeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumski ili tavanjski 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 predikciju

10 - Svojim potpisom suvlasnici potvrđuju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju Međuvlasnički ugovor

Prilog 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),

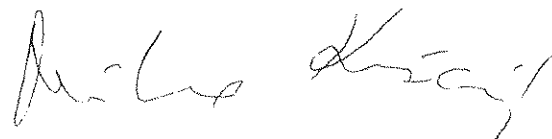
3.4. instalacija centralnog grijanja

- 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.



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

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 19 a, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika gospođi Milki Knežević OIB 07540007032

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 464/2015

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 19 a, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 5015 i 5012 k.o. Donja Višnjica, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 27.5.2015 godine, poslove upravljanja zgradom povjerali 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 povjerali ovim ili drugim ugovorima.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

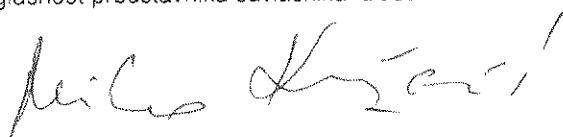
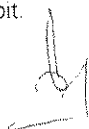
Članak 2.

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 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 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 Donjoj Višnjici, Donja Višnjica 19 a, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,37 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, 1.6.2015.

ZA UPRAVITELJA:

Direktor
Zoran Maroslavac, dipl. ing. građ.
ZTSB STAN d.o.o.
Antoni G. Špolski 2
Varaždin

ZA SUVLASNIKE (predstavnik
suvlasnika):

Gospođa Milka Knežević
OIB: 07540007032

