

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, Hrvatskih pavlina 12, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 367/2014-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, Hrvatskih pavlina 12, sagrađene na k.č. broj 2663 k.o. Lepoglava (u daljnjem tekstu, suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

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

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, promjena namjene, izdavanje u zakup preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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

Članak 4.

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



Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene.
Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

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

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 5.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu te donošenja programa rada za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke vlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on 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 Milenko Jurić, OIB: 18559015149.

Za zamjenika predstavnika suvlasnici ovlašćuju :

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 suvlasnika 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 2.53 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	1.00 - 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 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 sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dio čini više od polovine vrijednosti svih posebnih

dijelova zgrade. Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak 19.

Na odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivati će se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 20.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, pred nadležnim sudom u Varaždinu.

Članak 21.

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

U Lepoglavi, 31.12.2014.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade



PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, Hrvatskih pavlina 12, sagrađene na k.č. broj 2663 k.o. Lepoglava potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Milenko Jurić, OIB: 18559015149, iz Lepoglave, Hrvatskih pavlina 12;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,53 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	HUDOLETNJAK IVAN OIB: 62542921140	POSL.PR., Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____		32,50		32,50	4,7329%	7,1180%	
02	SKENDŽIĆ LJERKA OIB: 43354733722	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	68,63			68,63	9,9945%	7,5155%	<i>Milena Juric</i>
03	ŽURANIĆ IVANA ŽUBČEK DRAGO OIB: 14413466993	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	29,73			29,73	4,3295%	3,2557%	<i>Zuranić I</i>
04	KOVAČ LIDIJA OIB: 8154814800	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	76,88			76,88	11,1959%	8,4189%	<i>Kovač Lidija</i>
05	ŠKVARIĆ SONJA OIB: 39697545447	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	54,85			54,85	7,9877%	6,0065%	<i>Škvarić Sonja</i>
06	JURIĆ BOŽICA OIB: 5055087626	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	68,63			68,63	9,9945%	7,5155%	<i>Juric B</i>

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, Hrvatskih pavlina 12, sagrađene na k.č. broj 2663 k.o. Lepoglava potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Milenko Jurić, OIB: 18559015149, iz Lepoglave, Hrvatskih pavlina 12;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anke Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,53 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ 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
07	JEŽEK VJEKOSLAV OIB: (POKO JUI)	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	29,73			29,73	4,3295%	3,2557%	
08	KUŽIR ANĐRIJA (JO Ž E F I J A) OIB: 71978326707	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	76,88			76,88	11,1959%	8,4189%	<i>[Signature]</i>
09	KOSTANJEVC TOMO OIB: 16190835118	POSL.PR., Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____		194,00		194,00	28,2519%	42,4889%	<i>[Signature]</i>
10	DUKARIĆ MARIJAN OIB: 14347643053	Stan br. _____ Ulaz _____ VISOKO PRIZ., Etaža _____	54,85			54,85	7,9877%	6,0065%	<i>[Signature]</i>
UKUPNO:			460,18	226,50		686,68	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 10.

U Lepoglavi, 21. 12. 2014. godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju

- * Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavanaska prostorija, kućni vrt, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)
- *** Korisna površina - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, uranjena za površinu zidova koji je prekidaju

[Signature]

ZB - zatvoreni balkon

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 razdjelivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnoa 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.

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

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Lepoglavi, Hrvatskih Pavlina 12, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Milenku Juriću, OIB: 18559015149,

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 367/2014

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Lepoglavi, Hrvatskih Pavlina 12, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 2663 k.o. Lepoglava, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 31.12.2014. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici 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 popunjavanja 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 Lepoglavi, Hrvatskih Pavlina 12, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,53 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, raspolože sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

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

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

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

Članak 17.

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

Članak 18.

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

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

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

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

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

Članak 20.

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

Članak 21.

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

Članak 22.

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

Članak 23.

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

Članak 24.

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



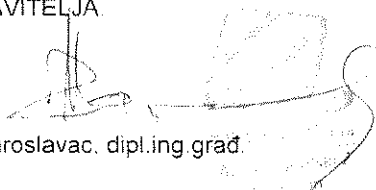
Članak 25.

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

U Varaždinu. 05.01.2014.

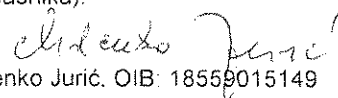
ZA UPRAVITELJA

Direktor
Zoran Maroslavac, dipl.ing.građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik
suvlasnika):

Milenko Jurić, OIB: 18559015149





Ur. br. 20
Datum 27. 01. 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 Bednji, Izidora Poljaka 23 sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 444/2016-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Bednji, Izidora Poljaka 23, sagrađene na k.č. broj 3949/1 k.o. Bednja (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.

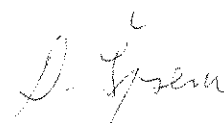
Predstavnik suvlasnika je Damir Šprem, OIB: 05218261573.

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 izvjestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana. Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi uklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 10.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 14. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjanog pravnog osnova (proširenje na zajednički prostor zgrade), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

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

Članak 11.

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

Članak 12.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promijeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.



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

IV. SREDSTVA

Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 3,50 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 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 Bednji, 25.01.2016.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade



PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Bednji, Izidora poljaka 23, sagrađene na k.č. broj 3949/1 k.o. Bednja potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Damir Sprem, OIB: 05218261573, iz Bednje, Izidora Poljaka 23;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anke Opoliski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,50 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	GAMILEC CVETA OIB: 20306587868	Stan br. _____ Ulaz 1 Prizemlje Etaža _____	56,73			56,73	12,4605%	12,4605%	<i>Gamilac</i>
02	DUBIĆ MARIJANA OIB: 4127556192	Stan br. _____ Ulaz 1 Prizemlje Etaža _____	56,73			56,73	12,4605%	12,4605%	<i>Dubić Marijana</i>
03	JAGIĆ ANDELA OIB: _____	Stan br. _____ Ulaz 1 1.KAT Etaža _____	56,97			56,97	12,5132%	12,5132%	
04	KRTANJEK IVANKA OIB: 29876221890	Stan br. _____ Ulaz 1 1.KAT Etaža _____	56,97			56,97	12,5132%	12,5132%	<i>Ivanka Krtanjek</i>
05	TELEBAR PAVAO OIB: 4547651921	Stan br. _____ Ulaz 1 2.KAT Etaža _____	56,97			56,97	12,5132%	12,5132%	<i>Telebar</i>
06	SERŠIĆ DARINKA OIB: 66353710532	Stan br. _____ Ulaz 1 2.KAT Etaža _____	56,97			56,97	12,5132%	12,5132%	<i>Seršić D.</i>

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Bednji, Izidora poljaka 23, sagrađene na k.č. broj 3949/1 k.o. Bednja potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Damir Sprem, OIB: 05218261573, iz Bednje, Izidora Poljaka 23;
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 3,50 kn/m²;

		Stan br. ____ Ulaz 1 3.KAT Etaža ____	56,97			56,97	12,5132%	12,5132%	56,97	12,5132%	12,5132%	
07	ŠPREM DAMIR OIB:05218261573 JAKOPEC JASMINA OIB:25660773354											D. Sprem Korisnik priključak
08	SMILJAN JAVORKA OIB:10685350917	Stan br. ____ Ulaz 1 3.KAT Etaža ____	56,97			56,97	12,5132%	12,5132%	56,97	12,5132%	12,5132%	
UKUPNO:									455,28	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 8.

U Bednji, 25.01. 2016. godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju

D. Sprem

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

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 prisilne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije.



Ur. br. 19
Datum 27.11.2016

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

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Bednji, Izidora Poljaka 23, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Damiru Šprem, OIB: 05218261573,

sklopili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 444/2016

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Bednji, Izidora Poljaka 23, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 3949/1 k.o. Bednja, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 25.01.2016.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 Imex banke d.d., u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Imex banke 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 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 Bednji, Izidora Poljaka 23, plaćaju pričuvu u iznosu od 3,50 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 pripatke 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 Imex banke d.d., Varaždin.

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.

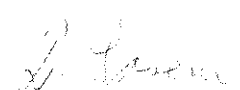
Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ostalih zakonskih propisa koji uređuju to područje.

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.

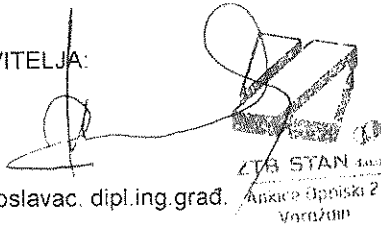
Članak 25.

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, 26.01.2016.

ZA UPRAVITELJA:

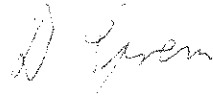
Direktor
Zoran Maroslavac, dipl.ing.građ.



ZTB STAN 40.2
Ankice Općinski 2
Varaždin

ZA SUVLASNIKE (predstavnik
suvlasnika):

Damir Šprem, OIB: 05218261573





Ur. br.

152

Datum

01-06-2021

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 Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 15, sklopili su

II ANEX
Međuvlasničkog ugovora
suvlasnika zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 15

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 15 dana 31.07.2014.g. sklopili Međuvlasnički ugovor.

Članak 2.

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

Predstavnik suvlasnika je IVICA ŠANTALAB, OIB:63933547259 .

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 , 01.06.2021. godine

Privitak: Odluka suvlasnika

ZTB STAN d.o.o.
Ankice Opolski 2
42000 Viraždin
06835775619

Datum 19.05.2021.
Vrijeme 08:13:16

Uk. br. 01-06-2021
Datum
ZTB STAN d.o.o.

Popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima

Sifra zgrade 182915 Ukupna površina: 340,80 Iznos pričuve po m²: 5,50 kn
Na adresi: Akademika Ladislava Šabana 15 Površina korištenja: 340,80 Dodani iznos pričuve: 0,00 kn

Mi suvlasnici višestambene zgrade na adresi Akademika Ladislava Šabana 15 u Ivancu svojim vlastoručnim potpisom potvrđujemo odluku o odabiru predstavnika suvlasnika zgrade Ivica Šantalab , OIB: 63933547259 od 01.05.2021. godine . Za svoj rad predstavnik će dobiti naknadu u netto iznosu od 0,00 kn koja se isplaćuje sa računa zajedničke pričuve zgrade.

Rb	Vlasnik	VrP	Stan broj	Površina Vlasništva	Korištenja	Koeficijent	Površina* koeficijent	Mj. iznos pričuve	Vlasnički udio Površina	Koeficijent Izvedbeni dio	Popis
Ulaz: Akademika Ladislava Šabana 15											
Prizemlje											
1	KARALIĆ NADA I DINO	SP	E7	56,80	56,80	1,0000	56,80	312,40	16,6667 %	16,6667 %	5680/34080
2	ŠANTALAB IVAN	SP	E8	56,80	56,80	1,0000	56,80	312,40	16,6667 %	16,6667 %	5680/34080
1. kat											
3	KOLARIĆ STJEPAN	SP	E9	28,40	28,40	1,0000	28,40	156,20	8,3333 %	8,3333 %	2840/34080
4	KOLARIĆ VESNA	SP	E9	28,40	28,40	1,0000	28,40	156,20	8,3333 %	8,3333 %	2840/34080
5	ĐULA ZORAN I UDŽBINAC DANIJELA	SP	E10	56,80	56,80	1,0000	56,80	312,40	16,6667 %	16,6667 %	5680/34080
2. kat											
6	BOSAK JASMINKA, MARKO I MARTINA	SP	E11	56,80	56,80	1,0000	56,80	312,40	16,6667 %	16,6667 %	5680/34080
7	MILETIĆ ILIJA	SP	E12	56,80	56,80	1,0000	56,80	312,40	16,6667 %	16,6667 %	5680/34080
				340,80	340,80			1.874,40	100,00 %	100,00 %	

Un. broj 3723

25-08-290.

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 15, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 15, sagrađene na k.č. broj 567 k.o. Ivanec (u daljnjem tekstu, suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

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

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- o osiguranju stambene zgrade;
- o izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- o iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- o uzimanju zajmova;
- o kućnom redu;
- o stvaranju zajedničke pričuve;
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.



Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvir 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. 2. i 3. 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 Nenad Bosak, OIB:49566584608

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.

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.

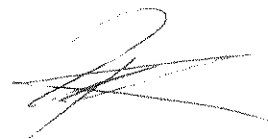
III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 10.

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 stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1.50
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 sljedeću godinu.

Članak 17.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, razmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili sklopiti, ako je isti ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dio čini više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade. Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak 19.

Na odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivati će se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 20.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, pred nadležnim sudom u Varaždinu.

Članak 21.

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

U Ivancu, 31.07.2014.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima
Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade





Ur. br.

Datum

31.07.2014

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Ladislava Šabana 15, sagrađene na k.č. broj 567 k.o. Ivanec potvrđujemo:

- 1 da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Nenad Bosak, OIB 49566584608, iz Ivanca, Ladislava Šabana 15;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o." Ankice

Opolski 2, Varaždin;

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

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POS. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	BOSAK NENAD OIB: 49566584608	Stan br. Ulaz KAT, Etaža	56,80			56,80	16,6667%	16,6667%	
02	KARALIĆ ZLATKO OIB:	Stan br. Ulaz KAT Etaža	56,80			56,80	16,6667%	16,6667%	
03	KOLARIĆ VESNA OIB:	Stan br. Ulaz KAT, Etaža	28,40			28,40	8,3333%	8,3333%	
04	KOLARIĆ STJEPAN OIB:	Stan br. Ulaz KAT, Etaža	28,40			28,40	8,3333%	8,3333%	
05	MILETIĆ ILIJA OIB:	Stan br. Ulaz KAT Etaža	56,80			56,80	16,6667%	16,6667%	
06	SANTALAB IVAN OIB:	Stan br. Ulaz KAT Etaža	56,80			56,80	16,6667%	16,6667%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Ladislava Šabana 15, sagrađene na k.č. broj 567 k.o. Ivanec potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Nenad Bosak, OIB 49566584608, iz Ivanca, Ladislava Šabana 15;
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 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			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **	STANA		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
07	ĐULA ZORAN OIB: UDŽBINAC DANIJELA OIB:	Stan br. Ulaz 1.KAT Etaža	56,80			56,80	16,6667%	15,6667%	<i>[Signature]</i>
UKUPNO:			340,80			340,80	100%	100%	

Zaključno s točkom 7.

U Varaždinu, 31.07. 2014. godine

Popis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju

[Signature]

- * Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavanaška 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

10 - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i daju svoju pismenu suglasnost ovoj Odluci

ZB - zatvoreni balkon

OB - otvoreni balkon

D - dvorana

PRIVITAK 2.

POPIS

ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

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 armatura

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 Marosiavcu

SUVLASNICI stambene zgrade u Ivancu, na adresi Akademika Ladislava Šabana 15

Zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Nenadu Bosak, OIB:49566584608

sklopili su sjedeći:

Ur. broj

3724

24-08-2014

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

U Varaždinu, 22.08.2014

Broj ugovora 397/2014

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrdjuje da su suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 15. (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 567 k.o. Ivanec, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 31.07.2014.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.

OVLAŠTENJA OBEVEZE 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 duže vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika.
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

Članak 3.

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.

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 naredno razdoblje.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju program rada do roka utvrđenog u stavku 2 ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

Članak 10.

Izvešće o radu upravitelj je obvezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća. Svaki je suvlasnik obvezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 15. 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, raspoložbe 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 Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Sudske i ostale pristojbe vezane na 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 sukladno člancima (1045 >) glave IX Zakona o obveznim odnosima.

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 stupa na snagu od 01.09.2014.godine.

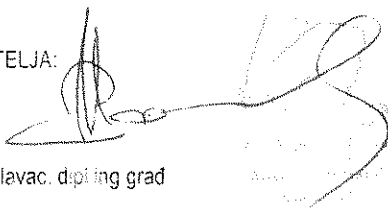
Članak 26.

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, 22.03.2014

ZA UPRAVITELJA:

Direktor
Zoran Maroslavac, dipl.ing. građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika)

Nenad Bosak, OIB. 49566594608



Ur. broj 2988

08-07-2014

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 9. sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 394/2014-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 9. sagrađene na k.č. broj 574 k.o. Ivanec (u daljnjem tekstu, suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

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

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- o osiguranju stambene zgrade;
- o izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- o iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- o uzimanju zajmova;
- o kućnom redu;
- o stvaranju zajedničke pričuve;
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, promjena namjene, izdavanje u zakup preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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

Članak 4.

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

Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene. Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

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

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 5.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu te donošenja programa rada za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke vlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu : predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on 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 Barbara Oreški, OIB: 33889643796;

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 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.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 14. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjanog pravnog osnova (proširenje na zajednički prostor zgrade), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

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

Članak 11.

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

Članak 12.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promijeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

IV. SREDSTVA

Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 3,40 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 primjenjivati će se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 20.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, pred nadležnim sudom u Varaždinu.

Članak 21.

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

U Ivancu, 14.06..2014.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima
Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Sabana 9, sagrađene na k.č. broj 571 k.o. Ivanec potvrđujemo:


1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Barbara Oreški, OIB: 33889643796, iz Ivanca, Akademika Ladislava Sabana 9;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,40 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **	STANA		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	ŠARIĆ VIŠNJA OIB: 2637452575	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	51,89			51,89	16,4981	16,4981	<i>Jane Šarić</i>
02	TRSTENJAČKI LJILJANA OIB: 54524580425 TRSTENJAČKI MIRKO OIB: 64526275846	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	49,76			49,76	15,8209	15,8209	<i>Trstenjački Ljiljana</i> <i>Trstenjački Mirko</i>
03	DRŽAIĆ JAGA OIB: 4574645076	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	49,76			49,76	15,8209%	15,8209%	<i>Držaić Jaga</i>
04	OREŠKI BARBARA OIB: 33889643796	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	40,05			40,05	12,7336%	12,7336%	<i>Ureški Barbara</i>
05	SERŠIĆ NIKOLA OIB: 7347509200	Stan br. _____ Ulaz _____ KAT _____ Etaža _____	23,36			23,36	7,4271%	7,4271%	<i>Seršić Nikola</i>
06	ČIČEK-SURJAČEK LJERKA OIB: 82086140268	Stan br. _____ Ulaz _____ 1.KAT. Etaža _____	59,15			59,15	18,8064%	18,8064%	<i>Čiček-Surjaček Ljerka</i>

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Sabana 9, sagrađene na k.č. broj 571 k.o. Ivanec potvrđujemo:


1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Barbara Oreški, OIB: 33889643796, iz Ivanca, Akademika Ladislava Sabana 9;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opatiski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,40 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **	STANA		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
07	KRAMARIĆ ZLATKO OIB: 72733813858	Stan br. Ulaz 1.KAT. Etaža	40,55			40,55	12,8926%	12,8926%	
UKUPNO:			314,52			314,52	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 7.

U Ivancu, 14. 06. 2014. godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju



- * Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavanjska prostorija, kućni vrt, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)
- *** Korisna površina - ukupna poona površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zaoova koji je preklapaju

IU - svojnji potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrene suvlasničke dijelove i primvaccaju meduvlasnički ugovor

ZB - zatvoreni balkon

OB - otvoreni balkon

D - drvarnica

PRIVITAK 2.

POPIS

ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

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 kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- ▣ kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armatura

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

4. UREĐAJI U ZGRADI

- ▣ dizala u zgradi (osobna i teretna),
- ▣ hidrofonski uređaji,
- ▣ agregat
- ▣ uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- ▣ protupožarni uređaji i instalacije.

Ur. broj 2987

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

08-07-2014

SUVLASNICI stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 9.

Zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Barbari Oreški, OIB: 33889643796.

sklopili su sljedeći:

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

U Varaždinu, 17.06.2014.

Broj ugovora 394-2014

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 9, (u daljnjem tekstu: suvlasnici) koja je sagrađena na k.o. br. 571 k.o. Ivanec, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 14.06.2014.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.

OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 2.

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

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

Članak 3.

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 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 ponudračem. U izboru najpovoljnijeg ponudrača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodara, 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.

Izvjешće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća. Svaki je suvlasnik obavezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Akademika Ladislava Šabana 9, plaćaju pričuvu u iznosu od 3,40 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 otudi svoj stan ili poslovni prostor dužan je o tome odmah izvijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika. Suvlasnik koji je otudio 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.

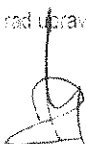
Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspolaže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

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 sjedeći mjesec. iznos naknade iz stavka 1 ovog članka uskladivat 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.

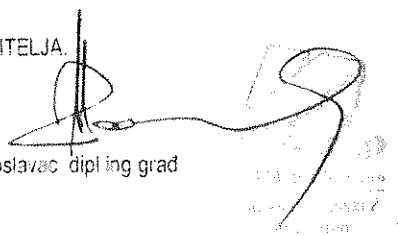
Članak 25.

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, 17.06.2014.

ZA UPRAVITELJA,

Direktor
Zoran Maroslavac dipl.ing.grad



ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika):

Barbara Oreški, OIB: 33389643796



09-09-2014

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 Varaždinskim Toplicama, Matije Gupca 18, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 472/2014-M

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinske Toplice, Matije Gupca 18, sagrađene na k.č. broj 30/1 k.o. Varaždinske Toplice (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 sljedeće odluke :

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- o prihvatanju godišnjeg izvješća;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- o osiguranju stambene zgrade;
- o izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- o iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- o uzimanju zajmova;
- o kućnom redu;
- o stvaranju zajedničke pričuve;
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

76

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. 2. i 3. 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 Marija Jurše, JMBG : 1711952326705, OIB: 52754379647.

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;

76

- 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.

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.

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.

J

Članak 11.

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

Članak 12.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promijeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

IV. SREDSTVA

Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 3,50 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 stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1.00
za druge samostalne prostorije	koeficijent	1.00

76.

Svaki suvlasnik obvezan 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 osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika a prema principu utvrđenom u stavku 1 ovog članka.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 17.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, razmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili sklopiti, ako je isti ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dio čini više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade. Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak 19.

Na odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivati će se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 20.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, pred nadležnim sudom u Varaždinu.

Članak 21.

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

U Varaždinskim Toplicama, 04.09.2014.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima
Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

76

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinskim Toplicama, Matije Gupca 18, sagrađene na k.č. broj 30/1 k.o. Varaždinske Toplice potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Manja Jurše, OIB: 52754379647, iz Varaždinskih Toplica, Matije Gupca 18;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anke Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,50 kn/m²;

Red. br.	IME I PREZIME / TVRKA OIB	STANI POSL. PR broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Krovna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORJE *	DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	HORVAT IĆ ĐURĐA OIB: 28540310724	Stan br. ___ Ulaz ___ KAT <u>Prijeteh</u> Etaža ___	85,39			85,39	15,2515%	15,2515%	<i>Horvatić</i>
02	PETRINIĆ JOSIP OIB: 28743464558	Stan br. ___ Ulaz ___ KAT <u>Z.</u> Etaža ___	85,39			85,39	15,2515%	15,2515%	<i>Petrinić</i>
03	POTREBICA SILVIJA OIB: 76770301546	Stan br. ___ Ulaz ___ KAT <u>Z.</u> Etaža ___	85,39			85,39	15,2515%	15,2515%	<i>Potrebica</i>
04	J E Ž - L I P O J A K L P I N E K - D R A G U T I N A OIB: 08805816640	Stan br. ___ Ulaz ___ KAT <u>Z.</u> Etaža ___	85,39			85,39	15,2515%	15,2515%	<i>Jelenc</i>
05	KEKUŠ JOVICA OIB: 39199626843	Stan br. ___ Ulaz ___ KAT ___ Etaža ___	23,77			23,77	4,2456%	4,2456%	
06	ROGINEK-MRAZOV IĆ BARBARA OIB: 25031393770	Stan br. ___ Ulaz ___ KAT ___ Etaža ___	23,77			23,77	4,2456%	4,2456%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinskim Toplicama, Matije Gupca 18, sagrađene na k.č. broj 30/1 k.o. Varaždinske Toplice potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Marija Jurše, OIB: 52754379647, iz Varaždinskih Toplica, Matije Gupca 18;
3. 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;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 3,50 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
07	GALIĆ ANKICA OIB: 4170991772	Stan br. _____ Ulaz _____ PRIZEMLJE, Etaža _____	85,39			85,39	15,2515%	15,2515%	<i>Ankica Galic</i>
08	JURŠE MARIJA OIB: 52754379647	Stan br. _____ Ulaz _____ 1.KAT, Etaža _____	85,39			85,39	15,2515%	15,2515%	<i>Jurše</i>
UKUPNO:			559,88			559,88	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 8.
U Varaždinu, 12. / X 2014. godine
Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i
zastupanje suvlasnika prema upravitelju

- * Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- ** Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavanjska 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 prekladaju

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

ZB - zatvoreni balkon

OB - otvoreni balkon

D - drvarnica

PRIVITAK 2.

POPIS

ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

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),

16

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 armatura

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.

JL

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

Ur. broj 3916

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinskim Toplicama, Matije Gupca 18.

Zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Mariji Jurše, OIB: 52754379647.

09-09-2014

sklopili su sljedeći:

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

U Varaždinu, 08.09.2014.

Broj ugovora 472/2014

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinskim Toplicama, Matije Gupca 18. (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 30/1. k.o. Varaždinske Toplice, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 04.09.2014.godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o. Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima

OVLAŠTENJA 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~~ Imex banke d.d.
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod ~~Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu~~ Imex banke d.d.
- 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 prostoriya 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.

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 sklopanja 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.

Izvjешće 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 Varaždinskim Toplicama, matije Gupca 18, plaćaju pričuvu u iznosu od 3,50 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 samostainoj 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, raspolože 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.

26

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 sukladno člancima (1045 >) glave IX Zakona o obveznim odnosima.

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 stupa na snagu od 01.01.2015.godine.

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, 08.09.2014.

ZA UPRAVITELJA:

Direktor
Zoran Marostlavac, dipl. ing. građ.

ZA SUVLAŠNIKE (predstavnik suvlasnika):

Marija Jurše, OIB: 52754379647