ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o., OIB: 00505486048, Franje Krežme 18, Osijek, zastupano po direktorici Ivi Crnjac, mag. oec.

i

Zgrada **VIJ. LJUBE BABIĆA 12**, OIB: **48694364945**, zastupana po ovlaštenom predstavniku suvlasnika **ARAMBAŠIĆ DARKO**, zaključili su sljedeći

UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

broj ugovora **37/2026**.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Osijeku, **VIJ. LJUBE BABIĆA 12**, (u daljnjem tekstu: suvlasnici) upisane u **zk. ul. 22197 kčbr. 3622/2** k.o. **Osijek**, opisane kao **stambena zgrada VIJ. LJUBE BABIĆA 12, temeljem odredbe članka 7. Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 05.02.2026./odlukom suvlasnika** poslove upravljanja stambenom zgradom povjerili Zavodu za stanovanje d.o.o., OIB: 00505486048, Franje Krežme 18, Osijek (u daljnjem tekstu: upravitelj).

Članak 2.

Predstavnik suvlasnika je: **ARAMBAŠIĆ DARKO**, broj telefona: **098374904**, e-mail: arambasicdarko@gmail.com, što je utvrđeno Međuvlasničkim ugovorom, a granice njegovih ovlasti propisane su člankom 8. Međuvlasničkog ugovora.

Predstavnik suvlasnika suglasan je da se za poslovnu komunikaciju koristi broj telefona i e-mail adresa iz stavka 1. ovog članka.

Članak 3.

Popis posebnih dijelova zgrade i vlasnika posebnih dijelova zgrade s veličinom suvlasnički dijelova nekretnine sadržan je u prilogu 1 koji je sastavni dio ovog ugovora.

Članak 4.

Suvlasnici stambene zgrade obvezuju se u pisanom obliku ili putem e-maila: info@zavodzastanovanje.hr dostaviti sve informacije koje su upravitelju nužne za upravljanje stambenom zgradom.

II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

Članak 5.

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

- otvori i vodi poseban račun ili račun posebne namjene, te osigura vođenje poslovanja zajednice suvlasnika
- ishodi kredit radi osiguranja dodatnih sredstva za pokriće troškova održavanja stambene zgrade, a na temelju odluke suvlasnika
- osigura poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima
- osigura poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
- osigura poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
- osigura mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
- osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja, dopuste
- osigura provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
- raspolaže sredstvima zajedničke pričuve stambene zgrade
- prijavljuje projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te sklopa ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata u skladu s odlukom suvlasnika
- donosi odluku o izboru osiguratelja stambene zgrade
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz poslova upravljanja stambenog zgradom

- pokreće postupak naplate pred ovlaštenim tijelima (nadležnim javnim bilježnikom/sudom i Financijskom agencijom) protiv vlasnika koji neuredno ispunjava svoju obvezu plaćanja mjesečnog iznosa pričuve

Članak 6.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade, i to:

- kvarova na plinskim instalacijama
- kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
- kvarova na električnoj instalaciji uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor
- oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda, te oštećenja krova
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
- kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
- kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
- otpadanja dijelova pročelja, limarije i crijepova.

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

Članak 7.

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 obavlja i druge poslove vezane za njihova suvlasnička prava na stambenoj zgradi.

Članak 8.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se stambena zgrada nalazi u vrijeme sklapanja ovog ugovora, što se utvrđuje Zapisnikom o primopredaji stambene zgrade, koji je sastavni dio ovog ugovora.

Članak 9.

Upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti obavljanje poslova održavanja trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam je dužan obaviti nadzor nad obavljenim poslovima.

Za poslove održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade (redovito i izvanredno održavanje), upravitelj se obvezuje zatražiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

Članak 10.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobroga gospodarstvenika, što znači štititi interese svih suvlasnika stambene zgrade koja je povjerena na upravljanje, upozoriti suvlasnike na poslove i radnje koje se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine i sigurnosti osoba, te na radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao i na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za štetu zbog neizvršenja poslova ili ne otklanjanja opasnosti na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

Članak 11.

Upravitelj se obvezuje:

- minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade
- izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine
- izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje, te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine

- izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve, te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici
- podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada i prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara
- sukladno odluci suvlasnika stambene zgrade uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda suvlasniku koji krši Pravilnik o kućnom redu u zgradama te podnijeti zahtjev za upis opomene u Registar zajednica suvlasnika
- obavljati druge poslove određene Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ili ugovorene Međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima.

III. OBVEZE VLASNIKA

Članak 12.

Suvlasnici su obvezni u cijelosti se pridržavati odredaba članka 11. Međuvlasničkog ugovora.

Suvlasnici su obvezni odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki uočeni kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade.

Povećan opseg štete na stanu ili drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti na teret sredstava zajedničke pričuve već će nastalu štetu snositi sam suvlasnik koji je svojim radnjama prouzročio štetu.

Suvlasnik je dužan svoj poseban dio kao i druge zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade održavati, koristiti i brinuti se o njima na način da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta u protivnom odgovara ostalim suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa iz sredstava zajedničke pričuve.

Članak 14.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade i/ili suvlasničkim dijelovima ostalih suvlasnika.

IV. SREDSTVA

Članak 15.

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

Naknada iz stavka 1. ovog članka isplaćuje se do dvadesetog dana u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja plaćaju se zakonske zatezne kamate.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama na račun sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade. Uplatnice će upravitelj dostavljati do petnaestog dana u mjesecu za slijedeći mjesec.

Za raspolaganje sredstvima na žiro-računu zgrade koristit će se pečat upravitelja.

Članak 16.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja utvrđuje se po površini stambene zgrade iznosi 21,47 % (+PDV) zajedničkih sredstava pričuve od propisanog minimalnog iznosa visine zajedničke pričuve, umanjen za komercijalni popust od **16%.**

Naknada za rad upravitelja plaća se iz doprinosa sredstava zajedničke pričuve do petnaestog u mjesecu za prethodni mjesec.

Stranke ovog ugovora su suglasne da upravitelj ima pravo uskladiti svoju naknadu s prosječnom godišnjom stopom inflacije koju objavljuje Državni zavod za statistiku (prosječni godišnji Indeks potrošačkih cijena-IPC) i to u slučaju ako je prosječna stopa inflacije veća od 2 % , u kojem slučaju se naknada usklađuje najviše do IPC-a, ali ne više od 12 % godišnje.

Ugovorne strane su suglasne da upravitelj ima pravo na naknadu u iznosu od 2,00 eura mjesečno ukoliko obavlja knjigovodstveno financijske poslove vezane za troškove zajedničke potrošnje električne energije, čišćenja stambene zgrade i sl.

Članak 17.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor naplaćuju se iz 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 18.

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog ugovora ugovorene strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

Članak 19.

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

Članak 20.

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

Članak 21.

Ugovorene 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 Osijeku.

Članak 22.

Ovaj ugovor sklopljen je na vrijeme od 5 (pet) godina, a stupa na snagu danom potpisa ugovora.

Ugovor se produžava na daljnji rok od pet godina, ako niti jedna od ugovorenih strana najkasnije mjesec dana prije isteka roka pismeno ne izvijesti drugu stranu da ne želi produljenje ugovora.

Ugovor se može raskinuti pismenim putem i prije isteka roka iz stavka 1., ako bilo koja ugovorena strana ne ispunjava svoje obveze iz ovog ugovora, uz otkazni rok od 3 mjeseca.

Članak 23.

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 OSIJEKU, 02. ožujka 2026. god.

ZA UPRAVITELJA:
Direktorica
Iva Crnjac, mag. oec.

ZAVOD ZA STANOVANJE
d.o.o. OSIJEK
Franje Krežme 18
MB 1330047 (1)

ZA SUVLASNIKE:
Predstavnik suvlasnika

Na temelju Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (N.N. 152/24, u daljnjem tekstu: Zakon o upravljanju) i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 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, 94/17, u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu), suvlasnici stambene zgrade u Osijeku, **VIJ. LJUBE BABIĆA 12** sklapaju sljedeći:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Osijeku, **VIJ. LJUBE BABIĆA 12**, izgrađene na **kčbr. 3622/2** k.o. Osijek, (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem 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.

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi (popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sadržan je u prilogu 2 koji je sastavni dio ovog ugovora) na način utvrđen ovim ugovorom i u skladu sa Zakonom.

Članak 4.

U okviru redovitog upravljanja vlasnici donose sljedeće odluke o:

- izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeća suvlasnika
- izboru i promjeni upravitelja zgrade
- godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
- višegodišnjem programu održavanja zgrade
- godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
- osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade, s tim da odluku o izboru osiguratelja stambene zgrade, stranke ovog ugovora prepuštaju upravitelju pod uvjetom da je izabrana najpovoljnija ponuda
- visini pričuve
- obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
- energetskoj obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji koriste obnovljive izvore energije
- postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila vodeći računa o sigurnosti u slučaju požara
- uređenju pročelja
- ugradnji i postavljanju dizala te korištenju zajedničkog prostora i zemljišta za tu namjenu
- unaprjeđenju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenje pokretljivostima uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti
- unaprjeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu
- primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
- primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
- primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode
- načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
- posebnim odredbama u kućnom redu i o naknadama za povrede
- uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
- pravnom zastupanju
- naknadi za rad predstavnika suvlasnika
- davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam do jedne godine

- drugim pitanjima povezanim uz upravljanje zgradom o kojima, prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima, odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja

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.

Kvalificiranom većinom odlučuje se o pitanjima:

- investicijskog održavanja
- prenamjeni zajedničkih dijelova u posebni dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru
- dogradnji i/ili nadogradnji zgrade, ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog i/ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru
- davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od jedne godine,
- osnivanju založnog prava na zgradi, ako se založnim pravom osigurava tražbina koja se koristi za poboljšice zgrade i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade

Iznimno od stavka 1. ovoga članaka, u slučaju izvršenja nužnih popravaka iz članka 26. stavka 2. Zakona o upravljanju, odluka o s time povezanom povećanju iznosa pričuve može se donijeti uz suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odluke o davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u zgradi koje se ne mogu smatrati mirnim i tihim djelatnostima, odluke o davanju suglasnosti za kratkoročni najam i najam za veći broj osoba donose se uz uvjete propisane člancima 33., 34. i 35. Zakona o upravljanju.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odluka o izboru predstavnika suvlasnika koji nije jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, donosi se dvotrećinskom većinom.

Za odluke o izvanrednim poslovima upravljanja, potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

Članak 5.

Zajedničkim prostorijama i zemljištem koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na način kako je uređeno Zakonom o upravljanju, Zakonom o vlasništvu i Pravilnikom o kućnom redu u zgradama (N.N. 86/2025, dalje u tekstu: Pravilnik).

Članak 6.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje i na istome 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.

Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 vlasnika.

O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik, kojeg potpisuju ili putem elektroničke pošte daju suglasnost na sadržaj zapisnika osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.

Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za istu dana potrebna suglasnost.

Suvlasnici unutar zajednice suvlasnika mogu osnovati Vijeće suvlasnika koje pruža stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u obavljanju njegovih zadaća te nadzire rad predstavnika suvlasnika i upravitelja.

Članak 7.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju Zavodu za stanovanje d.o.o., OIB: 00505486048, Franje Krežme 18, Osijek, a koje je registrirano za poslove upravljanja (u daljnjem tekstu: Upravitelj).

Članak 8.

Predstavnik suvlasnika je: **ARAMBAŠIĆ DARKO** (dalje u tekstu: Predstavnik).

Ovlaštenja i dužnosti predstavnika suvlasnika:

- sklopiti ugovor o upravljanju s upraviteljem u skladu s ovim međuvlasničkim ugovorom i Zakonom
- predstavljati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane Zakonom o vlasništvu, Zakonom o upravljanju i međuvlasničkim ugovorom
- sazivati i voditi sastanak suvlasnika
- 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
- dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika, druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade te podatke o promjeni suvlasnika, odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade
- nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike
- dužan je voditi brigu i nadzor o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi
- izraditi kratki izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili putem elektroničke pošte do 1. veljače iduće godine
- potpisati ugovor za čišćenje zgrade
- imati pravo uvida u promet po računu zgrade i druge podatke vezano uz taj račun
- bez suglasnosti suvlasnika, svrhovito i namjenski raspolagati sredstvima zajedničke pričuve radi organiziranja poslova tekućeg održavanja nekretnine s iznosima do najviše 2.000,00 eura po pojedinom poslu
- izvijestiti suvlasnike o izdacima u iznosu većem od 2.000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja
- druga prava i obveze propisane Zakonom o vlasništvu, Zakonom o upravljanju te određene međuvlasničkim ugovorom.

Mandat predstavniku suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću.

Predstavnik suvlasnika koji je podnio ostavku ili je opozvan dužan je suvlasnicima podnijeti izvješće o izvršenju programskih i ugovornih obveza koje se odnose na upravljanje i održavanje zgrade, sa stanjem na dan podnošenja ostavke.

Članak 9.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja suvlasnika iz članka 8. ovog ugovora, određuje se

mjesečna naknada u iznosu od **0,00** € neto, koja će se uvrstiti u godišnji program održavanja zgrade i koja se isplaćuje iz sredstava zajedničke pričuve.

Upravitelj se obvezuje predstavniku suvlasnika isplaćivati mjesečnu naknadu za tekući mjesec u neto iznosu do kraja mjeseca na njegov žiro račun.

Predstavnik suvlasnika se može u svakom trenutku odreći mjesečne naknade, bilo pojedinačne bilo svih budućih, na način da pismeno obavijesti upravitelja.

Isplata mjesečne naknade predstavniku suvlasnika se obustavlja ukoliko sredstva zajedničke pričuve nisu dostatna za isplatu.

Predstavnik suvlasnika koji prima naknadu za svoj rad, a grubo zanemaruje svoje obveze (propisane člankom 44. st. 6. Zakona o upravljanju) dužan je u zajedničku pričuvu uplatiti sredstva u iznosu od jedne do najviše 12 mjesečnih naknada koje je primio za rad i može biti opozvan.

Članak 10.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika s upraviteljem ugovor o upravljanju kojim će urediti:

- sadržaj i opseg poslova redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja
- poduzimanje hitnih popravaka
- pitanja u svezi s posebnim zahvatima 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
- pitanje ovlaštene osobe za otvaranje računa zgrade
- pitanje osobe ovlaštene za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade
- 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 11.

Suvlasnik je obvezan:

- ponašati se u skladu s ovim Zakonom i drugim važećim zakonima, međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika
- omogućavati upravljanje i održavanje zgrade
- održavati svoj posebni dio zgrade
- obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene
- obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni broja osoba koje koriste posebni dio zgrade ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene.
- obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
- obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
- dopustiti ulaz u svoj posebni 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 radove koji se odnose ne održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika
- osigurati nesmetani 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
- prije prikupljanja potrebnih potpisa obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročni najam ili u najam za više osoba.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koje 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 izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od 3 dana.

Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade rabiti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi otklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dopustiti ulazak u svoj stan.

II. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 12.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 18. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora.

Udio u troškovima upravljanja ne predstavlja temelj za uređenje vlasničkih prava.

Članak 13.

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

Članak 14.

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

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.

Članak 15.

Suvlasnici i svi koji koriste zgradu obvezni su pridržavati se Pravilnika o kućnom redu u zgradama koje je doneseno od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje Pravilnika o kućnom redu u zgradama za sve treće osobe koje koriste njegov poseban dio zgrade ili su kod njega u posjeti.

Ne pridržavanje Pravilnika o kućnom redu u zgradama smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz međuvlasničkog ugovora.

Članak 16.

U slučaju povrede kućnog reda, svaki suvlasnik koji primijeti povredu može takvu povredu dokumentirati na primjereni način i zatim inicirati prikupljanje potpisa ili izjašnjavanje elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom na obrazloženu odluku, kojom će suvlasnici takvu odluku potvrditi.

Povreda kućnog reda je utvrđena kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu ili potvrde elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, odluku o nepridržavanju pravila kućnog reda.

Upravitelj zgrade će, nakon što je donesena odluka o povredi kućnog reda, u roku od 10 radnih dana od zaprimanja zahtjeva, na zahtjev jednog suvlasnika, uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne pridržava kućnog reda.

Upravitelj zgrade će suvlasniku kojem u razdoblju od dvije godine uputi tri opomene, uz treću i svaku sljedeću opomenu u tom razdoblju, izdati odluku o naknadi u visini od 100,00 eura za nepridržavanje kućnog reda, a koja naknada se uplaćuje na račun zajedničke pričuve.

Stranke ovog Ugovora suglasne su da se za svaku povredu Pravilnika propisuje naknada (kazna) u iznosu od 100,00 eura.

Ukoliko je pojedini suvlasnik izvršio više povreda odredi Pravilnika o kućnog redu u zgradama, za zbroj kumulativno svih povreda ne može se propisati kazna u iznosu većem od 500,00 eura.

III. SREDSTVA

Članak 17.

Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom vrijednosne površine stana godišnje iznosi 0,54% etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u „Narodnim novinama".

Sredstvima zajedničke pričuve kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika raspolaže upravitelj na temelju ugovora o upravljanju sukladno odobrenim programom održavanja.

Članak 18.

Prilikom obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 12. ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

- za stambeni prostor	koeficijent	1,00
- za poslovni prostor koji ima poseban ulaz s javno dostupne površine	koeficijent	1,00
- za poslovni prostor u zgradi	koeficijent	1,50
- za garažno mjesto u zatvorenom prostoru	koeficijent	0,50
- za garažno mjesto	koeficijent	0,75
- za stanove koji se u cijelosti rabe kao poslovni prostor, kratkoročni najam i/ili najam za veći broj osoba	koeficijent	1,25
- za druge samostalne prostorije	koeficijent	1,00

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom.

Svaki suvlasnik obvezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka do 20.-tog u mjesecu za tekući mjesec.

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

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

Članak 19.

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

Članak 20.

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

Članak 21.

Komunalne usluge (naknada za potrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i sl.), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama Gradskog vijeća Grada Osijeka, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi s korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova, te naknade odredit će vlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijenit će se odgovarajuće odluke Gradskog vijeća Grada Osijeka.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 22.

Ovaj Ugovor smatra se sklopljenim kada ga potpiše natpolovična većina suvlasnika, a odluke koje proizlaze iz njega obvezuju sve suvlasnike.

Sastavni dio međuvlasničkog ugovora je popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima te popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sukladno Zakonu o upravljanju.

Upravitelj zgrade se obvezuje nakon sklapanja ovog Ugovora isti dostaviti u Registar zajednice suvlasnika.

Članak 23.

Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora, ugovorne strane se obvezuju donijeti u pisanom obliku.

Izmjene i dopune koje nisu donesene u pisanom obliku ne proizvode pravni učinak.

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

Članak 24.

Na odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjivat će se Zakon o upravljanju i Zakon o vlasništvu te drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 25.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno. Ukoliko to ne bude moguće, prihvaća se isključiva mjesna nadležnost Općinskog suda u Osijeku.

Članak 26.

Ovaj ugovor sastavljen je u tri primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i dva primjerka za upravitelja, dok će suvlasnicima biti uručeni preslici ugovora.

U Osijeku, 05.02.2026. godine

ZGRADA VIJENAC LJUBE BABIĆA 12 OSIJEK
(upisati adresu i ulaz)

Vlasnici posebnih dijelova zgrade potpisom potvrđuju da su usvojili međuvlasnički ugovor i odlučili da je predstavnik suvlasnika DARKO ARAMBAŠIĆ uz mjesečnu naknadu neto od — €.

Za upravitelja zgrade odabran je **Zavod za stanovanje d.o.o.** s pravima i obvezama koje su definirane Ugovorom o upravljanju stambenom zgradom, koji ugovor će u ime suvlasnika sklopiti predstavnik suvlasnika.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja

Red broj	Prezime i ime – tvrtka	Adresa suvlasnika	OIB	kat	Površina m^2	Potpis	Datum potpisa
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	KVETEK VALENTINA	V.-Lj. BABIĆA 12 OSIJEK	22812677406	P			25.01.26.
2.	BENŠIĆ ANTONIJA	PRISIKA 65 HORI VINODOLSKI	53225203917	P			26.01.26.
3.	GAVRILOVIĆ DARINKA	V.-Lj. BABIĆA 12 OSIJEK	14551461445	P			25.01.2026
4.	ARAMBAŠIĆ PAVICA DARKO	V.-Lj. BABIĆA 12 OSIJEK	49879660770 53602462305	I			28.01.26.
5.	ŽARKOVIĆ MARKO	UMAŠKA 28 OSIJEK	68259520529	I			29.01.26.
6.	STANIĆ MARIJA	V.-Lj. BABIĆA 12 OSIJEK	41940921735	I			25.01.2026
7.	NIKOLIĆ ŽELJKO	V.-Lj. BABIĆA 12 OSIJEK	68266262287	II			24.01.
8.	KREČAK MATIJEVIĆ BRANKA	V. IVANA MEŠTROVIĆA 35 OSIJEK	11561116306	II			26.01.
9.	SKLIZOVIĆ SVJETLANA	JANDRANSKA OSIJEK 31	52502631683	II			28.01.26.
10.	BENKOVIĆ JADRANKA	V.-Lj. BABIĆA 12 OSIJEK	65361680602	III			
11.	BOŠNJAK ANA	FRANKOPANSKA 116 OSIJEK	67042518705	III			
12.	BRKOVIĆ DANICA	V.-Lj. BABIĆA 12 OSIJEK	27434842544	III			27.1.26.
13.							
14.							
15.							
16.							
17.							
18.							
19.							
20.							
21.							
22.							
23.							
24.							
25.							
26.							

27.							
28.							
29.							
30.							
31.							
32.							
33.							
34.							
35.							
36.							
37.							
38.							
39.							
40.							
41.							
42.							
43.							
44.							
45.							
46.							
47.							
48.							
49.							
50.							
51.							
52.							
53.							
54.							
55.							
56.							
57.							
58.							
59.							
60.							

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE

Zajednički dijelovi i uređaji zgrade

Članak 18.

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
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. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
15. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
16. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključujući reviziona okna, te glavni vertikalni i horizontalni vodovi instalacija za odvodnju do odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade
17. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
18. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
19. 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 posebni dio zgrade
20. nužna i panik rasvjeta
21. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade
22. radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade
23. zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije, uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam do mjesta razdvajanja u posebni dio zgrade
24. 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 posebni dio zgrade
25. zajednički sustavi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu potrošne tople vode, primjerice kotlovnica, dizalica topline, toplinska podstanica, zatim zajednički sustavi automatizacije i upravljanja zgradom
26. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline
27. 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
28. gromobranske instalacije
29. kanali i uređaji za transport smeća
30. portafoni, uređaji i oprema za video nadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade
31. 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 koja pripada zgradi
32. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade.