

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96.) vlasnici posebnih dijelova zgrade **U KOPRIVNICI TRG K.ZVONIMIRA 6** sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade **KOPRIVNICI TRG K.ZVONIMIRA 6**, sagrađene na k.č.br. , k.o. KOPRIVNICA, (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem zgrade kao i izvršavanjem prava i obaveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima sadržan je u prilogu koji je sastavni dio ovog 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 1. ovog članka, kao i sve osobe koje će nakon sklapanja ovog ugovora steći vlasništvo posebnog dijela zgrade.

Nadpolovična većina suvlasnika označava suvlasnike čiji vlasnički udjeli u ukupnoj površini posebnih dijelova zgrade čine više od 50% površine.

UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

Suvlasnici utvrđuju da će upravljati zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi na način utvrđen ovim ugovorom.

U provedbi upravljanja suvlasnici donose naročito ove odluke:

- utvrđuju i donose program održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, u kojemu je sadržan plan prihoda i rashoda
- prihvataju godišnje financijsko izvješće,
- određuju osobu ovlaštenu za zastupanje suvlasnika,
- određuju subjekt kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (upravitelj)
- odlučuju o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili trećina suvlasnika (prema udjelu u vlasništvu posebnih dijelova)
- o kućnom redu
- o stvaranju zajedničke pričuve
- o uzimanju zajmova
- o osiguranju zgrade
- o iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija

Suglasnost svih suvlasnika potrebna je kod odlučivanja o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje zajedničkih dijelova, investicije na zajedničkim dijelovima i uređajima koji imaju karakter rekonstrukcije za koje je potrebna građevna dozvola). O ostalim pitanjima odluka se donosi potpisima nadpolovične većine suvlasnika.

O pitanjima iz područja odlučivanja suvlasnika, svaki suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem.

Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti u svrhu za koju su sagrađeni i namjenjeni. Svaku promjenu namjene, pregradnju, dogradnju, davanje u zakup,

otuđenje ili bilo koju drugu promjenu, potpisnici ovog ugovora će provesti suglasno i u skladu s zakonom, te o tome pravodobno obavijestiti upravitelja.

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 slijedeće razdoblje. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti, ili osoba sa potporom više od 1/3 suvlasnika za sazivanje sastanka.

Ovlaštena osoba dužna je sazvati sastanak kada to zatraže suvlasnici s najmanje 1/3 suvlasničkog udjela u ukupnoj površini svih suvlasničkih udjela zgrade.

Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje ovlaštena osoba (ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti) 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 ili većina svih suvlasnika.

Članak 6.

Predstavnik suvlasnika je gđa TUDIĆ DARINKA

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- zaključiti ugovor s upraviteljem o upravljanju zgradom
- zaključiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koji suvlasnici koriste zajedno sa ostalim suvlasnicima zgrade
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi;
- organizirati raspodjelu i naplatu zajedničkih troškova koji se ne podmiruju iz zajedničke pričuve.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti izvješće o svom radu i financijsko stanje zgrade.

Ukoliko odlukom natpolovične većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1. ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem aneksa ovom ugovoru.

Članak 7.

Naknada predstavnika suvlasnika određuje se aneksom međuvlasničkog ugovora kojeg moraju odobriti nadpolovična većina suvlasnika.

Članak 8.

Predstavnik zgrade obvezuje se zaključiti ugovor o upravljanju zgradom sa pravnom osobom registriranom za poslove upravljanja.

Predmetnim ugovorom utvrdit će se sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja i upravljanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade - godišnji plan i program održavanja, preuzimanje hitnih popravaka, pitanja u svezi s izvanrednim poslovima i zahvatima na održavanju i poboljšici 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 uprave u postupcima koji proizlaze iz upravljanja; odgovornost za neizvršavanje ugovornih obveza

OBVEZE SUVLASNIKA

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. O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak 10.

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

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju, ili im promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa iz zajedničke pričuve, nego taj dio ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela. Suvlasnik, koji otuđuje svoju nekretninu obavezan je podmiriti sve dugove prema zajedničkoj pričuvi, a ukoliko to ne učini dugovanje preuzima novi suvlasnik.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj stan, ili posebnu prostoriju i njihovu upotrebu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu ili poslovnom prostoru radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

TROŠKOVI UPRAVLJANJA I FINANCIRANJA

Članak 13.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima utvrđuje se tako da se površina pojedinog stana, garaže i parkirališnog mjesta, stavi u odnos sveukupne površine stanova, garaža i parkirališnih mjesta u stambenoj zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 16. 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 osnov za reguliranje vlasničkih prava.

SREDSTVA

Članak 14.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja 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 godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja.

Članak 15.

Za pokriće troškova redovnog održavanja, suvlasnici plaćaju mjesečnu pričuvu u iznosu od: **1,63 kn po m²** za stambeni prostor, a za ostale prostore prema koeficijentima utvrđenim ovim međuvlasničkim ugovorom.

Obračun troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi obavlja se razdiobom troškova prema članku 13. ugovora uz primjenu slijedećih korekcionih koeficijenata:

-za stambeni prostor	koeficijent	1
-za stanove koji se koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1,50
-za poslovni prostor	koeficijent	1,50
-za garažno mjesto	koeficijent	0,75
-za garažno parkirališno mjesto	koeficijent	_____
-za parkirališno mjesto	koeficijent	_____
-za garažno mjesto priključeno na zajedničku el.energiju	koeficijent	_____
_____	koeficijent	_____
_____	koeficijent	_____
_____	koeficijent	_____

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos na račun pričuve zgrade do 25 u mjesecu za tekući mjesec. Ako sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurati će se dodatnim uplatama suvlasnika, a prema principu utvrđenom u stavku 13.

Suvlasniku koji ne izvrši uplatu u roku dospijeca utvrđenom ovim člankom, upravitelj će poslati opomenu, te je dužan platiti troškove opomene i zakonsku zateznu kamatu. Suvlasnik koji plati višestruki iznos pričuve tom uplatom zatvara najstarije neutuženo dugovanje.

Suvlasnici su suglasni da se lista dužnika u sredstva zajedničke pričuve može prezentirati putem oglasne ploče u zgradi.

Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dodatna 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, srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima prema članku 13. ugovora.

Članak 18.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Skupštine Grada, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade odredit će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijenit će se odgovarajuće odluke Skupštine Grada/Općine.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili zaključiti, ako je isti ugovor zaključila većina suvlasnika čiji suvlasnički dio zajedno 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 20.

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

Članak 21.

Sve sporove koji eventualno proisteknu iz ovog ugovora stranke će pokušati riješiti mirnim putem, a ako do sporazuma ne dođe ugovaraju nadležnost suda u KOPRIVNICI.

Članak 22.

Ovaj ugovor mijenja se i dopunjuje putem donošenja aneksa međuvlasničkog ugovora koji je punovažan ako ga je potpisala natpolovična većina suvlasnika.

Članak 23.

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

Predstavnik suvlasnika je obvezan na zahtjev suvlasnika i o njihovom trošku preslik ovog ugovora uručiti suvlasnicima.

U KOPRIVNICI, 01.10.2009. godine.

PRILOZI:

Prilog 1 – Popis suvlasnika

ODLUKA SUVLASNIKA

Svojom potpisom svaki od suvlasnika daje svoju suglasnost:
 -da se za predstavnika suvlasnika potvrđuje TUDIĆ DARINKA
 -prihvaća se novi međuvlasnički ugovor
 -da se mjesečno izdvajanje u sredstva pričuve određuje iznos kn/m2
 -da se raskida stari ugovor sa upraviteljem dana 30.09.2009.
 -ovlašćuje se navedeni predstavnik za sklapanje novog ugovora sa upraviteljem
 "Stambeni servis - poslovni centar d.o.o." Zagreb, Podružnica Koprivnica
 MB 01892100 radi otvaranja računa pričuve zgrade.
 -odluka stupa na snagu od datuma 01.10.2009.

ZGRADA 83006 TRG K. ZVONIMIRA 6, 48000 KOPRIVNICA
 Predstavnik : TUDIĆ DARINKA TRG K. ZVONIMIRA 6, 48000 KOPRIVNICA
 Zamjenik :

Ozn.	R Vlasnik Korisnik	JMBG Aktivan	Kat	Br.st	Br.vla.ugov Datum ugov.	VP	Pov.m2(%) Obr.kva.	Potpis
001	* MESIĆ-SANDL A.	0807968335031		1		57	58,32(4,49) 58,32	A. Sandl
002	* ŠUŠLJEK Marija	33437769566		1		57	57,79(4,45) 57,79	Šušljek, M.B.
003	* RANILOVIĆ JASNA	0307976316407 priž		1		57	52,91(4,07) 52,91	Ranilović
004	* SALAJPAL ANDELINA			1		57	42,86(3,30) 42,86	
005	* ŠESTAK			1		57	28,75(2,21) 28,75	
006	* CIKUŠ VESNA I MARIJAN	65.1196736402		1		57	68,13(5,25) 68,13	
007	* TRUMBETAŠ NEVENKA		1.	1		57	54,07(4,16) 54,07	
008	* IVANČIĆ STANKO I IVANČICA	1804947311404	1.	1		57	56,27(4,33) 56,27	
009	* PAVELIĆ ZVONKO I LJILANA			1		57	53,04(4,08) 53,04	
010	* BUHIN MILICA			1		57	42,86(3,30) 42,86	
011	* GOJKOVIĆ IDA			1		57	68,13(5,25) 68,13	
012	* TUDIĆ DARINKA	1409948316403	II	1		57	53,04(4,08) 53,04	Tudić
013	* JOB JOVANKA			1		57	42,86(3,30) 42,86	
014	* RUMEK MARTIN+MARIŠKA	2428967315944	II	1		57	54,07(4,16) 54,07	
015	* Kobaš Ivan i Štefanija			1		57	56,27(4,33) 56,27	
016	* MIHALEC	2802963311436		1		57	28,75(2,21) 28,75	
017	* DRAKULIĆ BISERKA NEDJELJKO	24.5403	III	1		57	54,07(4,16) 54,07	
018	* PETAK IVAN LJUBICA	2408952216434	III	1		57	56,27(4,33) 56,27	Petall
019	* KORDIĆ Marija	" 06.11.73.6445	III	1		57	53,04(4,08) 53,04	Kordić
020	* JAGIĆ ROMANA			1		57	42,86(3,30) 42,86	
021	* SKENDEROVSKI ANA	1001950316403		1		57	56,27(4,33) 56,27	Skenderovski, Anka
022	* JANJATOVIĆ DAVOR	1405977320503	IV	1		57	54,07(4,16) 54,07	
023	* PODUNAJEC Marija i JOSIP			1		57	53,04(4,08) 53,04	

Datum: 07.10.2009

Ozn.	R Vlasnik Korisnik	JMBG Aktivan	Kat	Br.st	Br.vla.ugov Datum ugov.	VP	Pov.m2(%) Obr.kva.	Potpis
024	* HRŽENJAK NIKOLA I ANKICA			1		57	68,13(5,25) 68,13	
025	* VEDRIŠ MARIJA	1509985642	IV	1		57	42,86(3,30) 42,86	
Broj prostora: 25		Ukupno stanara: 25		Uk.površina:		1298,73		
				Uk.obr.kva.:		1298,73		

VRSTE PROSTORA

VP	Naziv vrste prostora	Koef.	Prostora	Površina m2	Površina * koef	Obračunski m2
57	STAMBENI PROSTOR	1,00	25	1298,73	1298,73	1298,73
Ukupno:				1298,73	1298,73	1298,73