

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96.)

suvlasnici stambeno-poslovne zgrade u Našicama, Franjevačka 2 e, Našice k.č.br.2716/1,

k.o. Našice sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambeno-poslovne zgrade u Našicama, Franjevačka ul. 2 e, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u Glavnoj knjizi koja se vodi u ZK odjelu u Našicama, te će vlasnici plaćati stambenu pričuvu po kvadratima prostora koji koriste, tj. stanju u zemljišnim knjigama, a visina mjesečne pričuve će se odrediti većinskom odlukom vlasnika stanova.

II. UPRAVLJANJE SUVLASNIKA

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambeno-poslovnoj zgradi (popis zajedničkih dijelova i uređaja stambeno-poslovne zgrade sadržan je u prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora) na način utvrđen ovim ugovorom.

U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambeno-poslovne zgrade;
- o planu prihoda i rashoda stambeno-poslovne zgrade
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambeno-poslovnim zgradom (upravitelja);
- o osiguranju stambeno-poslovne zgrade
- o iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija
- o uzimanju zajmova
- o kućnom redu
- o stvaranju zajedničke pričuve
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

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.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, promjena namjene, izdavanje u zakup cijele stvari preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost stvari) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

O pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem.

Članak 4.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja godišnjeg izvješća o radu predstavnika suvlasnika i upravitelja, te donošenja godišnjeg programa održavanja za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti odnosno upravitelj ako suvlasnici ne imenuju svog predstavnika.

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

Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar. Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 5.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju od 01.11.2018.god. poduzeću **PRVA NEKRETNINA d.o.o., Našice , Trg dr. F. Tuđmana 15, OIB : 14527976925** koje je registrirano za poslove upravljanja nekretninama.

III PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Članak 6.

Za predstavnika suvlasnika imenuju se **Vjekoslav Mahovlić, Franjevačka ul. 2e , Našice , OIB : 46346925074** i **Nevenka Jedvaj , Franjevačka ul. 2e, Našice , OIB : 04688793004**

Predstavnici suvlasnika ovlašten su :

- sklopiti ugovor o upravljanju na određeno vrijeme s upraviteljem
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambeno-poslovne zgrade koji nisu povjereni upravitelju
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi
- organizirati naplatu i kontrolu zajedničkih troškova – kućnih režija zajedničkih dijelova zgrade (el.energija, utrošak vode, čišćenje)
- predlagati i sudjelovati u izradi prijedloga godišnjeg programa održavanje zgrade te pratiti izvršenje programa
- ovjeravati radne naloge izvođača radova kojim potvrđuje izvršenje određenog posla na zgradi
- redovito izvještavati upravitelja o svim nedostacima na zajedničkim dijelovima zgrade

Predstavnik suvlasnika obvezan je o svom radu redovito izvješćivati suvlasnike i to najmanje jedanput godišnje , a o važnijim pitanjima u svezi upravljanja redovito kada se ta pitanja rješavaju.

Predstavnik suvlasnika ne može donositi odluke umjesto suvlasnika niti samostalno raspolagati sredstvima zajedničke pričuve, a za svoj rad je odgovoran suvlasnicima.

Predstavniku suvlasnika se može za njegov rad isplatiti naknada od 10 kn/po stanu , što iznosi 280,00 kn mjesečno.

Članak 7.

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

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja;

- poduzimanje hitnih popravaka;
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade
- obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjih programa održavanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvješća o radu;
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA, ODRŽAVANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 8.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, 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 4. 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 9.

Suvlasnik je dužan za svoj 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 10.

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 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promijeni 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 stambenu pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

V. ZAJEDNIČKA PRIČUVA

Članak 12.

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.

Suvlasnici su suglasni da će ovisno o svom suvlasničkom dijelu za radove iz članka 4. ovog ugovora izdvajati sredstva zajedničke pričuve u iznosu potrebnom za pokriće tih radova, odnosno najmanje u iznosu koji odgovara 0,54 % vrijednosti njihovog posebnog dijela zgrade time da vrijednost m² posebnog dijela zgrade iznosi vrijednostima iz članka 13. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Visina uplate u stambenu pričuvu sa danom 01.11.2018. iznosi 1,98 Kn/m² prostora i u toj uplati nisu uračunata sredstva za energetska obnova, tj. za buduće radove na energetska obnovi vlasnici stanova će dodatno povisiti uplatu u stambenu pričuvu prema odabranom troškovniku radova.

Suvlasnici donijeli odluku da se uplata u stambenu pričuvu uplaćuje samo za stambeni, poslovni prostor i pripadaka.

Članak 13.

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

za stambeni prostor koeficijent 1,00

za poslovni prostor koeficijent 1,30

za stan odnosno dio stana koji se koristi kao poslovni prostor koeficijent 1,30

za garažu koeficijent 0,75

za parkirno mjesto koeficijent 0,75

za drvarnicu koeficijent 0,50

za tavanski prostor koeficijent 0,50

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 15-tog u mjesecu za protekli mjesec.

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

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

Članak 14.

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 15.

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

Članak 16.

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 Gradskog vijeća Grada Našica, 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 stambeno-poslovnoj zgradi, raspored troškova te naknade odrediti će

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

Članak 17.

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

- troškovi čišćenja zajedničkih dijelova zgrade sastavni su dio godišnjeg programa upravljanja
- troškovi potrošnje električne energije zajedničkih dijelova zgrade (stubišna rasvjeta) sastavni su dio godišnjeg programa upravljanja
- tekuće održavanje zajedničkih dijelova zgrade sastavni su dio godišnjeg programa upravljanja

Članak 18.

Naknada za upravitelja za poslove redovitog održavanja mjesečno iznosi **20% netto iznosa od uplate zajedničkih sredstava pričuve** u neto iznosu od minimalno 2,50 kn/m², mjesečne obračunske površine ukoliko se drugačije ne utvrdi sporazumom. Visina naknade korigirati će se u tijeku godine u postotku koji odgovara promjeni za više od 3% prosječne mjesečne plaće u RH, a u svakoj sljedećoj godini za promjenu plaća u prethodnoj godini.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Prava i obveze 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 20.

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

Članak 21.

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

Članak 22.

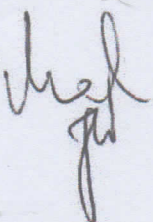
Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i dva primjerka za upravitelja.

U Našicama, _____ 2018.g.

PRILOG 1: Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

PRILOG 2: Potpisna lista vlasnika stanova i poslovnih prostora

Predstavnik suvlasnika:
Vjekoslav Mahovlić
Nevenka Jedvaj



PRILOG 1:

Popis zajedničkih dijelova zgrade
u Našicama, Franjevačka ul. 2e

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

- temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, vanjska stolarija i bravarija, te balkoni i lođe.

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje,
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama

INSTALACIJE

vodovodna instalacija od vodomjernog brojila zgrade do ventila prije izljevnog mjesta u stanu

odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon

plinska instalacija do brojila u stanu

instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
- instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta i garaže)
- instalacija nužne i panične rasvjete
- instalacije zvonca i portafona (osim govornog aparata u stanu)
- instalacije gromobrana
- uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu)
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu)

UREĐAJI U ZGRADI

- uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije

U Našicama, _____, 2018.g.

PRILOG 1: Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

PRILOG 2: Popisna lista vlasnika stanova i poslovnih prostora

Predstavnik zvanika:
Vjekoslav Mahović
Nevenska 12b/1

PRILOG 2 :

**ZBOR SUVLASNIKA STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
FRANJEVAČKA UL. 2 E
NAŠICE**

Suvlasnici gore navedene stambeno-poslovne zgrade na zboru suvlasnika održanom dana 21.10.2018.godine, propisanom većinom glasova u predmetu razmatranja prispjelih ponuda za odabir Upravitelja donijeli su

**ODLUKU
o odabiru Upravitelja i predstavnika suvlasnika**

I.

Potrebno je izabrati Upravitelja za upravljanje nekretninom koja se nalazi na adresi **Franjevačka ul.2 e, NAŠICE , na k.č.br. 2716/1, u naravi 28 stanova – etaža, pripadajuće podrumске prostorije i pripadajuće tavanske prostorije.**

II.

Odluka iz točke I. odluke povjerava se ponuditelju **“PRVA NEKRETNINA“, d.o.o.** za upravljanje nekretninama iz Našica, Trg dr. F. Tuđmana 15 čiju ponudu suvlasnici smatraju najpovoljnijom i koji će pristupiti poslojima upravljanja nekretninom.

III.

Ovlašćuje se izabrani predstavnik suvlasnika **Vjekoslav Mahovlić, Franjevačka ul. 2e, Našice , OIB : 46346925074, i Nevenka Jedvaj, ul. Franjevačka 2e, Našice** za potpis ugovora o upravljanju nekretninom s odabranim ponuditeljem, te za potpis svih naloga i dokumenata koji budu potrebni za izvršenje posla .

IV.

Ova odluka stupa na snagu s danom donošenja.

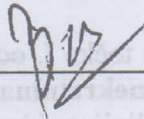
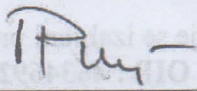
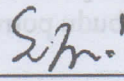
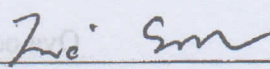
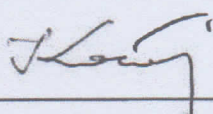

U Našicama, _____ 2018.god

Predstavnik suvlasnika :

Vjekoslav Mahovlić

Nevenka Jedvaj

Vlasnici stanova :

IME I PREZIME	POTPIS
1. POŽGAJ D.O.O.	<hr/>
2. TRON D.O.O.	<hr/>
3. TRON D.O.O.	<hr/>
4. POŽGAJ D.O.O.	<hr/>
5. DOKO NIKICA	<hr/>
6. BRIŠ ZLATKO	 <hr/>
7. DOKO NIKICA	<hr/>
8. PUHANIĆ VESNA	 <hr/>
9. JURIĆ SNJEŽANA	 <hr/>
• JURIĆ SINIŠA	 <hr/>
10. DROZDEK JASNA	<hr/>
• KOČAJ ŠTEFICA	 <hr/>
11. VIDAKOVIĆ DRAŽEN	<hr/>
12. ZORIĆ JULKA	<hr/>
13. KOREN DANIJEL	 <hr/>

14. KARLAK MAHOVLIĆ ANA

A. Karla Mahović

15. ČUKIĆ LJUBICA

Ljubica

16. SUCKE KSENIJA

17. PUHANIĆ VESNA

Vesna

18. MARIĆ TIHANA

Tihana

• MARIĆ IVANA

• MARIĆ ZVONIMIR

19. LOLIĆ SINIŠA

Siniša

20. ČEHOBAŠIĆ ANA – VJERA

Vjera

21. JEDVAJ NEVENKA

22. DUKARIĆ SINIŠA

23. KLASIĆ ČERTIK MAJA

24. KELAVA LOLIĆ BOŽIDAR

Božidar

25. BEDEMGRAD D.O.O.

Ally

26. BEČAREVIĆ ANICA

Anica

27. BERNIĆ SANJA

28. MILIČIĆ VJERAN

Vjeran