

FW: Odgovor na dopis Dogma upravljanja od 27.08.2024. + Prijedlog Dodatka III Međuvlasničkog ugovora

1 poruka

upravljanje@dogma-upravljanje.com <upravljanje@dogma-upravljanje.com>
Prima: Odvjetnica Hermina Baraković <odvjetnica.hermina@gmail.com>

17. rujna 2024. u 08:58

Prosljeđujem

S poštovanjem,

NENAD SRDOČ

direktor

Mob: 091 225-0775



Dogma upravljanje d.o.o.

F. La Guardia 25

51000 Rijeka

Tel: 051 301-554

From: damir kastelan <dkastelan@yahoo.com>**Sent:** Monday, September 16, 2024 10:28 PM**To:** Dogma Upravljanje d.o.o. <upravljanje@dogma-upravljanje.com>; Dogma Upravljanje d.o.o. <info@dogma-upravljanje.com>**Cc:** Diana Buric <dburic99@gmail.com>; Tamara Tic <tamaraticbacic@gmail.com>; Snjezana Nemarnik <snjenem@hotmail.com>; Goran Nemarnik <gngus@hotmail.com>; Nella Micetic <nella.micetic@gmail.com>; nothigeduard@gmail.com; damir kastelan <dkastelan@yahoo.com>**Subject:** Odgovor na dopis Dogma upravljanja od 27.08.2024. + Prijedlog Dodatka III Međuvlasničkog ugovora

Poštovani,

Neugodno me iznenadio Vaš dopis "Obavijest pred pokretanje odgovarajućih postupaka" od 27.08.2024. budući da sadrži niz neistina i pogrešnih zaključaka. Vaš dopis se nalazi u privitku ove e-poruke.

Nije mi poznato da su „temeljem odluke većine suvlasnika stambene zgrade Šetalište I.G.Kovačića 19" postavljene „protupožarne stepenice" niti sam upoznat s razlozima njihovog postavljanja, a što pogrešno tvrdite u Vašem dopisu.

E-komunikacija koju sam zaprimio od nevjerodostojnih osoba se nikako ne može smatrati nečim na što se razumna osoba može osloniti i smatrati istinitim.

Višekratno sam tražio da mi se dostavi „odluka većine suvlasnika“ koju spominjete, ali je nisam zaprimio. Osobno nikad nisam vidio niti potpisao ikakvu odluku o naručivanju i postavljanju „protupožarnih stepenica“. Stoga je logičan zaključak da takva odluka većine suvlasnika zgrade ne postoji.

Koje su to osobe u čije ime i po čijem nalogu su „protupožarne stepenice“ bile postavljene na zgradu? Meni je to nepoznato. Tko je uopće vlasnik "protupožarnih stepenica"?

Kako je nabava i postavljanje „protupožarnih stepenica“ posao izvanredne uprave, za koji posao ne postoji odgovarajuća suglasnost svih suvlasnika, one nikako nisu mogle biti zakonito nabavljene i postavljene u ime i za račun zgrade. Štoviše, zabranio sam postavljanje istih budući da ne postoji odgovarajući dogovor između suvlasnika, a stepenice ugrožavaju sigurnost zgrade, osobito mojeg stana, te narušavaju vanjski izgled zgrade.

Nisam upoznat s razlozima postavljanja „protupožarnih stepenica“. Pošteni razlozi ne postoje budući da takve stepenice nisu do sada postojale na zgradi i nikad nisu bile potrebne. U preko deset godina koliko sam suvlasnik zgrade sve je dobro funkcioniralo. Ne vidim gdje je odjednom nastao problem? Molim razjasnite stvarne „razloge“ njihovog postavljanja.

Kao što sam više puta naveo, nužni pristup krovu zgrade je moguće jednostavno riješiti između suvlasnika zgrade poštenim i pravednim dogovorom zabilježenim u pisanom obliku ugovora s ovjerenim potpisima kod javnog bilježnika, kako ne bi bilo spora u budućnosti o tome tko je što dogovorio, poučeni dosadašnjim različitim (ne)sjećanjima pojedinih suvlasnika, te sukladno iznesenom stajalištu određenih suvlasnika kako njihov potpis ne vrijedi ukoliko nije ovjeren kod javnog bilježnika.

U pravitku dostavljam prijedlog Dodatka III Međuvlasničkog ugovora kojim bi se odgovarajuće regulirao pristup upravitelju zgrade i stručnim izvođačima radova, kao nezavisnim i nepristranim osobama, u pojedini posebni dio zgrade radi nužnih pregleda i održavanja zajedničkih dijelova zgrade uz istovremenu odgovarajuću zaštitu suvlasnika posebnog dijela zgrade kojemu se pristupa.

Budući da su „protupožarne stepenice“ nezakonito postavljene na zgradu 1. kolovoza 2024., usprkos mojoj zabrani njihovog postavljanja na zgradu, te nisu uklonjene do 24. kolovoza 2024., unatoč mojem zahtjevu za njihovim uklanjanjem, iste sam uklonio dana 24. kolovoza 2024.

„Protupožarne stepenice“ se trenutno nalaze u dvorištu zgrade gdje su prvobitno bile prije postavljanja na zgradu. Molim organizirajte njihovo uklanjanje s prostora zgrade i sanirajte štetu koja je učinjena na zgradi njihovim postavljanjem – sve na trošak onoga tko je stepenice naručio.

Nemate nikakvu ovlast u moje ime niti za moj račun ugovarati i naručivati bilo kakve radove i stvarati bilo kakve troškove.

S poštovanjem,

Damir Josip Kaštelan

Temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima suvlasnici zgrade u Rijeci, Šet. I. G. Kovačića 19,

sklapaju u Rijeci dana _____ 2024. godine

DODATAK III MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

Članak 1.

Suvlasnici nekretnine koja predstavlja zgradu u Rijeci, Šet. I. G. Kovačića 19, ovim Dodatkom III Međuvlasničkog ugovora nadopunjuju Međuvlasnički ugovor sklopljen 08. kolovoza 2012. g. koji je izmijenjen i nadopunjen Dodatkom I od 17. rujna 2013. i Dodatkom II od 30. srpnja 2023.

Članak 2.

Suvlasnici zgrade suglasno utvrđuju da je od datuma sklapanja Međuvlasničkog ugovora u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak- nova došlo do promjene zemljišnoknjižne identifikacije katastarske čestice na kojoj je izgrađena zgrada, prilikom čega je, u pogledu dosadašnje katastarske čestice k.č.br. 2004/2 upisane u z.k.ul. 928 k.o. Trsat-Sušak, zatvorena zemljišna knjiga za k.o. Trsat-Sušak i stavljena van upotrebe, a otvorena je zemljišna knjiga za k.o. Sušak- nova u kojoj je sastavljen novi z.k.ul. 3896 te je dosadašnja k.č.br. 2004/2 u k.o. Trsat-Sušak ušla u sastav novoformirane k.č.br. 2488 upisane u z.k. ul. 3896 k.o. Sušak-nova.

Članak 3.

Suvlasnici zgrade suglasno utvrđuju potrebu boljeg reguliranja uvjeta i načina pristupa posebnim dijelovima zgrade u vlasništvu pojedinog suvlasnika za potrebe nužnih pregleda i održavanja zajedničkih dijelova zgrade te se stoga Međuvlasnički ugovor nadopunjuje na način da se iza članka 8.a. dodaju novi članci 8.b. i 8.c. koji glase:

»

Članak 8.b.

Temeljem molbe suvlasnika zgrade i/ili upravitelja zgrade, vlasnik posebnog dijela zgrade će dozvoliti pristup u svoj poseban dio zgrade upravitelju zgrade i izvođačima radova, kao nezavisnim i nepristranim stručnim osobama, kako bi se izvršili nužni pregledi i radovi poradi redovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, pri čemu će im pristup biti dozvoljen isključivo pod sljedećim uvjetima:

- *suvlasnici i/ili upravitelj zgrade moraju vlasniku posebnog dijela zgrade prethodno pravovremeno pisanim putem dostaviti molbu za pristup posebnom dijelu zgrade radi pristupa zajedničkim dijelovima zgrade, s jasnim opisom radova koji se planiraju izvesti, obrazloženjem potrebe njihovog izvođenja, vremenu tijekom kojeg bi željeli da im se omogući pristup, osobama kojima treba omogućiti pristup te izričitom potpisanom izjavom kojom molitelj pristupa preuzima na sebe sve troškove radova i odgovornost za njihovu kvalitetu, kao i potpunu odgovornost i obvezu nadoknade cjelokupne eventualne štete, materijalne i nematerijalne, koja nastane na ljudima, stvarima i zgradi prilikom pristupa posebnom dijelu zgrade i zajedničkim dijelovima zgrade, tijekom izvođenja radova ili kao posljedica izvedenih radova, kako vlasniku i stanarima posebnog dijela zgrade kojem se pristupa, tako i ostalim suvlasnicima zgrade,*
- *termin pristupa će biti utvrđen dogovorom između vlasnika posebnog dijela zgrade i molitelja pristupa,*
- *u slučaju da predviđeni radovi prelaze okvire redovnog održavanja ili predstavljaju promjene zajedničkih dijelova zgrade u odnosu na trenutno stanje, a ne odnose se na vraćanje u izvorno stanje zajedničkih dijelova zgrade kakvo je bilo u trenutku izgradnje zgrade, za izvođenje radova je potrebna prethodna potpisana suglasnost suvlasnika svih posebnih dijelova zgrade,*
- *osobe kojima se omogući pristup u poseban dio zgrade imaju obvezu u potpunosti poštovati privatnost vlasnika, stanara i prostora posebnog dijela zgrade, kao i obavezu da neće priopćavati niti na bilo koji drugi način omogućiti drugim osobama bilo kakve podatke koje steknu tijekom pristupa posebnom dijelu zgrade,*
- *kroz posebni dio zgrade se ne smije unositi nikakva oprema niti materijal čije su dimenzije i stanje takvi da mogu oštetiti posebni dio zgrade ili ga unerediti na bilo koji način, izuzev u slučaju kada ne postoji druga mogućnost pristupa i unosa opreme i materijala,*
- *u slučaju sumnje u identitet osoba ili procjene većeg rizika od oštećenja posebnog dijela zgrade ili zajedničkih dijelova zgrade, vlasnik posebnog dijela zgrade može zahtijevati zapisničko utvrđivanje identiteta osoba kojima dopušta pristup u svoj posebni dio zgrade te stanja posebnog dijela zgrade i zajedničkih dijelova zgrade prije omogućavanja pristupa i izvođenja radova, a koji će zapisnik, zajedno s izjavom o preuzimanju odgovornosti za svu štetu koja može nastati, potpisati upravitelj zgrade, molitelj pristupa i izvođači radova, odnosno stručne osobe kojima se omogućava pristup posebnom dijelu zgrade,*
- *trajanje pristupa mora biti smanjeno na najmanju moguću mjeru i ograničeno na nužno potrebne prostorije posebnog dijela zgrade,*

- vlasnik posebnog dijela zgrade kojem se pristupa se oslobađa bilo kakve odgovornosti za štetu koja može nastati na ljudima, stvarima i zgradi, kako na posebnom dijelu zgrade tako i na zajedničkim dijelovima zgrade tijekom korištenja pristupa i izvođenja radova, ili kao posljedica izvedenih radova,

U cilju zaštite privatnosti, utrošenog vremena i napora vlasnika posebnog dijela zgrade te smanjenja rizika od zlouporabe pristupa, ukoliko se od vlasnika posebnog dijela zgrade traži omogućavanje pristupa za potrebe isključivo dijela suvlasnika, a ne zgrade kao cjeline, ili više od jednog dana tijekom godine za zgradu kao cjelinu radi pregleda i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, vlasnik posebnog dijela zgrade ima pravo na pravednu naknadu za vrijeme koje utroši na omogućavanje pristupa zajedničkim dijelovima zgrade kroz svoj posebni dio zgrade, a koja naknada će se dogovoriti i pisano potvrditi između molitelja pristupa i vlasnika posebnog dijela zgrade prije omogućavanja pristupa posebnom dijelu zgrade.

Vlasnik posebnog dijela zgrade se može odreći naknade iz prethodnog stavka, o čemu osobno može odlučiti od slučaja do slučaja.

Ukoliko molitelj pristupa traži pristup posebnom dijelu zgrade u točno određeno vrijeme, a vlasnik posebnog dijela zgrade osobno ne može biti nazočan tijekom traženog razdoblja, tada su tražitelji pristupa dužni nadoknaditi vlasniku posebnog dijela zgrade u cijelosti sve troškove, u visini tržišnih cijena, koje vlasnik posebnog dijela zgrade bude imao radi angažiranja osoba za pružanje sigurnosne i pravne zaštite tijekom omogućavanja pristupu svom posebnom dijelu zgrade, koje pružatelje usluga će on sam odabrati i ugovoriti, a koji odnos i troškovi će se odrediti s moliteljem pristupa prije omogućavanja pristupa.

U slučaju neispunjenja ili povrede bilo koje odredbe ovog članka od strane ostalih suvlasnika, upravitelja zgrade ili od strane osoba kojima je omogućen pristup, vlasnik posebnog dijela zgrade ima pravo uskratiti pristup svom posebnom dijelu zgrade dok se odstupanja ne otklone, a šteta namiri.

Članak 8.c.

Pristup posebnom dijelu zgrade upisanom kao etaža 5 (E-5) u k.č. 2488 k.o. Sušak-nova, a koji u naravi predstavlja stan na dva najviša kata zgrade, odnosno II. i III. katu stambenog dijela zgrade, s pripadajućom terasom približne površine 120 m², će se ostvarivati jednom godišnje, primjenom odredbi članka 8.b. i u skladu s programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, za potrebe pregleda krova i drugih zajedničkih dijelova zgrade od strane upravitelja zgrade i istovremenog pristupa dimnjačara za pregled, čišćenje i održavanje dimnjaka svih suvlasnika zgrade koji iskažu potrebu za tim, pri čemu će troškove pregleda, čišćenja i održavanja dimnjaka snositi suvlasnici sukladno odredbama članka 8.a. Međuvlasničkog ugovora.

Odredbe članka 8.a., u obliku kako je određen Dodatkom II Međuvlasničkog ugovora od 30. srpnja 2023. te odredbe članka 8.b. i 8.c. Međuvlasničkog ugovora mogu se izmijeniti samo uz suglasnost vlasnika posebnog dijela zgrade etaže 5 (E-5).

«

Članak 4.

Ostale odredbe Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 08. kolovoza 2012. g., izmijenjenog i nadopunjenog Dodatkom I od 17. rujna 2013. i Dodatkom II od 30. srpnja 2023., ostaju neizmijenjene.

Članak 5.

Odredbe ovog Dodatka III Međuvlasničkog ugovora stupaju na snagu datumom njegovog potpisivanja od strane svih ugovornih strana s ovjerom njihovog potpisa kod javnog bilježnika.

Članak 6.

Dodatak III Međuvlasničkog ugovora sastavljen je i potpisan u dva istovjetna primjerka, jedan za vlasnika posebnog dijela zgrade - stana E-5, a drugi za javnog bilježnika. Nakon potpisivanja Dodatka III Međuvlasničkog ugovora od strane svih suvlasnika zgrade, svaki posebni dio zgrade i upravitelj zgrade će dobiti po dvije javnobilježnički ovjerene preslike ovog Dodatka III Međuvlasničkog ugovora.

Javnobilježnički troškovi ovjere potpisa i izrade ovjerenih preslika ovog Dodatka III Međuvlasničkog ugovora iz prethodnog stavka terete pričuvu zgrade.

Članak 7.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju da su pročitale i razumjele ovaj Dodatak III Međuvlasničkog ugovora, da on sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga u znak prihvatanja svih ugovorenih prava i obveza potpisuju.

Etaža Red.br.	Ime i prezime suvlasnika	OIB	Vlasnički udio (%)	Potpis
1.	Goran Nemarnik 1/2	34063362098	7,024	
	Snježana Nemarnik 1/2	40194988507		
2.	Damir Josip Kaštelan	92688824636	8,462	
3.	Diana Burić	40914369598	13,230	
4.	Tamara Tić- Bačić	36086272115	16,537	
5.	Damir Josip Kaštelan	92688824636	43,519	
6.	Kata Mičetić 2/3	24269237374	2,219	
	Diana Burić 1/3	40914369598	2,263	
7.	Damir Josip Kaštelan	92688824636	2,219	
8.	Eduard Nöthig	49221301119	4,526	
	Ukupno		100,00	



Bez virusa. www.avg.com



Bez virusa. www.avg.com

Broj priloga: 2

OBAVIJEST SZ Š.I.G.KOVAČIĆA 19.pdf
319K

 20240916 Dodatak III MVU Pristup posebnim dijelovima zgrade - prijedlog.docx

23K