Na temelju članka 36. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN br. 152/24) te članka 375. ZUOZ (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 te 94/17), ZAJEDNICA SUVLASNIKA - ZGRADA u Umagu, na adresi Radnička ulica 5 , izgrađene na k.č. 1727/4, k.o. Umag, broj uloška: 5794 , površine 263 m^2 , osobni identifikacijski broj _____ (u daljnjem tekstu:zajednica suvlasnika - zgrada) sklapaju ovaj

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

1.Ovim Međuvlasničkim ugovorom Zajednica suvlasnika -zgrada uređuje uzajamne odnose u svezi s upravljanjem, korištenjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade, a osobito:

-veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine,

-uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,

-podatke o osobi koja će upravljati zgradom (u daljnjem tekstu: upravitelj) i opseg poslova koje će obavljati upravitelj,

-podatke o predstavniku suvlasnika za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i opseg njegovih ovlasti,

-obveze pridržavanja kućnog reda, te određivanje visine naknade za nepridržavanje kućnog reda,

-popis posebnih dijelova zgrade i vlasnika posebnih dijelova zgrade s veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine

-uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripadaju nekretnini,

-druga pitanja vezana uz upravljanje i održavanje zgrade.

2.Na međusobne odnose suvlasnika koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju se opća i posebna pravila o upravljanju suvlasničkim stvarima ZUOZ-a (NN 152/2024), te odgovarajuća pravila Zakona o obveznim odnosima (u daljnjem tekstu:ZOO) i drugih propisa.

Članak 2.

1.Odluke koje proizlaze iz ovog Ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je Ugovor sklopila natpolovična većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine ukupno više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade, također prema suvlasnicima koji su ga odbili zaključiti ili ga iz bilo kojeg razloga nisu zaključili.

2.Odredbe ovog Ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog Ugovora.

3.Najmoprimci stanova ili zakupci stanova ne sudjeluju u donošenju odluka vezanih uz upravljanje i održavanje zgrade.

Sastavni dijelovi Ugovora

Članak 3.

1.Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (Prilog 1)

2.Popis suvlasnika sa podacima o kvadraturi i postotku suvlasništva te vlastoručni potpis ili potpis ovlaštenog

zastupnika, suvlasnici potvrđuju istinitost podataka sadržanih u popisu i zaključuju ovaj Ugovor. (Prilog 2)
Osobni podaci koji su sastavni dio ugovora i koji će biti prikupljeni temeljem ovog ugovora su nužni radi poduzimanja radnje prije sklapanja ugovora, zaključenja ugovora, te radi izvršenja istog, kao i radi poštivanja obveza koje za suvlasnike i upravitelja proizlaze iz važećih propisa i zakona. Osobne podatke koji su sastavni dio ugovora neće biti dostavljani trećim osobama. Osobni podaci koji budu prikupljeni od suvlasnika obrađivat ćemo i pohranjivati za vrijeme trajanja ugovornog odnosa, te i nakon prestanka ugovornog odnosa, za vrijeme razdoblja u kojem to nalažu odgovarajući propisi i zakoni.

II. UPRAVLJANJE ZGRADOM

Poslovi upravljanja

Članak 4.

Odluka u upravljanju zgradom donesena je kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika, te se smatra poslom redovite uprave sukladno zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.
Odluke o upravljanju zgradom odluke su o:
1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika, kao i vijeća suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja zgrade
3. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
4. višegodišnjem programu održavanja zgrade
5. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
6. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
7. visini pričuve
8. obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
9. energetskoj obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji se koriste obnovljivim izvorima energije
10. postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila, vodeći računa o sigurnosti u slučaju požara
11. uređenju pročelja
12. ugradnji i postavljanju dizala te korištenju zajedničkog prostora i zemljišta za tu namjenu
13. unaprjeđenju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti
14. unaprjeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu
15. primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
16. primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
17. primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode
18. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
19. posebnim odredbama o kućnom redu i o naknadama za povrede
20. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
21. pravnom zastupanju
22. naknadi za rad predstavnika suvlasnika
23. davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam do jedne godine
24. drugim pitanjima povezanim s upravljanjem zgradom o kojima, prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima, odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

Suvlasnici ne mogu donijeti odluku o raskidanju ugovora o upravljanju sklopljenim sa izabranim upraviteljem dok prema njemu i dobavljačima nisu podmireni svi troškovi, te ne mogu razvrgnuti, otkazati ili promijeniti uvjete ovog ugovora, kao ni ugovora o kreditu sa bankom kreditorom dok traje kreditni odnos.

.Za donošenje odluka o poduzimanju izvanrednih poslova upravljanja (poboljšica) potrebna je suglasnost kvalificirane većine suvlasnika.

O poduzimanju poboljšica može se odlučiti većinom glasova suvlasnika koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova,ako će oni sami snositi troškove,odnosno ako se ti troškovi pokrivaju iz pričuve, da ne ugroze time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovnog održavanja, te ako poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika.

III. SUVLASNICI

Sastanci suvlasnika

Članak 5.

1.Sastanak suvlasnika obvezno se održava najmanje jedanput godišnje i na njemu se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donošenju godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnjem programu održavanja zgrade..
2.Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe Međuvlasničkog ugovora i u skladu s propisima Zajednica suvlasnika donosi na sastanku suvlasnika.
3.Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika.
4.Sastanak suvlasnika mogu sazvati i:
- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima manje od 20 samostalnih uporabnih cjelina
- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 20, a manje od 50 samostalnih uporabnih cjelina
-suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 50 samostalnih uporabnih cjelina.

1. Sastanak suvlasnika može sazvati i upravitelj zgrade.
2. Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se najmanje osam dana prije sastanka, pisanim putem, u poštanski pretinac suvlasnika u zgradi ili na adresu prebivališta odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte, prema dogovoru natpolovične većine suvlasnika, uz dodatan obvezan uvjet objavom na oglasnoj ploči zgrade.
3. Poziv za sastanak sadrži podatke o osobi ili osobama koje sazivaju sastanak, mjestu, vremenu i načinu održavanja sastanka te dnevni red sastanka.
4. Na početku sastanka suvlasnika nazočni suvlasnici većinom glasova dogovaraju tko će od njih biti zapisničar.
5. O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje ili putem elektroničke pošte daje suglasnost na sadržaj zapisnika osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.
6. Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, načinu održavanja sastanka, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznesenim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.
7. Donesena odluka obvezujuća je za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za nju dao suglasnost Zakonom propisani broj suvlasnika.
8. Ako se zbog opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 37. Zakona, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik za donošenje odluke pribavit će suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom.Takva odluka je obvezujuća za sve suvlasnike i Predstavnik suvlasnika je obvezan odluku donesenu na takav način objaviti na oglasnoj ploči ili dostaviti putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži.

Obveze suvlasnika

Članak 6.

1.Suvlasnik je obvezan:

-ponašati se u skladu s Zakonom i drugim važećim zakonima, međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika

-omogućavati upravljanje i održavanje zgrade

-održavati svoj poseban dio zgrade

-obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene

-obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene

-dopustiti ulaz u svoj poseban dio zgrade upravitelju zgrade odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika

-omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika

-osigurati nesmetan pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji

-obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi

-obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik i o elektronskoj adresi

-prije prikupljanja potrebnih potpisa obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročan najam ili u najam za više osoba.

2. Suvlasnik na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.

3. Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima kojim se uređuje područje gradnje.

4. Naplata kazne za opomene po kršenju kućnog reda u iznosu 0,00 eura.

IV. UPRAVITELJ

Članak 7.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju od 01.10.2025.godine, upravitelju tvrtki GB Promet d.o.o., MBS:040099247, OIB: 39809640802 iz Umaga, ul. Libera Brajka 2, sa uredom u ul. V.Gortana br. 12, 52470 Umag.

Upravitelj zgrade upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u opsegu ovlasti utvrđenih Ugovorom o upravljanju zgradom, Međuvlasničkim ugovorom i Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Upravitelj zgrade raspolaže sredstvima zajedničke pričuve prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjem programu održavanja zgrade, Međuvlasničkom ugovoru i Ugovoru o upravljanju zgradom te odlukama suvlasnika.

Organizira i priprema uzimanje kredita i zajmova radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja, a na osnovi dvije trećine suvlasnika po suvlasničkom omjeru

Upravitelj zgrade zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom temeljem odluka suvlasnika u postupcima pred javnopravnim tijelima, koji su isključivo vezani uz upravljanje nekretninom

Ugovor o upravljanju zgradom

Članak 8.

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

1. Sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja;
2. Poduzimanje hitnih i nužnih popravaka;
3. Pitanja u vezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade;
4. Obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjeg programa održavanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvješća o radu;
5. Način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
6. Zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
7. Odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza;
8. Mjesečnu naknadu upravitelja;
9. Na pitanja koja nisu utvrđena ugovorom o upravljanju zgradom primjenjuju se odgovarajuća pravila ZUOz, ZVDSP-a, ZOO-a i drugih propisa

IV. PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Osoba i opseg ovlasti i dužnosti predstavnika suvlasnika

Članak 9.

Predstavnik Zajednice suvlasnika je: **Štulić Feđa,** Radnička ulica 5, Umag , OIB 96998950841 – temeljem čl.42 stavak 1. Zakona o upravljanju I održavanju zgrada, NN br.152/24.

Predstavnik suvlasnika ima slijedeća prava i obveze:

1. predstavljati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te međuvlasničkim ugovorom
2. sazivati i voditi sastanak suvlasnika
3. koordinirati i dogovarati s upraviteljem zgrade izradu i provedbu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade,višegodišnjeg programa održavanja zgrade i pojedinih poslova u svezi s održavanjem zgrade
4. dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika, druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade te podatke o promjeni suvlasnika odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade

5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike

6. izraditi kratak izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili elektroničkom poštom do 1. veljače iduće godine

7. potpisati ugovor za čišćenje zgrade

8. izvijestiti suvlasnike o izdacima u iznosu većem od 2000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja

9. imati pravo uvida u promet po računu zgrade i druge podatke vezano uz taj račun 10. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i određene međuvlasničkim ugovorom

10. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom

11. predstavniku suvlasnika pripada – ne pripada mjesečna naknada za rad i naknadu materijalnih troškova

12. predstavnik suvlasnika, bez suglasnosti ostalih suvlasnika, svrhovito i nammjenski raspolaže iznosima do najviše 2.000,00 eura bez PDV-a po pojedinom poslu

13. predstavnik suvlasnika ne odgovara za odluke suvlasnika donesene u skladu s odredbama ovoga Zakona.

VI. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 10.

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja i održavanja zgrade 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 nekretnine 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 poslovni dio ili stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripadke 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.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade 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

otklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj poslovni dio ili stan, ili promjeni 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 pričuvu, nego ta ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

VII. ZAJEDNIČKA PRIČUVA

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% vrijednosti njegova posebnog dijela, godišnje.

Sukladno prethodnom stavku mjesečna naknada iznosi **0,50 eur/m²**.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 15. ovog ugovora upotrebom korekcijskog koeficijenta

za stambeni prostor	1,00
za poslovni prostor	1,00
za druge samostalne prostorije	1,00

Svaki suvlasnik obvezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara njegovoj obvezi iz stavka 1. Članka 14 i to do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Ako sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonske zatezne kamate.

Protiv suvlasnika koji ne uplati mjesečni iznos naknade zajedničke pričuve šest (6) mjeseci uzastopno, biti će pokrenut postupak prisilne naplate.

Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava pričuve, 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, srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

Članak 18.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Grada ili dr., 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 zgradi, raspored troškova te naknade odrediti će vlasnici sporazumno.

Svakom suvlasniku mjesečno će se, uz iznos pričuve, obračunavati i dodatni fiksni troškovi vezani uz korištenje zajedničkih dijelova zgrade, i to kako slijedi:

-za potrošnju zajedničke električne energije iznos od 0,40 EUR,

-za čišćenje zajedničkih prostorija iznos od 5,30 EUR.

Ukupni iznos, zajedno s pričuvom, bit će iskazan na jedinstvenoj uplatnici.

Članak 19.

Pogonske odnosno režijske troškove za zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi, suvlasnici će podmiriti na način:

Troškovi potrošnje električne energije i vode zajedničkih dijelova zgrade sastavni su dio godišnjeg programa upravljanja;

Tekuće održavanje zajedničkih dijelova zgrade sastavni su dio godišnjeg programa upravljanja.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

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

Članak 21.

Ovaj Ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme i primjenjuje se do opoziva suvlasničke većine.

Članak 22.

U znak prihvaćanja odredaba ovog Ugovora suvlasnici potpisuju Popis suvlasnika s drugim podacima.

Ovaj ugovor stupa na snagu 01.10.2025., od kada nastaje obveza plaćanja naknade upravitelju.

Članak 23.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 (dva) primjerka za upravitelja.

Primjerak ugovora dostavlja se upravitelju tvrtki GB Promet d.o.o., 52470 Umag, ul. Libera Brajka 2, dana _ 23.09.2025. .godine.

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

U Umagu, 23.09.2025.g.

PRILOG 1. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

PRILOG 2. Popisna lista suvlasnika

PRILOG 1:

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

U Umagu, Radnička ulica 5

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), ako suvlasnici zgrade Međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade
2. pokrov
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase
4. pročelja zgrade, uključujući prozore i vrata zajedničkih dijelova zgrade
5. vrata na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade
6. ovojnica zgrade
7. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade
8. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
9. dimnjaci, dimovodni kanali i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije, uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada
10. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
11. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade
12. prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji zgrade te prostori između temelja, između zadnje međukatne konstrukcije i pokrova i drugi prostori koji nisu projektirani za boravak ljudi ili ostavljanje stvari
13. vatrogasni pristupi, ljestve i stubišta
14. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
15. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući revizijska okna, te glavni vertikalni i horizontalni vodovi instalacija za odvodnju do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade
16. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
17. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
18. električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za poseban dio zgrade
19. nužna i rasvjeta u slučaju nužde
20. zajedničke televizijske ili radioantenske instalacije, uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redovit prijam do mjesta razdvajanja u poseban dio zgrade
21. instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za poseban dio zgrade
22. zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala
23. gromobranske instalacije
24. portafoni, uređaji i oprema za videonadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade
25. septičke, sabirne jame i drugi individualni uređaji za pročišćavanje otpadnih voda, ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi, smetlarnici i druge građevine na građevnoj čestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade, te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade i građevne čestice koji pripadaju zgradi
26. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima k.č.1727/4, k.o. Umag

Br.etažnog dijela	Oznaka pos.dijela	Vlasnik	vl.	površina	%	OIB	POTPIS
1	A	Dacinger Matjaž	1/1	59,70	7,56	62758862802	
2	B	Dacinger Matjaž	1/1	42,30	5,35	62758862802	
3	C	Šijaković Biljana	1/3	101,25	12,81	47958843674	
		Šijaković Suzana	1/3			31556660332	
		Šijaković Snezana	1/3			85375229156	
4	D	Gojani Bernard	1/1	97,06	12,28	69837315533	
5	E	Marfan Laren	1/1	99,15	12,55	69431858686	
6	F	Resler Nadija	1/1	94,11	11,91	95449252212	
7	G	Gerenčir Neven	1/1	101,20	12,81	34238518552	
8	H	Štulić Feđa	1/1	97,11	12,29	96998950841	
10	I	Škoda Nikola	1/1	98,25	12,43	43752534967	