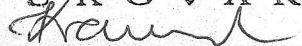


Na temelju odredbi članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96,... i 90/10, dalje: Zakon o vlasništvu) i Uredbe o održavanju zgrada („Narodne novine“, broj 64/97), suvlasnici višestambene zgrade u Vukovaru, **VIJENAC RUĐERA BOŠKOVIĆA 4**, k.č.: 209/25, k.o. Vukovar,

sklopili su

VR. BOŠKOVIĆA 04
VUKOVAR

Predstavnik stanara

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR br. 2014-VRB4

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Vukovaru, **VIJENAC RUĐERA BOŠKOVIĆA 4** sagrađene na k.č. broj 209/25 k.o. Vukovar (u daljnjem tekstu: suvlasnici), uređuju uzajamne odnose u svezi upravljanjem i korištenjem stambeno-poslovne zgrade i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Suvlasnicima se smatraju osobe koje su u skladu sa zakonom stekle vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže ili garažnog mjesta), kao i sve osobe koje će nakon sklapanja ovog ugovora steći vlasništvo posebnog dijela zgrade. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sastavni je dio ovog ugovora (Prilog 1).

II BRIGA, OBZIR I OBVEZE PREMA OPĆIM I TUĐIM INTERESIMA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 3

Suvlasnik je osobno obvezan i odgovoran postupati posebice obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovom pravu i njegovim interesima. To konkretno znači:

- > neće se koristiti svojim pravom da drugom šteti i da ga ometa,
- > neće i ne smije zabraniti tuđi zahvat u svom stanu kada je taj zahvat nužan radi otklanjanja štete koja prijeti drugom suvlasniku ili zajedničkom dijelu,
- > vodi brigu o funkcionalnom i graditeljskom održavanju zajedničke nekretnine, o tome donosi odluke, a upravljačke poslove na izvršavanju, provođenju istog povjerava upravitelju kao nalogoprimcu,
- > brine se za svoj stan ili posebnu prostoriju te njima namijenjene uređaje kao i sve drugo u svom vlasništvu, održava ih i koristi na način da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara za nastalu štetu,
- > dužan je svoj stan i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanese štetu drugima,
- > ne smije uzurpirati dijelove suvlasništva, prostore zajedničkog korištenja i okućnice zgrade,
- > dužan je kad otuđi ili promjeni namjenu svog stana (posebni dio) odmah o tome obavijesti predstavnika suvlasnika ili upravitelja,
- > dužan je bez odgađanja prijaviti štetu za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi,
- > ovlašten je poduzeti sve potrebite mjere bez pristanka ostalih suvlasnika, ako prijeti opasnost od štete na njegovom stanu ili na zgradi, te je o poduzetim mjerama dužan upoznati predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade,
- > dužan je oštećenim suvlasnicima nadoknaditi štetu, ako se utvrdi da je ista nastala uslijed njegove nebrige ili njegovih radnji,
- > snositi će troškove za radove čije je izvršenje naložilo nadležno tijelo vlasti,
- > osigurati će dodatna sredstva pričuve za nužne ili hitne radove, ako se utvrdi da su

- > raspoloživa sredstva zajedničke pričuve manja od troškova radova,
- > plaćati će mjesečni doprinos za zajedničku pričuvu zgrade sukladno odredbama članka 13. ovog ugovora, do 20. u mjesecu za prethodni mjesec, temeljem uplatnice koju mu dostavlja upravitelj, kao i zakonske zatezne kamate i troškove opomene ako ne plati dužne novčane udjele pričuve,
- > odgovara za radnje članova svog domaćinstva ili osoba kojima povjeri stan na čuvanje,
- > snosi eventualne troškove za štete koje su nastale zbog nedonošenja odluke o poduzimanju važnih poslova sukladno odredbama članka 4. do 7. ovog ugovora,
- > ima pravo uporabe zajedničke prostorije i zemljišta koje služi zgradi, kao i pravo korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema njihovoj redovnoj namjeni, ako time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika.

III UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 4.

Suvlasnici utvrđuju da je upravljanje stambenom zgradom pravo i obveza svakog suvlasnika (suvlasnička zajednica) i isti su dužni donositi odluke i odgovorni su ako se odluke ne donose.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambeno-poslovnoj zgradi. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambeno-poslovne zgrade sadržan je u (Prilog - 2) koji je sastavni dio ovog ugovora.

U okviru redovnog upravljanja stambeno-poslovnom zgradom, suvlasnici natpolovičnom većinom vlasničkih dijelova (zajedno ukupno imaju većinu vlasničkih udjela) donose odluke/naloge o:

- > osnivanju i stvaranju zajedničke pričuve za pokriće redovitog održavanja,
- > programu održavanja zajedničkih dijelova, uređaja i instalacija zgrade,
- > planu prihoda i rashoda zgrade,
- > prihvaćanju godišnjih izvješća,
- > određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika,
- > određivanju subjekta kome će se povjeriti upravljanje zgradom (upravitelja),
- > osiguranju stambeno-poslovne zgrade,
- > davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija u korist računa zaj. pričuve,
- > uzimanju zajma (kredita) ili namjenskoj štednji,
- > donošenju i primjeni odredbi kućnog reda,
- > drugim prijedlozima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 suvlasnika.

IV DONOŠENJE ODLUKE

Članak 5.

Odluke donose suvlasnici, a smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički udjeli čine više od polovice vrijednosti (51% i više), ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja – izvanredni poslovi (otuđivanje, promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost zgrade) potrebna je suglasnost svih suvlasnika osim slučajeva iz članka 87. Zakona o vlasništvu.

Članak 6.

Suvlasnici utvrđuju da je Upravitelj zgrade ovlašten jednom godišnje za sve neplaćene rate pričuve suvlasnika koji kasne sa plaćanjem, osim posljednje dvije rate suvlasnike opomenuti, te utužiti ukoliko ne izvrše uplatu za opomenute rate.

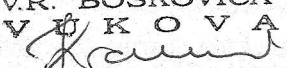
Članak 7.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvatanja izvješća o radu te donošenja programa rada za slijedeću godinu.

Raspravu suvlasnika organizira i vodi upravitelj ili osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti.

O provedenoj raspravi sastavlja se Izvješće, koje potpisuje predstavnik suvlasnika.

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

V.R. BOŠKOVIĆA 04
VUKOVAR

Predstavnik stanara

V PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Članak 8.

Suvlasnici utvrđuju da je predstavnik suvlasnika isključivo jedan od suvlasnika u zgradi i to **Željka Kramer**, OIB: **28491624361**, stan broj **46**.

Predstavnik suvlasnika obavezan je i ovlašten da:

- > štiti interese svih suvlasnika podjednako i provodi odluke većine,
- > kontrolira račun zajedničke pričuve,
- > zaključi s upraviteljem ugovor o upravljanju zgradom,
- > sklopi ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima drugih stambenih zgrada,
- > zaključi sa kupcem toplinske energije Ugovor o potrošnji toplinske energije u ime i za račun svih suvlasnika zgrade / građevine sukladno Zakonu o tržištu toplinske energije NN 80/13, 14/14,
- > zastupa suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade i kontrolira njegov rad,
- > vodi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija koje služe zgradi,
- > sudjeluje s upraviteljem u pregledu zgrade,
- > ovjerava radne naloge, račune i druge dokumente izvoditelja radova kao potvrde o izvršenim radovima da upravitelj može izvršiti plaćanje istih,
- > osobito se brine da dokumentaciju koju preuzima od upravitelja (izvješća, odluke, obrasce, uplatnice i dr.) uredno dostavlja suvlasnicima ili iste stavlja na oglasnu ploču, te da vrati ovjerenu dokumentaciju upravitelju (odluke, zapisnici i sl.) radi daljnje obrade i arhiviranja,
- > organizira da se sporovi između suvlasnika vezani za zajedničku pričuvu i kućni red riješe sporazumno, u protivnom suvlasnici isto rješavaju putem nadležnog suda,
- > dužan je sazvati sastanak ako to zatraži više od 1/3 suvlasnika ili upravitelj zbog stvari od bitnog značaja za većinu ili sve o čemu posebno treba raspravljati,

Predstavnik suvlasnika za svoj rad i troškove koje iz njega proizlaze (trošak telefona, prijevoz, izgubljeno vrijeme i sl.) ima pravo primati mjesečnu novčanu naknadu u iznosu od **0,30 kn/m²/mjesec** neto. Ukupan, bruto iznos naknade tereti sredstva zajedničke pričuve.

Članak 9.

Predstavnik suvlasnika imenuje se na neodređeno vrijeme s otkaznim rokom od jednog mjeseca. Suvlasnici mogu predstavnika razriješiti dužnosti ako isti postupa suprotno obvezama utvrđenim ovim ugovorom.

Ako u postupku izbora predstavnika suvlasnika ima više kandidata, a nijedan ne dobije potrebnu natpolovičnu većinu sukladno članku 5. ovog ugovora, za predstavnika suvlasnika imenovati će se onaj kandidat koji u drugom krugu glasanja dobije najviše glasova. Postupak za izbor predstavnika suvlasnika ne provodi se samo ako se prijavi jedan kandidat, a odluka na stupa na snagu sukladno članku 5. ovog ugovora.

Po izboru novog predstavnika suvlasnika, u roku od 8 dana vrši se primopredaja dužnosti sa

prijašnjim predstavnikom, pisanim putem.

VI UPRAVITELJ

Članak 10.

Upravljanje stambeno-poslovnom zgradom suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu TEHNOSTAN d.o.o. Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 23, MBS: 03006591, OIB: 91347134540, koje je registrirano za poslove upravljanja zgradama.

Ovlašćuje se Tehnostan d.o.o. Vukovar, da organizira i vodi upravljanje stambenom zgradom u skladu s člankom 378. i 379. Zakona o vlasništvu, Uredbom o održavanju zgrada, međuvlasničkim ugovorom te drugim pozitivnim Zakonskim obvezama.

Članak 11.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika s upraviteljem Ugovor o upravljanju zgradom, temeljem kojega je upravitelj obavezan i ovlašten obavljati slijedeće poslove:

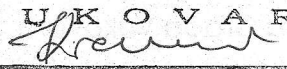
- > otvara poseban račun zajedničke pričuve u ime i za račun suvlasnika stambene zgrade,
- > raspolaze sredstvima zajedničke pričuve, pod uvjetima i u granicama utvrđenim ugovorom kojeg upravitelj sklapa sa suvlasnicima,
- > vodi poslove naplate zajedničke pričuve,
- > raspoređuje troškove zajedničke pričuve na suvlasnike,
- > obavlja sve administrativne poslove, vodi evidenciju suvlasnika i čuva knjigovodstveno-računovodstvenu dokumentaciju sukladno zakonskim odredbama,
- > obavlja periodični ili godišnji pregled nekretnine,
- > izrađuje godišnji ili višegodišnji program upravljanja s pregledom predvidivih poslova i troškova za narednu kalendarsku godinu te isti dostavlja predstavniku suvlasnika na potpis,
- > predlaže/utvrđuje visinu minimalnog iznosa zajedničke pričuve koju dostavlja suvlasnicima na odlučivanje/usvajanje,
- > poduzima poslove održavanja zajedničke nekretnine u graditeljskom i funkcionalnom stanju sukladno godišnjem programu upravljanja,
- > prikuplja ponude za veće radove, predlaže najpovoljnijeg izvođača, vrši ugovaranje, nadzor nad radovima i preuzima radove,
- > po potrebi izvodi manje radove i hitne intervencije na zgradi prema važećem cjeniku Upravitelja i troškovima prijevoza koji se obračunavaju po prijeđenom kilometru, a koji ne mogu biti veći od 30% cijene litre benzina super 95/km.,
- > poduzima mjera za redovito održavanje, hitne, nužne popravke i ostale troškove,
- > zaključuje ugovore vezano za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja koji joj pripadaju, sukladno odredbama Uredbe o održavanju zgrada,
- > pokreće pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju kojima se povećava vrijednost zgrade,
- > pokreće postupke ovrhe i utuženja putem suda protiv suvlasnika koji ne izvršavaju svoje obveze plaćanja zajedničke pričuve prema članku 6. ovoga ugovora ili vrše bitne povrede odredbi ovog ugovora te zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja zgradom,
- > zaključuje ugovor s bankom radi kreditiranja poslova održavanja, predlaže suvlasnicima da se slobodna sredstva na računu pričuve oroče, pozajme ili uključe u namjensku štednju radi očuvanja sredstava zajedničke pričuve na način da donose plodove,
- > za svoj rad odgovoran je suvlasnicima koji ga mogu razriješiti dužnosti (otkazati ugovor), ako postupi suprotno preuzetim obvezama iz ovog ugovora, uz otkazni rok od 3 mjeseca
- > nije odgovoran za posljedice koje mogu proizaći ako suvlasnici ne osiguraju materijalna sredstva za izvođenje obveznih radova redovitog održavanja ili se ta sredstva smanje,

- > ne može zastupati jednog suvlasnika u sporu protiv drugog suvlasnika u imovinsko-pravnom poslu, radi sukoba interesa.

Članak 12.

Upravitelj nekretnine imenuje se na neodređeno vrijeme temeljem njegove ponude koju pisanom odlukom prihvati natpolovična većina suvlasnika nekretnine

VII TROŠKOVI UPRAVLJANJA

VR. BOŠKOVIĆA 04
VUKOVAR

Predstavnik stanara

Članak 13.

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 koeficijentom iz članka 20. ovog ugovora, a koji proizlazi 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 osnovu za reguliranje vlasničkih prava.

VIII SREDSTVA/TROŠKOVI

Članak 14.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambeno-poslovne zgrade (sredstva zajedničke pričuve).

Suvlasnici utvrđuju da minimalna zajednička pričuva iznosi 2,7 kn mjesečno po kvadratnom metru korisne površine posebnog dijela nekretnine. Isti se korigira s korekcijskim koeficijentom (uvećava ili smanjuje iznos doprinosa za pričuvu koji uplaćuje pojedini suvlasnik) od:

- | | |
|--|------|
| > za poslovne prostore i stanove u funkciji poslovnih prostora | 1,20 |
| > za spremišni prostor | 0,50 |
| > za garažni prostor u zgradi | 0,75 |
| > za sve ostale posebne dijelove zgrade | 1,00 |

Dobivena vrijednost sredstava, uplaćuje se na ime sredstava zajedničke pričuve u dvanaest mjesečnih obroka.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na temelju ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja.

Članak 15.

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni iznos za zajedničku pričuvu zgrade koji odgovara jednoj dvanaestini njegove godišnje obveze iz stavka 1. ovog članka, do 25. u mjesecu za tekući mjesec, po zaduženjima/uplatnicama koje na njegovu adresu dostavlja upravitelj.

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

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku utvrđenom u stavku 2 ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 16.

Ako se utvrdi da su tijekom godine neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava na zajedničkoj pričuvi, suvlasnici su obavezni osigurati dodatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim

udjelima.

U cilju osiguranja sredstava na zajedničkoj pričuvi, ovlašćuje se upravitelj da neizmirene obveze potražuje i ovršnim putem.

Članak 17.

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 Grada Vukovara, 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 odrediti će vlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijeniti će se odgovarajuće odluke Grada Vukovara.

IX KUĆNI RED

Članak 18.

Suvlasnici utvrđuju da se kućnim redom uređuje ponašanje svih suvlasnika i ostalih korisnika zgrade u njihovom pravu korištenja nekretnine, kako slijedi:

- o U vremenu od 22-8 i od 15-17 sati, nije dozvoljeno vikanje, glasno pjevanje ili slušanje glazbe, iznad sobne jačine, te izvoditi radove koji bi remetili mir i odmor vlasnika, osim u iznimnim slučajevima i uz znanje i odobrenje suvlasnika,
- o Cvijeće na balkonima se mora držati u posudama koje ne propuštaju vodu i koje su osigurane od pada,
- o Vrata prozori i kapci koji se otvaraju prema javnoj prometnoj površini ne smiju ometati prolaznike,
- o Poslovne prostorije u kojima se stvaraju para, dim ili buka od rad uređaja, moraju se o trošku korisnika izolirati od buke, odnosno urediti na način koji neće ometati stanovanje ili ugrožavati zdravlje suvlasnika,
- o Na balkonu, lođi ili terasi nije dozvoljeno držanje ugljena i drva niti ih cijepati/usitnjavati,
- o U slučaju smještaja i držanja posuda ulja za loženje i tekuće plinove u stanovima ili ostalim dijelovima zgrade, primjenjuju se odredbe Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
- o Suvlasnici/korisnici stanova i poslovnih prostora dužni su sve instalacije i sanitarne uređaje u prostorijama koje koriste držati u ispravnom stanju,
- o Suvlasnici/korisnici stanova ili poslovnih prostora dužni su zimi provoditi mjere protiv smrzavanja i loma instalacija vode, grijanja i kanalizacije,
- o Nije dozvoljeno bacanje otpadaka u WC školjke, umivaonike i sudopere, te ostavljati uključene električne ili plinske uređaje, te slavine za vrijeme izbjivanja iz stana/poslovne prostorije,
- o Ulazna vrata zgrade zaključavaju se vremenu od 22 do 5 sati u jutro,
- o Ulazna vrata u podrum moraju biti zaključana, korisnici stanova i poslovnih prostora mogu držati ogrjev samo u posebno uređenim prostorijama, osobito se ne dozvoljava u podrumu držati lako zapaljive predmete i tekućine,
- o Ulazna vrata na tavan moraju biti zaključana, ključ se nalazi kod predstavnika suvlasnika. Na tavanu je zabranjeno držanje bilo kakvih predmeta, pušenje i uporaba otvorenog plamena,
- o Suvlasnici/korisnici stanova i poslovnih prostora mogu prohodne terase koristiti na način i u vrijeme koje odredi predstavnik suvlasnika,
- o Na zajedničkim hodnicima, terasama, stubištu, prolazima i podrumu, nije dozvoljeno ostavljati predmete koji mogu ometati prolaz, uzrokovati ozljede, zaraze ili onemogućavati prilaze taložnicama dimnjaka ili drugim uređajima koji se moraju pregledavati i servisirati,
- o U stanu se u pravilu mogu držati samo ptice pjevice, jedna mačka, jedan pas i mali kućni ljubimci,
- o Dvorišta služe prvenstveno za boravak djece i mladeži, te držanje i uzgajanje ukrasnog bilja i

nasada. Suvlasnici mogu odrediti da li će se dvorište koristiti i u druge svrhe, npr. parkiranje vozila na određenom prostoru dvorišta i sl., vlasnici pasa, mačaka ili drugih domaćih životinja dužni su očistiti zajedničku površinu odmah nakon njihovog onečišćenja,

- o U dvorištu nije dozvoljeno smještati građevinski i drugi materijal, ostavljati otpatke, uništavati nasade, prati automobile i sl.,
- o Suvlasnici i korisnici zgrade dužni su osigurati uredan izgled vanjskog dijela zgrade,
- o Za uklanjanje snijega sa pločnika i krovova odgovorni su korisnici stanova i poslovnog prostora, sukladno odredbama Odluke o komunalnom redu, predstavnik suvlasnika dužan je sačiniti početkom zime raspored suvlasnika i korisnika prostora za čišćenje snijega s pločnika ili na drugi način organizirati čišćenje,
- o Nije dozvoljeno neovlašteno otvaranje razvodnih kutija i ormarića sa električnim uređajima koji služe zgradi kao cjelini ili zajedničkim dijelovima zgrade,
- o Otvaranje kutija i ormarića, popravak na električnim instalacijama, rukovanje s električnim i telefonskim napravama i instalacijama mogu obavljati samo stručni djelatnici koji su ovlašteni za te poslove,
- o djeca mlađa od 10 godina mogu koristiti dizalo samo uz pratnju odraslih osoba,
- o Kada predstavnik suvlasnika ustanovi kvar na dizalu, zbog kojega dizalo nije moguće pravilno i sigurno koristiti, dužan je odmah dizalo isključiti i staviti van uporabe. Predstavnik suvlasnika je dužan o nastalom kvaru odmah izvijestiti upravitelja i zatražiti poduzimanje žurnih mjera uklanjanja kvara,
- o Korisnici stanova, odnosno poslovnih prostora moraju na ulaznim vratima stana ili poslovnog prostora staviti pločicu sa svojim imenom,
- o O postavljanju reklama, naziva i natpisa, izložbenih ormarića, isticanja zastava i sl. na stambenoj zgradi, primjenjuju se propisi o komunalnom redu. O primjeni kućnog reda u zgradi brine ovlašteni predstavnik suvlasnika koji je dužan kućni red istaknuti na vidnom mjestu.

X ISKLJUČENJE IZ SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 19.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu vlasničkih dijelova nekretnine, mogu zahtijevati i ishoditi isključenje iz suvlasničke zajednice svakog od suvlasnika koji se ne ponaša sukladno odredbama članka 3. ovog ugovora, odnosno sukladno odredbama članka 98. i 99. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Suvlasnici će od nadležnog suda tužbom zahtijevati da utvrdi postojanje razloga za isključenje i odluči da je tuženik dužan otuđiti svoj suvlasnički dio i napusti posjed, jer će se u protivnom, na zahtjev tužitelja, tuženikov suvlasnički dio prodati na javnoj dražbi.

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Suvlasnici vlastoručno svojim potpisom potvrđuju sva prava, obveze i odgovornosti utvrđene ovim ugovorom. Prava, obveze i odgovornosti utvrđene ovim ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili sklopiti, ako je isti ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dio 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 21.

Na odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Uredbe o održavanju zgrada, Zakona o gradnji, kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 22.

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

Članak 23.

Ovaj ugovor mijenja se i dopunjava na način i po postupku kako je utvrđeno ovim ugovorom.

Članak 24.

Ovaj ugovor sastavljen je u tri istovjetna primjerka, od kojih je jedan primjerak za predstavnika suvlasnika, a dva primjerka za upravitelja zgrade, koji ih čuva zajedno sa pojedinačnim odlukama i zapisnikom.

Predstavnik suvlasnika je obavezan na zahtjev suvlasnika i o njihovom trošku presliku ovog ugovora uručiti suvlasnicima.

U Vukovaru, 30.9.2014.

Privitak:

1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima, **prilog 1**
2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade, **prilog 2**

VR. BOŠKOVIĆA
VUKOVA
Kraun
Predstavnik stanara