



Ur. br. 147  
30-06-2022

Datum

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 Ludbregu, na adresi Miroslava Krleže 2-4, sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 269-LN/2022-M

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, na adresi Miroslava Krleže 2-4, sagrađene na k.č. broj 1240/13 k.o. Ludbreg (u daljnjem tekstu, suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

#### Članak 2.

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

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi način utvrđen ovim ugovorom. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

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

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

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

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

#### Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na slijedeći način: Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene. Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

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

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

#### Članak 5.

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

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

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 vlasnika. Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.

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

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Anita Pretković, OIB:75440805775

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima susjedne stambene zgrade \_\_\_\_\_ NE \_\_\_\_\_;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade a koji nisu povjereni upravitelju;
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi;
- organizirati naplatu zajedničkih troškova.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

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

#### **Članak 8.**

Predstavnik suvlasnika sklopiti će u ime i za račun suvlasnika s upraviteljem ugovor o upravljanju kojim će se regulirati :

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja;
- poduzimanje hitnih popravaka;
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade;
- obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjih programa održavanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvješća o radu;
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

#### **Članak 9.**

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi.

Kad prijeti opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

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

### **III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA**

#### **Članak 10.**

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 15. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora

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

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

#### **Članak 11.**

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

#### **Članak 12.**

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

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

#### IV. SREDSTVA

##### Članak 13.

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

##### Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

##### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10. ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

- za stambeni prostor	koeficijent	1.00
- za poslovni prostor	koeficijent	2.00
- za podrumski prostor (spremište)	koeficijent	1,00
- sporedni dijelovi otvoreni balkon, trijem i terasa	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.u mjesecu za tekući mjesec.

Mjesečne uplatnice i račune će upravitelj dostavljati dva puta godišnje u siječnju za obračunski period od siječnja do lipnja i u lipnju za obračunski period od srpnja do prosinca tekuće godine.

Ako sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurati će se dodatnim uplatama suvlasnika a prema principu utvrđenom u stavku 1 ovog članka.

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

##### Članak 16.

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

##### Članak 17.

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

## **V. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 18.**

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

### **Članak 19.**

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

### **Članak 20.**

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

### **Članak 21.**

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

U Ludbregu, 25.06.2022. godine

*Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima*

**POPIS  
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

**1. KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE**

- temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, vanjska stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade.

**2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE**

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- zajedničko dvorište

**3. INSTALACIJE**

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije izljevniha mjesta u stanu

3.2. odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon

3.3. instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu,
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),
- instalacije nužne i panične rasvjete,
- instalacije zvonca i portafona (osim govornog aparata u stanu),
- instalacije gromobrana,
- uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu),
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu),

3.4. instalacija centralnog grijanja

- razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnoh tijela),
- odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armature

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



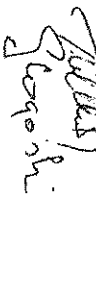
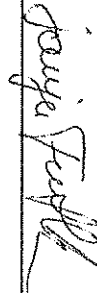
**4. UREĐAJI U ZGRADI**

- protupožarni uređaji

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

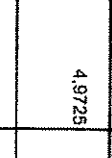
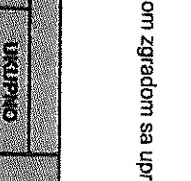
Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Mikoslava Križe 2-4, sagrađene na k.č. br. 1240/13 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Anita Pretković, OIB:75440805775
2. da će se predstavnicu isplaćivati naknada u iznosu 100 kn(metno) od mjesečne pričuve
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 2,00 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME TVRITKA OIB	STAN/ POBL. PR. broj ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			VLAŠNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POBL. PROST.	SAUKOVALNE PROSTORNE	SPOREDNI DIJELOVI TERASE	UKUPNO površine ***	Postotak %	
01	ANDRIĆ HELEN OIB:32226287578	ETAŽA	70,67			70,67	4,8854	
02	BLAGAJ KAROLINA OIB: 34871211665	ETAŽA	61,65			61,65	4,2619	
03	ČOTRA RUŽA OIB:88990892069 GLOGOŠKI BORIS OIB:41608329870	ETAŽA	71,56			71,56	4,9469	
04	DEŽIĆ IVANKA OIB:81105557145	ETAŽA	49,67			49,67	3,4337	
05	FUNTEK JANJLA OIB:91038324758	ETAŽA	49,45			49,45	3,4185	
06	NAMJESNIK ROZA OIB:05329608394	ETAŽA	72,75			72,75	5,0292	
07	DENŽIĆ-POŽGAJ MARINA OIB:79191354791	ETAŽA	65,09			65,09	4,4897	

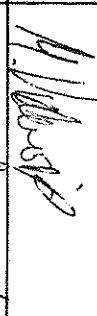




Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Mikoslava Križe 2-4, sagrađene na k.č. br. 1240/13 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Anita Preković, OIB:75440805775
2. da će se predstavnicu isplaćivati naknada u iznosu 100 kn/netto) od mjesečne pričuve
3. 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;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

Red. br.	IME I PREZIME / TVRTKA OIB	STAN POBL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSU. PROSTOR	POSU. PROSTOR RISTORU	SPOREDNI DIELOVI TERASE	UKUPNO kotirna površina ***	Površina %	Koeficijent %	
08	HAVAIĆ ANICA OIB:62628761511	ETAŽA	71,93			71,93	4,9725		
09	HIŽAK FRANJO OIB:29407299743 HIŽAK MARINA OIB:37018586355	ETAŽA	70,65			70,65	4,8840		 Hižak Franjo
10	JURAS ZORAN OIB:37542396219	ETAŽA	62,59			62,59	4,3268		Juras Zoran
11	MACAN DANIJELA OIB:65081047265 MACAN MARIO OIB:41392551104	ETAŽA	69,75			69,75	4,8218		
12	PAJTAK NADICA OIB:61360665966 PAJTAK MLADEN OIB:41284852076	ETAŽA	70,18			70,18	4,8515		
13	RAMIĆ MIKULIĆ GORDANA OIB:08778172744	ETAŽA	71,72			71,72	4,9580		
14	PILJAK KATIČA OIB:95060333519	ETAŽA	73,88			73,88	5,1073		

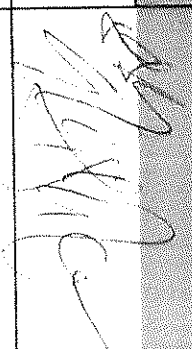
Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Miroslava Križe 2-4, sagradene na k.č. br.1240/13 k.o. Ludbreg potvrđujemo:


1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Antia Pratković, OIB:75440805775
2. da će se predstavnicaj isplaćivati naknadna u iznosu 100 kn(neto) od mjesečne pričuve
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anklce Opoiski 2, Varazdin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

Red. br.	IME I PREZIME I TVRTKA OIB	STAN/ POS. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO površina m <sup>2</sup>	VLASNIČKI UDJELI		POTPIŠ SUVLASNIKA
			STANA	POS. PROS. PROSTORU	SPOREDNI DIJELOVI TERASE		Površina %	Koeficijent %	
15	VUKOVIĆ MARKO OIB:47485923616	ETAŽA	63,58			63,58	4,3953		
16	RADIKOVIĆ DUBRAVKA OIB:34925262423 RADIKOVIĆ JOSIP OIB:08599288531	ETAŽA	61,97			61,97	4,2840		
17	RADIKOVIĆ DUBRAVKA OIB:34925262423 RADIKOVIĆ JOSIP OIB:08599288531	ETAŽA	63,51			63,51	4,3904		
18	ŠMER GORDANA OIB:06902554369	ETAŽA	70,53			70,53	4,8757		
19	ŠERBETAR ZDENKA OIB:87136405295	ETAŽA	49,71			49,71	3,4365		
20	TENČIĆ JELENA OIB:62414654589	ETAŽA	71,17			71,17	4,9200		
21	VABON NATAŠA OIB:66272285290 VABON DARKO OIB:91699310991	ETAŽA	71,16			71,16	4,9193		

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima  
Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Miroslava Krleža 2-4, sagrađene na k.č. br.1240/13 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Anlia Pretković, OIB:75440805775
2. da je zamjank predstavnik suvlasnika Boris Glogoški, OIB:41608329870
3. da će se predstavnik isplaćivati naknada u iznosu 100 kn(mjeto) od mjesečne pićhuve
4. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlike Opolski 2, Varaždin;
5. da suvlasnici plaćaju prćhuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRITKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj ulaz kat. etaža	POVRŠINA			UKUPNO površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANJA	AMOSTALNA PROSTORJA	SPORODNI DIJELOVI TERASE		Površina %	Koeficijent %	
22	VIDOVIĆ DRAGUTIN OIB:71440705888 ŠTABI VIDOVIĆ ELVIRA OIB:5482373233	ETAŽA	63,38	-	-	63,38	4,3815		
UKUPNO:			1.446,55	0,00	0,00	1.446,55	100,00		

Zaključno s loćkom 22. U Ludbregu 23. 6., 2022. godine  
 Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prigma upravitelju  


\* Samostalna prostorja - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi  
 \*\* Sporedni dijelovi - okovani balkon, terasa, podrumska ili lavarska prostorja, kućni vrt, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)  
 \*\*\* Korišna površina - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zidova koji je prekidaju

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

SUVLASNICI stambene zgrade u Ludbregu na adresi Miroslava Križe 2-4 zastupani po predstavniku suvlasnika, Anita Pretković OIB:75440805775

sklopili su slijedeći

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 269-LN/2022-U

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Miroslava Križe 2-4, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.1240/13 k.o.Ludbreg, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 25.06.2022. godine, poslove upravljanja zgradom povjerali ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerali ovim ili drugim ugovorima.

### II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

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

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

#### Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit  
Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

#### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

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

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

#### Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

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

#### Članak 8.

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

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

#### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

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

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

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

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



#### **Članak 10.**

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

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

#### **Članak 11.**

Suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu , Mislava Križe 2- 4 plaćaju pričuvu u iznosu od 2,00 kn /m<sup>2</sup>.

### **III. OBVEZE SUVLASNIKA**

#### **Članak 12.**

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

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

#### **Članak 13.**

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

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

#### **Članak 14.**

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

#### **Članak 15.**

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

### **IV. SREDSTVA**

#### **Članak 16.**

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

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

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

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

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

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



#### Članak 17.

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

#### Članak 18.

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

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

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

### V. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 19.

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

#### Članak 20.

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

#### Članak 21.

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

#### Članak 22.

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

#### Članak 23.

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

#### Članak 24.

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

#### Članak 25.

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

Ovaj Ugovor stupa na snagu 01.07.2022. godine.

U Varaždin, 30.06.2022. godine

ZA UPRAVITELJA:

Direktor

Josip Borovec, inž. građ.



**ZTB STAN d.o.o.**  
Ankice, Opoljski Z  
Varaždin

ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika):

Anita Pretković



ODLUKA O TRENUTNOM RASKIDU UGOVORA O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM  
BEZ OTKAZNOG ROKA S UPRAVITELJEM "STANOING" d.o.o. VARAŽDIN, J.HABDELIĆA 4,

ODLUKA O TRENUTNOM RASKIDU UGOVORA O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM  
BEZ OTKAZNOG ROKA S UPRAVITELJEM G.P. "STANORAD" d.o.o. ČAKOVEC, V.NAZORA 14

ODLUKA O SKLAPANJU UGOVORA O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM S NOVIM  
UPRAVITELJEM ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, zastupano po direktoru Zoranu Maroslavcu

#### Uvodne odredbe

Obzirom da se pred Općinskim sudom u Ivancu vodi postupak po tužbi tužitelja Stanorada d.o.o. protiv Tuženika Stanoinga d.o.o., a koji oboje tvrde da imaju sklopljene Ugovore o upravljanju zgradom u Varaždinu, Dravska 19 i u kojem je postupku donijeta nepravomoćna presuda u korist Stanorada d.o.o., stanari donose gore navedene odluke o trenutnim otkazima Ugovora o upravljanju prednje navedenom zgradom i Odluku o odabiru novog upravitelja kako bi zaštitili svoje pravne interese obzirom na prednje navedene okolnosti pod kojima dosadašnji način upravljanja zgradom više nije svrsishodan i protivan je interesu svih stanara zgrade i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Sukladno odredbama članka 45. st. 1. točke 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 153/09)",

niže potpisani suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, **Dravska 19,**

suglasno većinom suvlasničkih dijelova donjeli su konačnu Odluku o trenutnom raskidu Ugovora o upravljanju stambenom zgradom bez otkaznog roka s upraviteljem "Stanoing d.o.o.", Varaždin, J.Habdelića 4 i konačnu Odluku o trenutnom raskidu Ugovora o upravljanju stambenom zgradom bez otkaznog roka s upraviteljem G.P. "Stanorad d.o.o.", Čakovec,;

iz razloga što su upravitelji grubo zanemarili svoje zakonske i ugovorne dužnosti ne obavljajući poslove upravljanja i održavanja pažnjom dobrog gospodara. Posebice jer nije dostavio godišnji program upravljanja, nije vodio računa o održavanju zgrade, nije plaćao dobavljače, nije ažurno vodio naplatu pričuve te nije dostavio vjerodostojne izvještaje o poslovanju u godinama upravljanja.

te sklapaju Ugovor o upravljanju sa ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Anice Opolski 2, zastupano po direktoru Zoranu Maroslavcu i svojim potpisom ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju odredbe Međuvlasničkog ugovora.

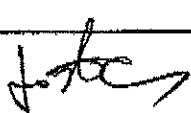
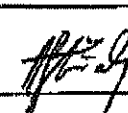

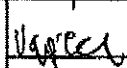


Zabranjuje se TD "Stanoing d.o.o.", Varaždin, J.Habdelića i zabranjuje se G.P. "Stanorad d.o.o.", Čakovec, V.Nazora 14 svako daljnje raspolaganje financijskim sredstvima pričuve u vlasništvu suvlasnika na žiro računu zgrade nakon 31.05.2013.godine.

Nalaže se TD "Stanoing d.o.o.", Varaždin, J.Habdelića 4 i nalaže se G.P. "Stanorad d.o.o.", Čakovec da u zakonskom roku od 15 dana prebace financijska sredstva na novi žiro račun SZP kao i dostavi novom upravitelju cjelokupnu dokumentaciju zgrade.

Točnost i potpunost podataka u ovoj Odluci potvrđuje pojedinačno suvlasnik vlastoručnim potpisom, kako slijedi:

Redni broj	IME I PREZIME OIB	STANI POSREDOVANJE broj i opis stanar	STANA m <sup>2</sup>	POSREDOVANJE		UKUPNO Kupnja Kupnina	POSREDOVANJE Kupnina		POSREDOVANJE Kupnina
				POSREDOVANJE Kupnina	POSREDOVANJE Kupnina		POSREDOVANJE Kupnina	POSREDOVANJE Kupnina	
01	GOLUBIĆ DAMIR OIB:	Stan br. 1, PRIZEMLJE, Etaža ___	33,85			33,85	1,7276%	1,7276%	
02	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Martinović Vesna</del>	Stan br. 2, PRIZEMLJE, Etaža ___	52,75			52,75	2,6922%	2,6922%	
03	<del>DOLONGA MARTINA OIB: 50704459725 DOLONGA LUKA OIB: 508079242</del>	Stan br. 3, PRIZEMLJE, Etaža ___	92,40			92,40	4,7159%	4,7159%	<i>[Signature]</i>
04	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Milinović Dražen</del> MALINOVIC	Stan br. 4, PRIZEMLJE, Etaža ___	34,00			34,00	1,7353%	1,7353%	<i>[Signature]</i>
05	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Čovran Vladimir</del>	Stan br. 5, PRIZEMLJE, Etaža ___	48,75			48,75	2,4881%	2,4881%	<i>[Signature]</i>
06	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Divjak Marijan</del>	Stan br. 6, PRIZEMLJE, Etaža ___	34,00			34,00	1,7353%	1,7353%	<i>[Signature]</i>
07	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Boštin Miroslav</del>	Stan br. 7, PRIZEMLJE, Etaža ___	33,90			33,90	1,7302%	1,7302%	<i>[Signature]</i>
08	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Carević Nikola</del>	Stan br. 8, PRIZEMLJE, Etaža ___	82,95			82,95	4,2336%	4,2336%	
09	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Fogec Danijel Danijel</del>	Stan br. 9, PRIZEMLJE, Etaža ___	34,00			34,00	1,7353%	1,7353%	
10	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Marjanović Anto</del>	Stan br. 10, PRIZEMLJE, Etaža ___	34,00			34,00	1,7353%	1,7353%	<i>[Signature]</i>

Točnost i potpunost podataka u ovoj Odluci potvrđuje pojedinačno suvlasnik vlastoručnim potpisom, kako slijedi:



Red. br.	IME, PREZIME VRŠIO OIB	STAN/ POSREDOV. STANAR	POVRŠINA			VLAŠNIŠTVO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANAR POVRŠINA	POSREDOV. POVRŠINA	UKUPNO POVRŠINA	POVRŠINA UDIO	UKUPNI UDIO	
11	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Oreški Zlatko	Stan br. 11, 1.KAT, Etaža ___	34,10		34,10	1,7404%	1,7404%	
12	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Horvat Dragan	Stan br. 12, 1.KAT, Etaža ___	34,60		34,60	1,7659%	1,7659%	
13	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Habek Dražen	Stan br. 13, 1.KAT, Etaža ___	82,05		82,05	4,1876%	4,1876%	
14	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Čović Miro LOZIĆ</del>	<del>Stan br. 14, 1.KAT, Etaža ___</del>	<del>82,05</del> 68,05		<del>82,05</del> 68,05	<del>4,1876%</del>	<del>4,1876%</del>	
15	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Fištrek Ivan	Stan br. 15, 1.KAT, Etaža ___	51,55		51,55	2,6310%	2,6310%	
16	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Stričak Anđelko	Stan br. 16, 1.KAT, Etaža ___	52,75		52,75	2,6922%	2,6922%	
17	REIF BOZIDAR OIB: REIF NEVENKA OIB:	Stan br. 17, 1.KAT, Etaža ___	89,40		89,40	4,5627%	4,5627%	 Ulf Weckert
18	VUGRINEC OIB:	Stan br. 18, 1.KAT, Etaža ___	34,00		34,00	1,7353%	1,7353%	
19	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Tomljenović Željko	Stan br. 19, 1.KAT, Etaža ___	48,60		48,60	2,4804%	2,4804%	
20	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Mičanović Dragan	Stan br. 20, 2.KAT, Etaža ___	34,55		34,55	1,7633%	1,7633%	

Točnost i potpunost podataka u ovoj Odluci potvrđuje pojedinačno suvlasnik vlastoručnim potpisom, kako slijedi:

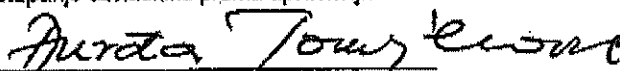
Red. br.	IME/PREZIME VRŠIO OIB	STAN POS. BR.	STANA	POVRŠINA			VLAŠNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
				OPŠTA POVRŠINA	PROJEK. POVRŠINA	GRUBINA POVRŠINA	BRUTNI UDIO	NETO UDIO	
21	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Čikan Vladimir	Stan br. 21, 2.KAT, Etaža ___	34,00			34,00	1,7353%	1,7353%	<i>Čikan</i>
22	GUTH SANJA OIB:	Stan br. 22, 2.KAT, Etaža ___	84,25			84,25	4,2999%	4,2999%	<i>Guth</i>
23	<del>RUŽA BOŽOJEVIĆ</del> <del>STEFAN HRVOJE</del> OIB:	Stan br. 24, 2.KAT, Etaža ___	51,40			51,40	2,6233%	2,6233%	
24	<del>RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 52431003303 Stanar: Možek Vladimir</del>	Stan br. 25, 2.KAT, Etaža ___	52,30			52,30	2,6693%	2,6693%	<i>Možek</i>
25	FULIR NIKOLA OIB:	Stan br. 26, 2.KAT, Etaža ___	93,00			93,00	4,7465%	4,7465%	<i>Fulir</i>
26	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Novko Saša	Stan br. 27, 2.KAT, Etaža ___	34,00			34,00	1,7353%	1,7353%	<i>Novko</i>
27	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Matusin Nenad	Stan br. 28, 2.KAT, Etaža ___	48,60			48,60	2,4804%	2,4804%	
28	DOMINKO LJUBICA OIB: <del>DOMINKO BRANKO</del> OIB: DOMINKO PETRA OIB:	Stan br. 23, 2.KAT, Etaža ___	66,30			66,30	3,3838%	3,3838%	<i>Dominko</i> <i>Petra</i>
29	<del>PERKULA</del> STANOVIĆ d.o.o. OIB: 21611439134	Stan br. 30, POTKROVLJE, Etaža ___	84,55			84,55	4,3152%	4,3152%	<i>Perkula</i>
30	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Popović Goran	Stan br. 29, POTKROVLJE, Etaža ___	65,15			65,15	3,3251%	3,3251%	<i>Popović</i>
31	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Šuplika Zvonimir	Stan br. 31, POTKROVLJE, Etaža ___	65,30			65,30	3,3327%	3,3327%	<i>Šuplika</i>

*Habunek*  
*Čikan*

Točnost i potpunost podataka u ovoj Odluci potvrđuje pojedinačno suvlasnik vlastoručnim potpisom, kako slijedi:

Red. broj	IME PREZIME POSREDOVATELJA	STAN POSREDOVATELJA Adresa Blokova	POVRŠINA			VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SPOREDNI Dijelovi	UKUPNE Kor. površine	Ukupni Udio	Indiv. udio	
32	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Hudek Stanislav	Stan br. 32, POTKROVLJE, Etaža ___	50,50		50,50	2,5774%	2,5774%	
33	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Solaković Pavao	Stan br. 33, POTKROVLJE, Etaža ___	50,80		50,80	2,5927%	2,5927%	
34	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Blažinec Josip	Stan br. 34, POTKROVLJE, Etaža ___	123,20		123,20	6,2878%	6,2878%	
35	RH MIN.OBITELJI I BRANITELJA OIB: 53431003303 Stanar: Pavičić Damir	Stan br. 35, POTKROVLJE, Etaža ___	45,75		45,75	2,3350%	2,3350%	
<b>UKUPNO:</b>			<b>1959,35</b>		<b>1959,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	

Zaključno s točkom 35.  
U Varaždinu, 11.05. 2013. godine  
Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i  
zastupanje suvlasnika prema upravitelju



\* Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi

\*\* Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumski ili 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

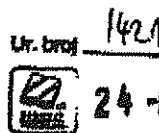
10 - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i daju pismenu suglasnost ovoj Odluci

ZB - zatvoreni balkon

OB - otvoreni balkon

D - drvamica

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



24-05-2013

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Dravska 19,

zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Đurđi Tomljenović, OIB: 24006287095,

sklopili su sljedeći:

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

U Varaždinu, 23.05.2013.

Broj ugovora 39/2013.

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Dravska 19, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.3482, k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 11.05.2013. 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 OBEZE 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 dugovanja, 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, ulaze na način da donosi dobit.

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

A. Tomljenović

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 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.

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

#### Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Dravska 19, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,70 kn /m<sup>2</sup>. Upravitelj se obvezuje uspostaviti novi račun pričuve prema sadašnjim 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 izvođenja radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

#### Članak 15.

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

### IV. SREDSTVA

#### Članak 16.

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

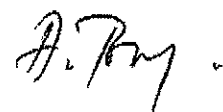
Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

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

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

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

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



**Članak 17.**

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

**Članak 18.**

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

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

**V. ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 19.**

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

**Članak 20.**

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

**Članak 21.**

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

**Članak 22.**

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

**Članak 23.**

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

**Članak 24.**

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



**Članak 25.**

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

U Varaždinu, 23.05.2013.

ZA UPRAVITELJA:

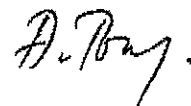
Direktor  
Zoran Maroslavac, dipl.ing.grad:

ZTB STAN D.O.O.  
Ankice  
Varaždin

ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika):

Đurđa Tomljenović, OIB: 24006287095







Ur. br. 256  
Datum 28.10.2016

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 Varaždinu, Josipa Kozarca 26 sklopili su

**I ANEX**  
**Međuvlasničkog ugovora**  
**suvlasnika zgrade u Varaždinu, Josipa Kozarca 26**

**Članak 1.**

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Josipa Kozarca 26 dana 26.03.2014. godine sklopili Međuvlasnički ugovor.

**Članak 2.**

Ovim Aneksom mijenja se Članak 5. Međuvlasničkog ugovora i glasi:

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja Odlukom suvlasnika od 22. srpnja 2016. godine koja je sastavni dio ovog Aneksa I (Privitak 1)

**Članak 3.**

Ovim Aneksom mijenja se Članak 7. Međuvlasničkog ugovora i glasi:

Za svoj rad predstavniku suvlasnika će se isplaćivati 558,00 kn (netto) od mjesečne pričuve na transakcijski račun IBAN računa HR6623600003100006274 otvoren kod Zagrebačke banke d.d..

**Članak 4.**

Ovim Aneksom mijenja se Članak 14. Stavak 1. Međuvlasničkog ugovora i glasi:

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se uz slijedeće korekzione koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1.00
za poslovni prostor	koeficijent	1.00
za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1.00
za druge samostalne prostorije	koeficijent	1.00

**Članak 5.**

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

**Članak 6.**

Ovaj Anex stupa na snagu 01.11.2016. godine na temelju Odluke suvlasnika. Odluka suvlasnika prilaže se ovom Anexu i čini njegov sastavni dio.

**Članak 7.**

Ovaj Anex je sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od čega 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik suvlasnika, a 1 (jedan) primjerak se dostavlja Upravitelju, dok će suvlasnicima biti uručeni preslici Aneksa I Međuvlasničkog ugovora.

U Varaždinu, 28.10.2016. godine

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, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 ) suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Josipa Kozarca 26 sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### 1. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim Ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Josipa Kozarca 26 (u daljnjem tekstu: suvlasnici), uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u vezi s tim nastaju.

Suvlasnici su suglasni da se stupanjem na snagu ovog ugovora stavlja van snage svi može biti raniji sklopljeni ugovori o međusobnim odnosima suvlasnika u zgradi.

#### Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu 2 koji je sastavni dio ugovora.

Suvlasnicima se smatraju osobe koje su u skladu sa zakonom stekle vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže ili garažnog mjesta), a prema popisu iz stavka 2. ovog članka, kao i sve osobe koje će nakon sklapanja ovog ugovora steći vlasništvo posebnog dijela zgrade.

### 2. 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 1 koji je sastavni dio ovog ugovora) na način utvrđen ovim ugovorom.

U okviru redovnog održavanja vlasnici donose slijedeće odluke:

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambeno-poslovne zgrade,
- o planu prihoda i rashoda stambeno-poslovne zgrade,
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća,
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika,
- o određivanju subjekata kojemu će se povjeriti upravljanje stambeno-poslovnim zgradom (upravitelja),
- o osiguranju stambene zgrade,
- 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 izlasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50 % ukupne površine vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

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

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

#### Članak 4.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje u tjedna 11. mjeseca radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvatanja izvještaja o radu te donošenja programa rada za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati češće.

Suvlasnici imenuju osobu za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika).

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi ovlaštení predstavnik suvlasnika ili, u njegovoj odsutnosti, osoba koju on ovlasti.

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

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

Odluke suvlasnika potpisuje ovlaštení predstavnik suvlasnika.

#### Članak 5.

Upravljanje u skladu s ovim Ugovorom i ranijim Odlukama suvlasnici povjeravaju GRADSKOM PODUZETĆU «STANORAD» d.o.o. ČAKOVEC, Vladimira Nazora 14, koje je registrirano za poslove upravljanja.

#### Članak 6.

Ovlaštení predstavnik suvlasnika je: Koščak Zoran, OIB: 52930272203.

Ovlaštení predstavnik suvlasnika obvezan je:

- sklopiti ugovor s upraviteljem o upravljanju stambenom zgradom,
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju,
- ovlaštení predstavnik dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu

#### Članak 7.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja suvlasnika iz čl. 6 ovog ugovora i ranijih Odluka suvlasnika, određuje se mjesečna naknada u iznosu od ukupno 9,00 kuna netto po stanu i isplaćuje se iz sredstava zajedničke pričuve zgrade.

#### Članak 8.

Ovlašteni predstavnik sklopit 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 za održavanje i poboljšanje zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade,
- obaveze i rokovi izrade prijedloga godišnjih programa održavanja, plan 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 uprave upravitelja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza.

### 3. OBVEZE SUVLASNIKA

#### Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu ovlaštenom predstavniku suvlasnika na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili zgradi.

Kad prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvjestiti ovlaštenog predstavnika suvlasnika u roku od tri dana.

Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi otklanjanja štete, te ako je potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

### 4. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

#### Članak 10.

Troškovi upravljanja utvrđuju se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, utvrđen s koeficijentom iz članka 14. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora.

#### Članak 11.

Suvlasnik je dužan za svoj stan i posebne prostorije, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripadajuće dijelove zgrade brinuti se i tako ih koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom dužan je nadoknaditi suvlasnicima nastalu štetu.

#### Članak 12.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promjeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja ili ovlaštenog predstavnika.

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

#### 5. SREDSTVA

#### Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54 % od vrijednosti njegova posebnog dijela.

Suvlasnici su suglasni da visina zajedničke pričuve iznosi 2,71 kune mjesečno za m<sup>2</sup> stambenog prostora.

Izmjenu ovog koeficijenta može odobriti natpolovična većina suvlasnika zgrade.

#### Članak 14.

Kao obračun troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi utvrđuje se za:

-STAMBENI PROSTOR koeficijent 1,0

-POSLOVNI PROSTOR koeficijent 1,30

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 prethodni mjesec.

Ako sredstva pričuve nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova (*bitnih ili nužnih radova, sukladno Uredbi o održavanju zgrada NN 64/97*), potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeca dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu u korist računa zgrade.

Nakon tri neplaćena mjesečna doprinosa upravitelj je ovlašten provesti prisilnu naplatu.

#### Članak 15.

Ako se tijekom godine utvrdi da su nepodmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

#### Članak 16.

Suvlasnici su dužni snositi troškove radova čije izvršenje odobri više od 50 % suvlasnika, a razmjerno njihovim suvlasničkim omjerima, uz ovlaštenja propisana u članku 6. ovog ugovora.

#### Članak 17.

Komunalne usluge koje se odnose na zajedničke dijelove (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično) a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama, plaćaju se iz pričuve.

## PRILOG 1

### Popis zajedničkih dijelova i uređaja.

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i sl.),
- pokrov,
- pročelja zgrade bez prozora smještenih na pročelju zgrade, a koji se prozori imaju smatrati dijelovima posebnih dijelova stambene zgrade (stanova, poslovnih prostora ili drugih etažnih jedinica), osim onih otvora (prozora i sl.), koji služe zajedničkim dijelovima zgrade kao što su ulazna vrata, prozori na stubištu i sl.
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade,
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade,
- zajednička stubišta uključujući i ogradu stubišta,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,
- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade,
- nužna i panik rasvjeta,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajedničke kableske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade,
- prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i sl.,
- gromobranske instalacije,

U svemu ostalom prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te UREDBI O ODRŽAVANJU ZGRADA, NN 64/97 .

PRILOG 2

Potpisi suvlasnika:

1	ABRAMOVIĆ MIRKA	(1/01) Stambeni prostor	37,00
2	BAKŠAJ LADISLAV	(1/01) Stambeni prostor	55,50
3	BARIĆ GORDANA	(1/01) Stambeni prostor	45,20
4	BARTOLEC BRANKA	(1/01) Stambeni prostor	54,60
5	BEDEKOVIĆ ZLATAN	(1/01) Stambeni prostor	55,85
6	BEDNAREK MARIJA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
7	BOROVIĆ ROBERT	(1/01) Stambeni prostor	26,20
8	DELIĆ ZDENKO	(1/01) Stambeni prostor	36,85
9	DRAŠKOVIĆ VESNA	(1/01) Stambeni prostor	38,80
10	DROŽDEK BARICA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
11	FRNTIĆ GORAN	(1/01) Stambeni prostor	55,50
12	G SERVIS I PRODAJA VŽD d.o.o.	(18/01) Poslovni prostor	77,43
13		(18/01) Poslovni prostor	58,32
14	HABULIN RADULOVIĆ MIROSLAVA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
15	HELCOM TRADE d.o.o.	(18/01) Poslovni prostor	170,00
16	HEREGA ANDELA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
17	HERGOTIĆ SUZANA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
18	HERMAN BLAŽENKA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
19	HORVAT ZLATKO	(1/01) Stambeni prostor	55,50
20	JAMBROŠIĆ STJEPAN	(1/01) Stambeni prostor	55,50
21	JANJUŠEVIĆ NEVENKA	(1/01) Stambeni prostor	72,10
22	JOVANOVIĆ SEVDA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
23	JURIČIĆ ZDENKA	(1/01) Stambeni prostor	26,20
24	KIŠ ŠAULOVEČKI VILINA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
25	KORDIĆ MIRA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
26	KOREN DRAGO	(1/01) Stambeni prostor	26,20
27	KOŠČAK INES	(1/01) Stambeni prostor	71,70
28	KRANJAC OLIVER KODBA	(1/01) Stambeni prostor	36,85
29	KRANJČIĆ BORISLAV	(1/01) Stambeni prostor	55,50
30	KRANJČIĆ BORISLAV I ANICA	(1/01) Stambeni prostor	26,20
31	KUZMIĆ ŠTEFANIJA	(1/01) Stambeni prostor	26,20

32	KUZMINSKI MARICA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
33	LEPOGLAVEC DRAGA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
34	MESEK VLADIMIR F	(1/01) Stambeni prostor	37,00
35	MIHALIĆ MARIJA I DARKO	(1/01) Stambeni prostor	26,20
36	MIHOVIĆ VERA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
37	MIKAC DRAGICA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
38	MILOVEC RENATA	(1/01) Stambeni prostor	34,70
39	NEMEC SNJEŽANA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
40	NOVAK ANA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
41	OVAS BERNARDA	(1/01) Stambeni prostor	45,20
42	PERHAJ MAJA	(1/01) Stambeni prostor	54,60
43	PERIĆ KATA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
44	PERIĆ ŽELJKO F	(1/01) Stambeni prostor	36,85
45	PICHLER VIŠNJA	(1/01) Stambeni prostor	37,00
46	PODOLJNAK ROBERT	(1/01) Stambeni prostor	45,20
47	RAIN OLIVIJA	(1/01) Stambeni prostor	34,31
48	SOKAČ PAVAO I ANA	(1/01) Stambeni prostor	55,50
49	SOKOLIĆ IVICA I BRIGITA	(1/01) Stambeni prostor	71,70
50	STANOJEVIĆ SLOBODAN (grad) F	(1/01) Stambeni prostor	45,20
51	STOJIČIĆ LESAR GORDANA	(1/01) Stambeni prostor	54,60
52	STOLNIK STEFANIJA	(1/01) Stambeni prostor	45,20
53	ŠIMEK ŽELJKO	(1/01) Stambeni prostor	45,20
54	ŠTUHEC VLADIMIR	(1/01) Stambeni prostor	45,20
55	ŠURBEK B. I POZDER B.	(1/01) Stambeni prostor	55,85
56	TOBIAS DARINKA	(1/01) Stambeni prostor	34,82
57	TRSTENJAK ANĐELKO I JELA	(1/01) Stambeni prostor	45,20
58	VUČKOVIĆ JELISAVETA	(1/01) Stambeni prostor	37,00
59	VUČKOVIĆ LJUBOMIR	(1/01) Stambeni prostor	71,70
60	VUKOVIĆ DANICA	(1/01) Stambeni prostor	56,00
61	ZEBEC VLADIMIR I DARINKA F	(1/01) Stambeni prostor	26,20
62	ZGURIĆ MARTINA	(1/01) Stambeni prostor	26,20



Ur. br. 957  
Datum 28.10.2016

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

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Josipa Kozarca 26

Zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Zoranu Koščak, OIB:52930272203,

sklopili su sljedeći:

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

U Varaždinu, 28.10.2016.

Broj ugovora 90/2016

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Josipa Kozarca 26 (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.2806/1k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 26.03.2014.godine i Aneksa I Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 28.10.2016. 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.

### OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

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

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

#### Članak 3.

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,
- značajnijih 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, a troškovi navedenih usluga će se podmiriti nakod izvršene intervencije i ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika.

#### Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

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

Za poslove iz stavka 1., upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

#### Članak 8.

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

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

#### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

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

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

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

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

#### Članak 10.

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

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

#### Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Jospia Kozarca 26 plaćaju pričuvu u iznosu od 2,71 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 prethodni mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

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

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

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.

Upravitelj se obvezuje ovlaštenom predstavniku suvlasnika omogućiti svakodnevni neposredni uvid u stanje računa nad sredstvima zajedničke pričuve.

#### 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.

### 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, 28.10.2016. godine

ZA UPRAVITELJA

Direktor

Zoran Maroslavac, dipl.ing. građ. ZTB STAN d.o.o.

Ankice Opotski 2  
Varaždin 4

ZA SUVLASNIKE

Predstavnik suvlasnika

Zoran Koščak, OIB: 52930272203



Ur. br.

Datum

135  
09-06-2022

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 Ludbregu, na adresi Augusta Šenoae 5, sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 277/2022-M

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, na adresi Augusta Šenoae 5, sagrađene na k.č. broj 951/2 k.o. Ludbreg (u daljnjem tekstu, suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

#### Članak 2.

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

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi način utvrđen ovim ugovorom. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

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

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

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

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

#### Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na slijedeći način:  
Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene.  
Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

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

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

#### Članak 5.

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

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

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 vlasnika. Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.

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

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Saveta Kovač, OIB: 77508941992.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima susjedne stambene zgrade \_\_\_\_\_ NE \_\_\_\_\_;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade a koji nisu povjereni upravitelju;
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi;
- organizirati naplatu zajedničkih troškova.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

Za svoj rad predstavniku će se isplaćivati 200,00 (netto) od mjesečne pričuve na žiro račun.



## Članak 8.

Predstavnik suvlasnika sklopiti će u ime i za račun suvlasnika s upraviteljem ugovor o upravljanju kojim će se regulirati :

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja;
- poduzimanje hitnih popravaka;
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade;
- obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjih programa održavanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvješća o radu;
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

## Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi.

Kad prijete opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

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

## III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

### Članak 10.

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 15. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora

Iskaz vrijednosti korisne površine iskazana je u Izvadku iz zemljišne knjige br. ZK uložka 3134 kčbr.951/2 k.o. Ludbreg.

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 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

#### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10. ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

- za stambeni prostor	koeficijent	1.00
- za poslovni prostor	koeficijent	1.00
- za garažni prostor u podzemnoj garaži	koeficijent	0,50
- za podrumski prostor (spremište)	koeficijent	0,50
- sporedni dijelovi otvoreni balkon, trijem i terasa	koeficijent	0,25

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1.ovog članka i to upravitelju do 20. u mjesecu za tekući mjesec.

Mjesečne uplatnice i račune će upravitelj dostavljati dva puta godišnje u siječnju za obračunski period od siječnja do lipnja i u lipnju za obračunski period od srpnja do prosinca tekuće godine.

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 Ludbregu, 07.06.2022 godine

*Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima*




 Upr. br. 09-06-2072  
 Datum: \_\_\_\_\_

**PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU**, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima  
 Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Augusta Šenoše 5, sagrađene na k.č. br.951/2 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Kovač Saveta, OIB:77508941992
2. predstavniku će se isplaćivati 200,00 (netto) od mjesečne pričuve.
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlike Opatiski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

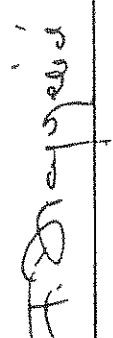

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO		VLASNIČKI UDIO		POTRIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST.	SAMOSTALNE PROSTORNE	SPORADNI DJELOVI TERASE	Korisna površina m <sup>2</sup>	Površina %	Površina %	Koeficijent %	
01	KOVAČ SAVETA OIB:77508941992	ETAŽA 1 Stan br 5 I KAT	74,13			74,13	8,4679	8,4679	8,4679	<i>Kovač S.</i>
02	HENEK MEDVED MARINA OIB:83855757334	ETAŽA 2 Stan br 14 IV KAT	74,13			74,13	8,4679	8,4679	8,4679	<i>Medved</i>
03	SPIRANEC ROMANA OIB:73878900736 SAMBOLEC RENATA OIB:71215791666	ETAŽA 3 Stan br II KAT	41,78			41,78	4,7726	4,7726	4,7726	
04	HORVAT STJEPAN OIB:52916696777	ETAŽA 4 Stan br 11 III KAT	74,13			74,13	8,4679	8,4679	8,4679	<i>Horvat</i>
05	ERCEG KATARINA OIB:38293209869	ETAŽA 5 Stan br 13 IV KAT	41,75			41,75	4,7691	4,7691	4,7691	<i>Erceg</i>
06	RUTIĆ LJUBICA OIB:44410554361	ETAŽA 6 Stan br 10 III KAT	41,78			41,78	4,7726	4,7726	4,7726	<i>Rutić</i>
07	KRIŠTIĆ ANBA OIB:68602406662	ETAŽA 7 Stan br 6 I KAT	59,18			59,18	6,7602	6,7602	6,7602	<i>Krištic</i>

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Augusta Šenoce 5, sagrađene na k.č. br.951/2 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Kovač Saveta, OIB:77508941992
2. predstavniku će se isplaćivati 200,00 (netto) od mjesečne pričuve.
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opatiski 2, Vatazdin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

U: Dr.  Datum: 09-06-2022  
ZTB STAN

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIJO		POTRIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST.	SAMOSTALNE PROSTORJE	SPREDNE DIELOVI TERASE	Površina %		Koeficijent %		
08	DRAGOJEVIĆ FRANO OIB:62142987171	ETAŽA 8 Stan br 9 II KAT	59,18			59,18	6,7602	6,7602		
09	TRŠINSKI VESNA OIB:42458242935	ETAŽA 9 Stan br 8 II KAT	74,13			74,13	8,4679	8,4679		
10	PODVEZ IVAN OIB:65232514204	ETAŽA 10 Stan br 12 III KAT	59,18			59,18	6,7602	6,7602		
11	JAGIĆ ALEN OIB:07958970812	ETAŽA 11 Stan br 15 IV KAT	59,18			59,18	6,7602	6,7602	Jagić Alen	
12	ROG MARIJA OIB:22352323259	ETAŽA 12 Stan br 4 I KAT	41,78			41,78	4,7726	4,7726	Rog Marija	
13	SLATKI FRANJO OIB:74675438715	ETAŽA 13 Stan br 2 PRIZEMLJE	74,13			74,13	8,4679	8,4679	Slath.	
14	LONČARIĆ SENKA OIB:20462389939	ETAŽA 14 Stan br 5 PRIZEMLJE	59,18			59,18	6,7602	6,7602	Lončarić Senka	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Augusta Šenoce 5, sagrađene na k.č. br.951/2 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Kovač Saveta, OIB:77508941992



Ur. br. \_\_\_\_\_

Datum 09-06-2022

2. predstavniku će se isplaćivati 200,00 (netto) od mjesečne pričuve.

3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlike Opolski 2, Varaždin;

4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIELOVI TERASE	UKUPNO Korisna površina ***	Površina %	Koeficijent %	
15	SACER JOSIP OIB:09400341092	ETAŽA 15 Stan br.1 PRIZEMLJE	41,78	-	-	41,78	4,7726	4,7726	
UKUPNO:			875,42	0,00	0,00	875,42	100,00	100,00	

Zaključno s točkom 15.

U Ludbregu 1. 06. 2022. godine  
Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i  
zastupanje suvlasnika prema upravitelju

*Josip Sacer*

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

**POPIS  
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

**1. KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE**

- temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, vanjska stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade.

**2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE**

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- zajedničko dvorište

**3. INSTALACIJE**

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije 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**

- protupožarni uređaji
- potpna pumpa za crpljenje viška vode iz podrumskog dijela zgrade





Ur. br.

136

Datum

U 9 - 66 - 2022

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

i

**SUVLASNICI stambene zgrade u Ludbregu na adresi Augusta Šenoae 5**, zastupani po predstavniku suvlasnika, Saveta Kovač OIB: 77508941992

sklopili su sljedeći

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 277/2022-U

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Augusta Šenoae 5, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.951/2 k.o.Ludbreg, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 07.06.2022. 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),
- 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, ulaze na način da donosi dobit

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

#### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

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

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

#### Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

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

#### Članak 8.

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

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

#### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

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

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

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

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



#### Članak 10.

Izvrješće 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 Ludbregu , Augusta Šenoa 5 plaćaju pričuvu u iznosu od 2,00 kn /m<sup>2</sup>.

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

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

#### Članak 17.

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

#### Članak 18.

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

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

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

### V. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 19.

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

#### Članak 20.

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

#### Članak 21.

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

#### Članak 22.

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

#### Članak 23.

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

#### Članak 24.

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

#### Članak 25.

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


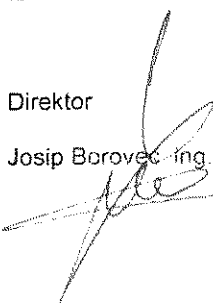
Ovaj Ugovor stupa na snagu 01.06.2022. godine.

U Varaždinu, 08.06.2022. godine

ZA UPRAVITELJA.

Direktor

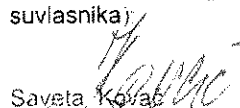
Josip Borovec - inž. građ.



ZTB STAN d.o.o.  
Suvlasništvo  
Varaždin

ZA SUVLASNIKE (predstavnicu suvlasnika)

Saveta Kovač





Ur. br.

185

Datum

02-08-2022

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 Ludbregu, na adresi Miroslava Krleže 8, sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 280-LN/2022-M

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, na adresi Miroslava Krleže 8, sagrađene na k.č. broj 1234/2 k.o. Ludbreg (u daljnjem tekstu, suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

#### Članak 2.

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

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi način utvrđen ovim ugovorom. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

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

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

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

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

#### Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na slijedeći način:  
Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene.  
Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

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

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

#### Članak 5.

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

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

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 vlasnika. Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.

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

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Tamara Sušec, OIB:62091896266.

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 prijete opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

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

### **III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA**

#### **Članak 10.**

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 15. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora

Iskaz vrijednosti korisne površine iskazana je u Izvadku iz zemljišne knjige br. ZK uložka 3059 kčbr.1234/2 k.o. Ludbreg.

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 zgrade su suglasni da cijena pričuve iznosi 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

#### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10. ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

- za stambeni prostor	koeficijent	1.00
- za poslovni prostor	koeficijent	1.00
- za garažni prostor u podzemnoj garaži	koeficijent	0,50
- za podrumski prostor (spremište)	koeficijent	0,50
- sporedni dijelovi otvoreni balkon, trijem i terasa	koeficijent	0,25

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 20. u mjesecu za tekući mjesec.

Mjesečne uplatnice i račune će upravitelj dostavljati dva puta godišnje u siječnju za obračunski period od siječnja do lipnja i u lipnju za obračunski period od srpnja do prosinca tekuće godine.

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 dospijea utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### Članak 16.

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

#### **Članak 17.**

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

#### **V. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 18.**

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

#### **Članak 19.**

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

#### **Članak 20.**


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

#### **Članak 21.**

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

U Ludbregu, 31.07.2022. godine

*Prilog: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima*



PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Miroslava Križe 8, sagrađene na k.č. br. 1234/2 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlaštena predstavnica suvlasnika Tamara Sušec, OIB: 88031076166
2. predstavniku će se isplaćivati \_\_\_\_\_ (netto) od mjesečne pričuve.
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.",

Ankice Opolski 2, Varaždin;

4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od \_\_\_\_\_ kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POS.LP. broj ulaz, kat, etaža	STANA			POVRŠINA			VLASNIČKI		POTPIS SUVLASNIKA
			POS.L. PROST.	POSLOVNI PROSTOR	SPREDAŠI	DIJELOVI	TERASE	UKUPNO Korisna površina	UDIO Površina %		
01	BEDEKOVIC STJEPAN OIB:97724621458	ETAŽA 1 Poslovni prostor Podrum	244,56					244,56	23,2035		
02	BEDEKOVIC STJEPAN OIB:97724621458	ETAŽA 2 Poslovni prostor Prizemlje	61,74					61,74	5,8578		
03	BEDEKOVIC STJEPAN OIB:97724621458	ETAŽA 3 Poslovni prostor Prizemlje	50,98					50,98	4,8369		
04	BEDEKOVIC IVAN OIB:69680945616	ETAŽA 4 Poslovni prostor Prizemlje	51,24					51,24	4,8616		
05	KOLAK MARTINA OIB:36691798082	ETAŽA 5 Stan br.1 I KAT	137,75					137,75	13,0695		
06	ŽUTI OLGA OIB:17826371620 KAUFMANN MIKE OIB:68635823446	ETAŽA 6 Stan br 2 PRIZEMLJE	72,08					72,08	6,8388		
07	KOREN ANDELKO OIB:57822118903 VALEK MANUELA OIB:18840939519	ETAŽA 7 Stan br 3 I KAT	81,47					81,47	7,7297		

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastitučnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Miroslava Križe 8, sagradene na k.č. br. 1234/2 k.o. Ludbreg potvrđujemo:

1. da je ovlaštena predstavica suvlasnika Tamara Sušec, OIB: 6305920346
2. predstavniku će se isplaćivati 2 (netto) od mjesečne pričuve.
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlike Opoliski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,0 kn/m<sup>2</sup>.

Rad. br.	IME I PREZIME / TVRTKA OIB	STANI POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO Površina %	POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST.	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI OJELOVI TERASE				
08	SUSEC TAMARA OIB:62091896266	ETAŽA 7 Stan br 4 Potkrovlje	136,56			136,56	12,9566	<i>Susec</i>	
09	ROD ZLATKO OIB:92572791875	ETAŽA 8 Stan br 5 Potkrovlje	74,09			74,09	7,0295	<i>Rod Zlatko</i>	
10	JAGEC MAJA OIB:37946198858	ETAŽA 9 Stan br 6 Potkrovlje	81,77			81,77	7,7582	<i>Jagec</i>	
11	BEDEKOVIC STJEPAN OIB:97724621458	ETAŽA 11 Poslovni prostor Prizemlje	61,74			61,74	5,8578	<i>Beđeković</i>	
UKUPNO:			1.053,96	0,00	0,00	1.053,98	100,00		

Zaključno s brojem 11  
u Ludbregu 12.12.2022 2022. godine  
Popis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i  
Zastupanje suvlasnika prema upravitelju

*Susec*

**POPIS  
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

**1. KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE**

- temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, vanjska stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade.

**2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE**

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- zajedničko dvorište

**3. INSTALACIJE**

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije izljevniha mjesta u stanu

3.2. odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon

3.3. instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu,
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),
- instalacije nužne i panične rasvjete,
- instalacije zvonca i portafona (osim govornog aparata u stanu),
- instalacije gromobrana,
- uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu),
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu),

3.4. instalacija centralnog grijanja

- razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim 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**

- protupožarni uređaji





Ur. br.

186

Datum

02-08-2022

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

I

SUVLASNICI stambene zgrade u Ludbregu na adresi Miroslava Krleže 8, zastupani po predstavnicima suvlasnika, Tamari Sušec OIB:62091896266

sklopili su slijedeći

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 280-LN/2022-U

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Ludbregu, Miroslava Krleže 8, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.1234/2 k.o.Ludbreg, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 31.07.2022. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima.

### II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom),
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku 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.

#### **Članak 4.**

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

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

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

#### **Članak 5.**

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove izvanrednog održavanja zgrade, što će se urediti posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi i odgovarajuća naknada upravitelju.

Suvlasnici mogu upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime i za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

#### **Članak 6.**

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

#### **Članak 7.**

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

#### **Članak 8.**

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

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

#### **Članak 9.**

Upravitelj se obvezuje izraditi:

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

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

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

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



#### **Članak 10.**

Izvrješće o radu upravitelj je 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 Ludbregu, Miroslava Križe 8 plaćaju pričuvu u iznosu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

### **III. OBVEZE SUVLASNIKA**

#### **Članak 12.**

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

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

#### **Članak 13.**

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

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

#### **Članak 14.**

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

#### **Članak 15.**

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

### **IV. SREDSTVA**

#### **Članak 16.**

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

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

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

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

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

#### Članak 17.

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

#### Članak 18.

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

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

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

### V. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 19.

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

#### Članak 20.

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

#### Članak 21.

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

#### Članak 22.

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

#### Članak 23.

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

#### Članak 24.

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

#### Članak 25.


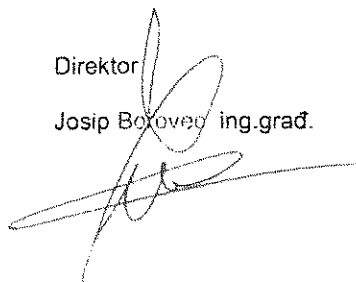
Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

Ovaj Ugovor stupa na snagu 01.08.2022. godine.

U Varaždinu, 02.08.2022. godine

ZA UPRAVITELJA

Direktor  
Josip Bokovec ing. građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik  
suvlasnika):

Tamara Sušec

