

Temeljem čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N . N . 91/96 ) ,  
suvlasnici stambene zgrade u Rijeci , adresa i kbr. I.G.Kovačića 19  
sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### I. SUVLASNIČKI DIJELOVI NEKRETNINE

#### Članak 1.

Suvlasnici nekretnine izgrađene, na kčbr. 2004/2 k.o. TRSAT-SUŠAK,  
koja u naravi predstavlja stambenu zgradu u Rijeci, I.G.Kovačića 19 (adresa i  
kbr) suglasno utvrđuju da u stambenoj zgradi nije utvrđena vrijednost posebnih  
dijelova, te sukladno čl. 381. Zakona o vlasništvu (N . N . 91/96) sporazumno  
određuju da pojedini suvlasnički dio odgovara udjelu korisne površine stana ili  
druge samostalne prostorije koja je u vlasništvu pojedinog suvlasnika ,prema zbroju  
korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u zgradi

a) korigiran sa koeficijentima iz čl. 10. Ugovora ,

b) KOEFICIJENT 1,00

a prema popisu suvlasnika i njihovih suvlasničkih udjela , koji su prilog i sastavni  
dio ovog Ugovora ( prilog 1 )

### II. UPRAVLJANJE NEKRETNINOM (ZGRADOM)

#### Članak 2.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi  
( Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade je sastavni dio ovog  
Ugovora - Prilog 2 ) na način utvrđen ovim Ugovorom.

U okviru raspoloživih sredstava suvlasnici donose slijedeće odluke:

- programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja
- planu prihoda i rashoda zgrade
- određivanju predstavnika suvlasnika
- prihvaćanju godišnjeg izvješća
- izboru upravitelja
- iznajmljivanju zajedničkih prostorija zgrade i još nešto
- podizanje kredita i zajmova
- kućnom redu
- planiranju zajedničke pričuve
- primjerenom osiguranju stambene zgrade
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana
- drugim pitanjima koja predloži Upravitelj ili 1/3 suvlasnika

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

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za sljedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu, te donošenja programa rada za sljedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće. Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika, ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti. Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 suvlasnika ili upravitelj po njegovom zahtjevu ili potrebi. Za poslove koji prelaze okvire redovnog održavanja potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

### Članak 3.

Suvlasnici nekretnina iz čl. 1. Ugovora suglasno povjeravaju poslove upravljanja DOGMA - UPRAVLJANJE d.o.o. RIJEKA, Forello La Guardia 25, 51000 Rijeka (dalje: Upravitelj).

Stambena zgrada iz čl. 1 Ugovora ima :

- _____ stanova, ukupne površine	<u>552,47</u> m <sup>2</sup>
- _____ poslovnih prostora	<u>/</u> m <sup>2</sup>
- _____ garaže	<u>122,33</u> m <sup>2</sup>
- _____ zajedničkih prostorija za najam	<u>/</u> m <sup>2</sup>

### Članak 4.

Upravitelj u ime i za račun suvlasnika upravlja stambenom zgradom na način da :

- održava zajedničke dijelove i uređaje ( redovno održavanje ), u okviru raspoloživih sredstava , a izvanredno održavanje ( poboljšice ) samo u slučaju posebnog dogovora svih suvlasnika.
- prikuplja i raspolaže sredstva zajedničke pričuve po mjesečnim uplatama suvlasnika te ih vodi odvojeno na računu.
- zastupa suvlasnike u vezi sa upravljanjem zgradom u postupcima pred državnim tijelima .
- otvara račun pričuve zgrade
- predlaže kućni red.

### Članak 5.

Suvlasnici određuju predstavnika u osobi DEAN STANIĆ  
OIB 55392814487.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti Ugovor sa Upraviteljem o upravljanju stambenom zgradom
- sklopiti Ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima druge stambene zgrade
- zastupati suvlasnike prema Upravitelju i prema trećima u poslovima koji nisu povjereni Upravitelju
- organizirati naplatu sredstava zajedničke pričuve i zajedničkih troškova prema uputi i ovlaštenju upravitelja
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda ,načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade
- sklapa ugovor sa nadstojnikom
- podnosi pismeno izvješće o svom radu suvlasnicima zgrade jednom godišnje
- na adekvatan način obavijestiti suvlasnike o poslovima između upravitelja i suvlasnika.

Predstavnik suvlasnika ima pravo na naknadu za svoj rad iz sredstava zajedničke pričuve u visini koju sporazumno odrede suvlasnici.

#### Članak 6.

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

U slučaju opasnosti od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere za zaštitu i bez pristanaka ostalih suvlasnika

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja najkasnije u roku 3 (tri) dana .

Svaki suvlasnik dužan je svoj stan i zajedničke dijelove i uređaje zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugome , a radi otklanjanja štete dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan .

#### Članak 7.

Suvlasnik koji otuđi stan ili promjeni namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti Upravitelja i predstavnika suvlasnika .

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje sredstava uplaćenih u zajedničku pričuvu , već te sredstva ostaju i dalje kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

#### Članak 8.

Suvlasnici su dužni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, srazmjerno svojim suvlasničkim udjelima .

### III. ZAJEDNIČKA PRIČUVA

#### Članak 9.

Iznos sredstava zajedničke pričuve za svakog pojedinog suvlasnika utvrđuje Upravitelj srazmjerno suvlasničkim dijelovima ,a koji iznos su suvlasnici dužni plaćati mjesečno na račun zgrade po ispostavljenom računu , u rokovima i na način naveden na računu .

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,54 % vrijednosti njihovog posebnog dijela godišnje .

U slučaju da uplaćena sredstva nisu dovoljna za pokriće troškova ,dodatna sredstva osigurati će se dodatnim uplatama suvlasnika .  
Suvlasnici utvrđuju iznos visine pričuve po m2 mjesečno u iznosu od 3,00 kn.  
Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeća iz st. 1 ovoga članka dužan je platiti i zakonske zatezne kamate.  
Ako suvlasnik ne izvrši uplatu zajedničke pričuve za 3 mjeseca ovlašćuje se upravitelj da opomene dužnika i naplati trošak opomene prema Cjeniku upravitelja.

#### Članak 10.

Kod obračuna sredstava zajedničke pričuve podjela troškova obavlja se prema korisnoj površini pojedinog suvlasničkog dijela uz sljedeće koeficijente :

- za stambeni prostor	- 1,0
- za poslovni prostor	- 1,25 – 2,00
- za poslovni prostor u dijelu stana	- 1,25 – 2,00
- za garaže	- 0,75
- za skladišni prostor	- 0,50

#### Članak 11.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj i to kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika na način da imovina donosi dobit.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšanja zgrade ili otplate kredita za pokriće tih troškova .

#### Članak 12.

Ukoliko se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava pričuve, suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva srazmjerno svojim suvlasničkim udjelima .

Eventualni višak prihoda ili dobit prenosi se u sljedeću godinu.

#### IV. ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 13.

Prava i obveze utvrđene ovim Ugovorom odnose se i na one suvlasnike nekretnine – zgrade koji nisu potpisali Ugovor, kad je Ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od 50% vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade.

Odredbe ovog Ugovora imaju učinak i prema suvlasniku zgrade koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkog Ugovora.

##### Članak 14.

Suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% vrijednosti/površine svih posebnih dijelova zgrade mogu otkazati Ugovor sa Upraviteljem uz otkazni rok od 30 dana, počev od prvog dana u mjesecu koji slijedi otkazu.

##### Članak 15.

Potpisom ovog ugovora, suvlasnici daju suglasnost za obradu osobnih podataka te njihovu objavu na oglasnoj ploči zgrade, a koji se odnose na njihovo ime i prezime, visinu neplaćene pričuve, te da se podaci objavljuju u redovnim vremenskim periodima.

##### Članak 16.

Za slučaj spora iz ovog Ugovora ugovara se nadležnost Općinskog suda u Rijeci.

##### Članak 17.

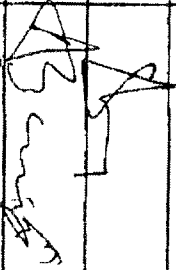
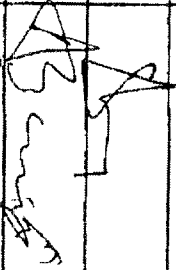
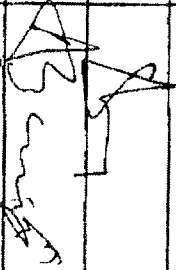
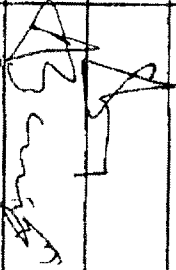
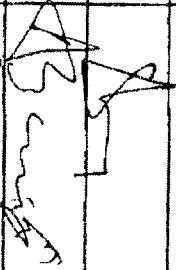
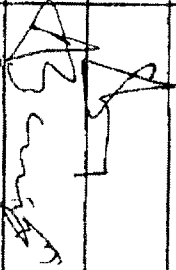
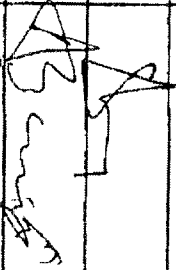
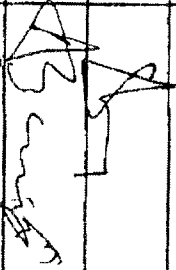
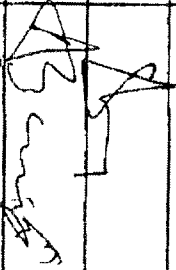
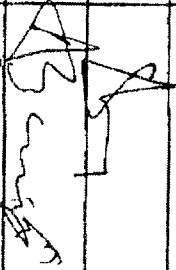
Ovaj Ugovor sastavljen je u jednom primjerku za Upravitelja, dok će suvlasnicima i predstavniku suvlasnika biti uručeni preslici Ugovora.

Broj: 104/2012 - U-DI-08/2012

U Rijeci, 08.08.2012. godine

- Prilog 1: Popis i potpis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim omjerima
- Prilog 2: Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- Prilog 3: Odluka o kućnom redu

POPIS SUVLASNIKA SA UTVRĐENIM SUVLASNIČKIM DIJELOVIMA

Red.b:	Ime i prezime ili naziv suvlasnika	OIB	Površina u vlasništvu				Namjena pos. dijela zgrade	Vlastoručni potpis	
			površina posebnog dijela	površina plaćanja pričuve	vlasnički udio %	koeficijent			ukupna površina zgrade
1.	DEAN STANIĆ	55392814487	132,00	250,00		1,00		stan	
2.	DIANA BURIĆ	40914369598	76,00	76,00		1,00		stan	
3.	SNJEŽANA I GORAN NEMARNIK	34063362098 50194988507	40,35	40,35		1,00		stan	
4.	TAMARA TIĆ	36086272115	95,00	95,00		1,00		stan	
5.	KATA MIČETIĆ	24269237374	34,67	17,00		0,75		<sup>2/3</sup> garaža	
6.	DIANA BURIĆ	40914369598	17,33	17,33		0,75		<sup>1/3</sup> garaža	
7.	MILOVAN ZORETIĆ		42,51			1,00		stan	
8.	ROMANO ZORETIĆ MILJENKA MANOJLOVIĆ	33653530929 21702514839	48,61			1,00		stan	
9.	ZVONIMIR BABIĆ		36,00			0,75		garaža	
10.	EDUARD NOTHIG		52,00			0,50		skladište	
			524,42		100,00		0,00		

Ovaj popis suvlasnika koji služi za izjašnjavanje suvlasnika zgrade završava rednim brojem

U Rijeci,

10 (slovima : deset )

OVLAŠTENI PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Briso