

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96.) suvlasnici zgrade u Zagrebu, Augusta Cilića 2, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u **Zagrebu, Augusta Cilića 2**, sagrađene na k.č.broj 633, k.o. Žitnjak, upisane u z.k.ul.broj:6095/48, grad Zagreb, (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima sastavni je dio ovog ugovora (prilog 2.). Suvlasnicima se smatraju osobe koje su u skladu sa zakonom stekle vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže ili garažnog mjesta), a prema popisu iz stavka 1. ovog članka, kao i sve osobe koje će nakon sklapanja ovog ugovora steći vlasništvo posebnog dijela zgrade.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na način utvrđen ovim ugovorom. Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sastavni je dio ovog ugovora (prilog 1.).

U okviru redovnog upravljanja vlasnici donose odluke :

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- o planu prihoda i rashoda zgrade
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (upravitelja);
- o osiguranju 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 usvojenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički udjeli čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade, a obvezuju sve suvlasnike.

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

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

Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na slijedeći način:

- Zajedničke prostorije, praona i sušiona rublje, veličine 30 m², preuređene su u stan kojeg koristi Mira Šarlija. Suvlasnici su donjeli odluku da korisnica plaća ugovorenu pričuvu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, s koeficijentom za stambeni prostor.
- Pripadajuće zemljište zgrada koristi za predviđene namjene.
- Potrošnju električne energije u ostalim zajedničkim prostorima (stubište, podrum), plaća korisnik praone i sušione rublja, pošto je priključen na isto brojilo.

- Čišćenje zajedničkih dijelova zgrade organiziraju sami suvlasnici.

Članak 5.

Suvlasnici se radi donošenja odluka iz stavka 3. članka 3., osim onih za čije je donošenje ovim ugovorom ovlašten predstavnik suvlasnika, sastaju najmanje jednom godišnje, a po potrebi 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. Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 suvlasnika. Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar. Zapisnik mora sadržavati popis prisutnih suvlasnika i njihovih suvlasničkih udjela, dnevni red, predmet odlučivanja, donesene odluke i omjer glasova (suvlasničkih udjela) kojim su donesene. Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju Zagrebačkom holdingu d.o.o., Podružnica Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo, Zagreb, Savska cesta 1, koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Ljuba Šoštarko, OIB 94108449090

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor s upraviteljem o upravljanju zgradom
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima zgrade Augusta Cilića 4 i 6.
- sklopiti ugovor o osiguranju
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi
- organizirati naplatu zajedničkih troškova
- odlučivati o radovima koji se uvrštavaju u Godišnji program upravljanja i njihovu izvođenju tijekom godine, na temelju prijedloga i u suradnji s upraviteljem, a kojima se ne utječe na povećanje doprinosa u zajedničku pričuvu
- na teret sredstava pričuve naručivati male (građevinske, elektro, stolarske, soboslikarske) vrijednosti do 4.000 Kn, bez PDV-a i nabavljati sitni potrošni materijal za zgradu do iznosa predviđenog godišnjim programom održavanja

Predstavnik suvlasnika dužan je suvlasnicima podnijeti pisano izvješće o radu najmanje jednom godišnje, a pored toga dužan je suvlasnike na prikladan način obavještavati o poduzimanju poslova temeljem ovlaštenja iz posljednje točke prethodnoga stavka.

Članak 8.

Predstavnik suvlasnika sklopit 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 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.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Svaki suvlasnik ovlašten je i dužan bez odgađanja prijaviti upravitelju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima 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. O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak 10.

Suvlasnik je dužan brinuti se za svoj stan ili posebnu prostoriju, te njima namijenjenje uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva, i tako ih održavati i koristiti da se drugim suvlasnicima ne nanese nikakva šteta. U protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju, ili im promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika. Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa u zajedničku pričuvu, već doprinos i dalje ostaje u zajedničkoj pričuvi kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Članak 12.

Suvlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj stan ili posebnu prostoriju, i njihovu upotrebu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I FINANCIRANJA

Članak 13.

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 koeficijentima iz članka 15. ovog ugovora.

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 osnov za reguliranje vlasničkih prava.

V. SREDSTVA

Članak 14.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je svaki suvlasnik dužan uplaćivati iznose 0,54% godišnje od vrijednosti njegova posebnog dijela.

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

Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi, razdioba troškova obavlja se prema članku 13. ugovora, uz slijedeće korekcijske koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1,00
---------------------	-------------	------

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 prethodni 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 dospelosti, utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su nepodmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dodatna sredstva, razmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 17.

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

Članak 18.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično) koje se utvrđuju, odnosno, raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Skupštine grada Zagreba, 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 odredit će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijenit će se odgovarajuće odluke Skupštine grada Zagreba.

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 primjenjivat 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 sudom u Zagrebu.

Članak 22.

Ovaj ugovor mijenja se i dopunjuje na način i po postupku koji je propisan za njegovo donošenje.

Članak 23.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih je jedan primjerak namijenjen predstavniku suvlasnika, a 2 primjerka upravitelju.

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

Primjerak ovog ugovora dostavlja se Zagrebačkom holdingu d.o.o., Podružnica Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo, Zagreb, Savska cesta 1, dana _____. Stupanjem na snagu ovog ugovora prestaje važiti međuvlasnički ugovor zaključen _____ godine.

U Zagrebu, 1.02.2012.

Klasa: 363-05/12-03/150

Urbroj: 251-319-01/01-12-02

PRILOZI:

Prilog 1 - Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

Prilog 2 - Popis suvlasnika

**PRILOG 1: POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE
u Zagrebu, Augusta Cilića 2**

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

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- stubište i površine izvan stanova sa svim vratima, prozorima i instalacijama
- podrum, sušionica i praonica rublja

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

instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
- instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma)
- instalacije zvonca
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu)

UREĐAJI U ZGRADI

objekti prirodne ventilacije
protupožarni uređaji

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI S DRUGIM ZGRADAMA

Stambena zgrada iz članka 1 ovog Ugovora ima zajedničke dijelove i uređaje sa stambenom zgradom Augusta Cilića 4 i 6, i to: krovšte i pročelje.

Ugovorom sklopljenim između suvlasnika ovih stambenih zgrada urediti će se pitanje upravljanja i korištenja tih zajedničkih dijelova i uređaja.

ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI

k.č.broj 633 k.o. Žitnjak, površine _____ m²

Stambena zgrada AUGUSTA CILIĆA kbr.002

Šifra ulice:010324

Šifra ulaza:0036870

Područna služba ZAGREB

ODLUKA SUVLASNIKA

Vlasnici posebnih dijelova zgrade potpisom potvrđuju da su usvojili međuvlasnički ugovor i odlučili da je predstavnik vlasnika LJUBA ŠOŠTARKO uz mjesečnu naknadu od 0,00 Kn netto.

Za upravitelja zgrade odabran je Zagrebački holding d.o.o., Podružnica GSKG, Zagreb.

Godišnji program upravljanja zgrade usvojen je u iznosu od 11.610,41 Kn,

a mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuve iznosi 3,00 Kn/m2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja

Red. broj	objekt	Prezime i ime	Površina P1			Vlasn. udio %	Površina P2			Udio u P2xKoef		Datum potpisa	Potpis	OIB
			kat	sek	tvo m2		koriš tenje m2	Koef m2	troško vima %					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	05058015	ŠOŠTARKO FRANJO ŠOŠTARKO LJUBA	PR	57	32,27	✓10,00%	32,27	1,00	32,27	10,00%		Šoštarko Franjo	81749176206	
2	05058082	STRBAD SREČKO	01	57	48,40	✓15,00%	48,40	1,00	48,40	15,00%	1.2.2012	Šoštarko Ljuba-94108449090	77889401978	
3	05058066	HAJDINOVIĆ IVAN MARICA n. list.	01	57	48,40	✓15,00%	48,40	1,00	48,40	15,00%	29.01.2012.	Marica Hajdinović	32028783967	
4	05058023	VEKIĆ ANKA	02	57	48,40	15,00%	48,40	1,00	48,40	15,00%				
5	05058139	PRAH BOŽO PRAH IVANKA	02	57	48,40	✓15,00%	48,40	1,00	48,40	15,00%	31.01.2012.	Prah Božo	1102884493	
6	05058104	MAKARIĆ NADA	03	57	48,40	15,00%	48,40	1,00	48,40	15,00%		Prah Ivanka	56175512192	
7	05058090	SKOČIĆ IVAN KUČINAC NADICA 1/2 OMERZA ANKA 1/2	03	57	48,40	✓15,00%	48,40	1,00	48,40	15,00%		Nadica Kučinac	11865211047	

= 70,00 %

Stambena zgrada AUGUSTA CILIĆA

k.br. 002

Područna služba ZAGREB

U K U P N I P R E G L E D P R O S T O R A I P O V R Š I N A

VRSTA PROSTORA		BROJ PROSTORA	POVRŠINA P1	POVRŠINA P2	KOEF	OBRAČ. POVRŠ. P2XKOEF
Stambeni prostori	:	7	322,67	322,67	1.00	322,67
U K U P N O	:	7	322,67	322,67		322,67

10-11-12