

66  
Datum 13. 03. 2018

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Ruđera Boškovića 1 sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 176/2018-M

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Ruđera Boškovića 1, sagrađene na kč.br. 1170/1 i 1168/1 k.o. Varaždin (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 prilogu 1 koji je sastavni dio ovog ugovora.

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### 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. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke.

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade.
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- 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 preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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

*Lavsh*

#### Članak 4.

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

Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene. Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3 i 4 ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### Članak 5.

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. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke vlasnika 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 vlasnika. 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 ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja.

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Dražen Zavrtnik OIB:80077360485.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima susjedne stambene zgrade \_\_\_\_\_ NE \_\_\_\_\_;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene 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

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

Za svoj rad predstavniku će se isplaćivati 150,00 kn (neto) od mjesečne pričuve na žiro račun IBAN: HR 2523600003100022338 otvoren kod Zagrebačka banka d.d..



Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1 ili visine naknade za rad predstavnika iz stavka 4 ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem anex-a ovom ugovoru.

#### Članak 8.

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 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.

#### Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju 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 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 uklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan

### III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

#### Članak 10.

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 14. ovog ugovora koji proizlaze 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.

#### Članak 11.

Suvlasnik je dužan za svoj stan / posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

#### Članak 12.



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 rezervu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

#### IV. SREDSTVA

##### Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspoložuje upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

##### Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 2,50 kn/m<sup>2</sup>.

##### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10 ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1.00
za poslovni prostor	koeficijent	1.00
za druge samostalne prostorije	koeficijent	1.00

Svaki suvlasnik obvezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 20-tog u mjesecu za tekući 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 dospijea utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu

##### Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna 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

#### V. ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 18.

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 19.

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

#### Članak 20.

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

#### Članak 21.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 primjerka za upravitelja.

U Varaždinu, 12.02.2018. godine

*Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima*

*Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade*

*Lavrl*

**POPIS  
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

**1. 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 zajedničkih prostora zgrade.

**2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE**

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- podrum, sklonište, prostorija za hidrofor
- prostorija za smeće sa svim uređajima,
- zajedničke društvene prostorije
- nadstojnički stan

**3. INSTALACIJE**

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije izljevnih mjesta u stanu

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

3.3. instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu.
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),
- instalacije 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),

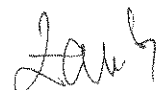
3.4. instalacija centralnog grijanja

- razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnog tijela),
- odzračni i kompenzacijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armature

3.5 instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu

**4. UREĐAJI U ZGRADI**

- dizala u zgradi (osobna i teretna),
- hidrofonski uređaji,
- agregat
- uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije



PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, RUĐERA BOŠKOVIĆA 1, sagrađene na k.č. br. ~~1701/1021~~ k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašteni predstavnik suvlasnika gospodin Dražen Zavrtnik, OIB: ~~20077360485~~,
2. da ovlašteni predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopedeset kn) neto;
3. da je ovlašteni predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlike Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

br.	TVRTKA OIB	POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	STANA		SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **	UKUPNO orisna površina ***	UDIO		SUVLASNIKA
			POSL. PROS.	4				Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	ZAVRTNIK DRAGICA OIB: 01111364877 ZAVRTNIK JURAJ OIB: 3444539706	Ulaz 1 Kat 1 Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%		Zavrtnik Zavrtnik
2	LOGOŽAR SABINA OIB: 88724094682	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%		
3	ČONKAŠ TEREZIJA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%		Čonkaš T.
4	MARTINEC BISERKA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%		
5	POSNJAK ZLATKO OIB: 08660987952	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%		Posnjak
6	PAVKOVIĆ TATJANA	Ulaz 1	10,10			10,10	2,00110%	2,00110%		

U	OIB:27101722320	Kat Etaža	40,10	70,10	4,02111%	4,02111%
---	-----------------	--------------	-------	-------	----------	----------

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, RUĐERA BOŠKOVIĆA 1, sagrađene na k.č. br. M70/1, 1169/1 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dražen Zavrtnik, OIB: 80077360485.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopedeset kn) neto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anke Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;



Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POS. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO orisna površina m <sup>2</sup>	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POS. PR.	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3 Ulaz KAT	4	5	6	7	8	9	10
7	SUŠIĆ ANTE OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
8	FAJFARIĆ BOŽENA OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	<i>Sufaric</i>
9	TKALČEC KRUNOSLAV OIB:66486182714	Ulaz 2 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
10	JURIĆ JADRANKA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
11	BISTROVIĆ BARICA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	

12	MIHAC BISERKA OIB: 73234398334	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25				29,25	2,1089%	2,1089%
----	-----------------------------------	------------------------	-------	--	--	--	-------	---------	---------

PRIVITAK I MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, RUDERA BOŠKOVIĆA 1, sagrađene na k.č. br. 1103/1103/11 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dražen Zavrtnik, OIB: 80077860485.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopedeset kn) neto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anke Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME / TVRTKA OIB	STAN / POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO površina	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROS.	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3 Ulaz Kat	4	5	6	7	8	9	10
13	STRIČAK NEVENKA OIB:	Ulaz Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
14	BELOŠEVIĆ ANTUN OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
15	ŠPOLJARIĆ RUŽA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
16	BAŠNEC IVAN OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
17	GRUDIĆ LILIJANA OIB:	Ulaz Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	

18	VRČEK ĐURĐA OIB: VRČEK BRANKO OIB:	Ulaz 1 / Kat Etaža 2	29,25				29,25	2,1089%	2,1089%	
----	---	----------------------------	-------	--	--	--	-------	---------	---------	--

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, RUĐERA BOŠKOVIĆA 1, sagrađene na k.č. br. 179/1: 169/1 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlaštenu predstavnik suvlasnika gospodin Dražen Zavrtnik, OIB: 8077360465.
2. da ovlaštenu predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stope deset kn) neto;
3. da je ovlaštenu predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opoljski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSU. PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO orisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSU. PR.	SAMOSTALNE PROSTORJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3 Ulaz Kat Etaža	4	5	6	7	8	9	10
19	VUGRINEC ŽELJKO OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
20	VRTULEK ZDRAVKO OIB: 99768465976	Ulaz 1 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
21	VALENT- VUGRINEC SANJA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
22	MARC ALEX OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	


23	ORAK NEDA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
24	ŠANTEK KATARINA OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, RUĐERA BOŠKOVIĆA 1, sagrađene na k.č. br. MČB/1 k.o. Varaždin potvrđujemo:


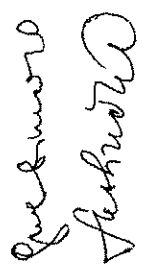

1. da je ovlašteni predstavnik suvlasnika gospodin Dražen Zavrtnik, OIB: 80077360485.
2. da ovlašteni predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopešest kn) neto;
3. da je ovlašteni predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankeice Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO orisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL PROS	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	DIJELOVI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3 Ulaz KAT	4	5	6	7	8	9	10
25	BJELOBRK ŠTEFNIJA OIB:34175598317	Ulaz 1 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	Bjelobrk
26	MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE OIB:95555881478	Ulaz 2 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	
27	GRBAVEC MARIJA OIB:41952950240	Ulaz Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
28	MARTINČEVIĆ ANDREJA OIB:	Ulaz 2 Kat Etaža	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	

29	TURČIĆ MARKO OIB:648684143	Ulaz 2 Kat Etaža RIZ.	40,10	40,10	2,8911%	2,8911%	2,8911%	
30	PLEČAŠ MARINO OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	29,25	29,25	2,1089%	2,1089%	2,1089%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima  
Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, RUDERA BOŠKOVIĆA 1, sagrađene na k.č. br. 1170/1 i 1169/1 k.o. Varaždin  
potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dražen Zavrtnik, OIB: 80047360485
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopešest kn) neto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anke Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				VLANIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA SAMOSTALNE PROSTORJE	DIJELOVI	UKUPNO površina	Površina	Koeficijent		
1	2	3 Ulaz Kat Etaža	4	5	6	7	8	9	10
31	BRKIĆ ZORA OIB:29091618856	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
32	LUKAVEČKI MARTINA OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
33	GUSTINČIĆ MARTIN OIB:57790267419 GUSTINČIĆ ZRINKA OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
34	NEŽMAHEN ZORAN	Ulaz 2 Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	

ST	OIB:5988545572	Kat Etaža	TV,UV	TV,UV	4,0711/0	4,0711/0
35	KUŠTER DAMIR OIB:	Ulaz 1 Kat Etaža	29,25	29,25	2,1089%	2,1089%
36	ŠKRAPEC ELIZABETA OIB: 05666182305	Ulaz 1 Kat Etaža	40,10	40,10	2,8911%	2,8911%

PRIVITAK 1 MEDUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, RUĐERA BOŠKOVIĆA 1, sagrađene na k.č. br: 110/11/168/1 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dražen Zavrtnik, OIB: 80077360485.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopedeset kn) neto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POS.LP. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO ovisna površin m <sup>2</sup>	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POS.LP. PROSTORJE x	SPREDNI DIJELOVI m <sup>2</sup>	POVRŠINA		Površina	Koeficijent	
1	2	3 Ulaz Kat	4	5	6	7	8	9	10
37	BOGOVIĆ HRVOSLAV OIB:	Ulaz Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
38	ERHARD SREČKO OIB:09681406788	Ulaz Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	<i>Ehard</i>
39	TOPOLŠEK KATARINA OIB:	Ulaz Kat Etaža	29,25			29,25	2,1089%	2,1089%	
40	OŽEG NIKOLA OIB:	Ulaz 2 Kat	40,10			40,10	2,8911%	2,8911%	



Uč. br. 65  
Datum: 13. 03. 2018

ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2. OIB 06835775619, zastupano po direktoru Josipu Borovcu

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Ruđera boškovića 1, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Draženu Zavrtnik OIB:80077360485,

sklopili su sljedeći

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 176/2018

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrdjuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Ruđera Boškovića 1, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.1170/1 i 1168/1 k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 12.02.2018. godine, poslove upravljanja zgradom povjerali ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerali ovim ili drugim ugovorima.

### II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

#### Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit



Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

Sva plaćanja računa do iznosa od 1 000,00 kn obavlja upravitelj bez posebne suglasnosti suvlasnika na temelju ovjerenih ponuda, te potpisanih koncesija ili potpisanih ugovora sa izvođačima ili dobavljačima. Plaćanje računa za iznose jednake ili veće od 1 001,00 kn obavlja upravitelj nakon ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika

#### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja

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

#### Članak 5.

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 obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

#### Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

#### Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor na izvršenim radovima.

Za poslove iz članka 4., upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

#### Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova

#### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu.



najkasnije do 30. prosinca tekuće godine,

- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove,
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine
- Završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom,
- Evidenciju vlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, dostaviti utvrđeni program rada za iduću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju program rada do roka utvrđenog u stavku 2 ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

#### Članak 10.

Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća.

Svaki je suvlasnik obavezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

#### Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Ruđera Boškovića 1, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,50 kn /m<sup>2</sup>. Upravitelj se obvezuje uspostaviti račun pričuve prema navedenim iznosima, kako bi se održavanje moglo staviti u funkciju.

### III. OBVEZE SUVLASNIKA

#### Članak 12.

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

#### Članak 13.

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

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

#### Članak 14.

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika

#### Članak 15.

Po potpisu ovog Ugovora suvlasnici su dužni raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom.



#### IV. SREDSTVA

##### Članak 16.

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

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate  
Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspolaze sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati do zadnjeg dana u mjesecu za sljedeći mjesec  
Iznos naknade iz stavka 1. ovoga članka usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

##### Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV mjesečno zadužene pričuve.

##### Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete 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 19.

Za štetu noizvršcnjom obvoza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

##### Članak 20.

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

##### Članak 21.

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

##### Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana

##### Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.



Članak 24.

Ugovorne 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 Varaždinu.

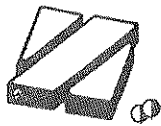
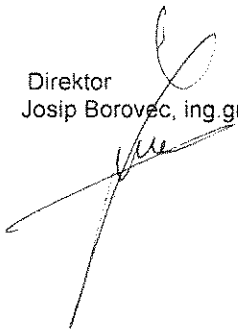
Članak 25.

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 Varaždinu, 01. 03. 2018. godine


ZA UPRAVITELJA:

Direktor  
Josip Borovec, ing. građ.



**ZTB STAN** d.o.o.  
Ankice Opojski Z  
Varaždin

ZA SUVLASNIKE  
(predstavnik suvlasnika):

  
Dražen Zavrtnik, OIB: 80077360485



Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Silvija S. Kranjčevića 4, sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Ur. broj 3618

Broj ugovora 194/2014-M

18-08-2014

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Silvija S. Kranjčevića 4, sagrađene na k.č. broj 1521 k.o. Varaždin (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.

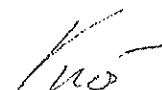
Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### 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. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose sljedeće odluke :

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- o osiguranju stambene zgrade;
- o izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- 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 preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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:

Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### Članak 5.

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. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke vlasnika 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 vlasnika. 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.

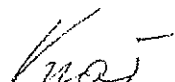
Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja.

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Ljerka Kraš, OIB: 45464839227;

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom;



- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima susjedne stambene zgrade \_\_\_\_\_ NE \_\_\_\_\_;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene 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.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1. ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem anex-a ovom ugovoru.

#### Članak 8.

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 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.

#### Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi.

Kad prijete opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvjestiti 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 uklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

### III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

#### Članak 10.

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 14. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora

*K. M. T.*

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.

#### Članak 11.

Suvlasnik je dužan za svoj stan / posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

#### Članak 12.

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 rezervu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

### IV. SREDSTVA

#### Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

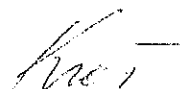
#### Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

#### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10. ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1.00
za garažni prostor	koeficijent	0.75
za garažno mjesto u zatvorenom prostoru	koeficijent	0.50
za poslovni prostor	koeficijent	2.00
za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1.00
za druge samostalne prostorije	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 20-tog u mjesecu za tekući 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 dospjeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Eventualni višak prihoda prenosi se u sljedeću godinu.

#### Članak 17.

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

### V. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 18.

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 sklopanja ovog ugovora.

#### Članak 19.

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

#### Članak 20.

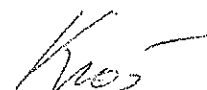
Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, pred nadležnim sudom u Varaždinu.

#### Članak 21.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 primjerka za upravitelja.

U Varaždinu, 11.08.2014.

Priloga: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima  
Priloga: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade



PRIVITAK-1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Silvija S. Kranjčevića 4, sagrađene na k.č. broj 1521 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospođa Ljerka Kraš OIB: 45464839227, iz Varaždina, Silvija Strahimira Kranjčevića 4;
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Antike Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME / TVRTKA / OIB	STAMBENI PROSTOR			POVRŠINA		SUDSKI UDIO		POPIŠ SUVLASNIKA
		POSLED. broj staza	STANA	SAMOSTALNE PROSTORJE	SPREDNJI DIOLOV	UKUPNO površina	Površina	Koeficijent	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
01	LAMPRECHT LJILJANA OIB: 63310145057	Stan br. _____ Ulaz _____ 1.KAT. Etaža _____	136,65			136,65	33,1000%	33,1000%	<i>Lamprecht</i>
02	LOVRENČEC JASMINKA OIB: 3834348557 LOVRENČEC ZLATKO OIB: 7725634044	Stan br. _____ Ulaz _____ 2.KAT. Etaža _____	58,85			58,85	14,2600%	14,2600%	<i>Lovrenček</i>
03	TUNJIC STIPO OIB: 85833134025 TUNJIC MARIJA OIB: 86166722168	Stan br. _____ Ulaz _____ 1.KAT. Etaža _____	50,15			50,15	12,1500%	12,1500%	<i>Tunjić</i>
04	KRAŠ DAVOR OIB: 1376926797 KRAŠ LJERKA OIB: 45464839227	Stan br. _____ Ulaz _____ 1.KAT. Etaža _____	62,00			62,00	15,0200%	15,0200%	<i>Kraš</i>
05	ŽIGMUND LJUBICA OIB:	POSL.PR. Ulaz _____ PRIZEMLJE, Etaža _____	31,15			31,15	7,5500%	7,5500%	
06	KOVAČ KREŠO OIB:	POSL.PR. Ulaz _____ PRIZEMLJE, Etaža _____	37,00			37,00	8,9600%	8,9600%	

*Kraš*

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Silvija S. Kranjčevića 4, sagrađene na k.č. broj 1521 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašteni predstavnik suvlasnika gospođa Ljerka Kraš OIB: 45464839227, iz Varaždina, Silvija Strahimira Kranjčevića 4;
2. da je ovlašteni predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,00 kn/m<sup>2</sup>;

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		POSL. PR. Ulaz PRIZEMLJE, Etaža							
07	ŽIGMUND LJUBICA OIB:			37,00		37,00	8,9600%	8,9600%	
UKUPNO:			338,80	74,00	412,80	100,00%	100,00%		

Zaključno s točkom 7.

U Varaždinu, 14.08. 2014. godine

Popis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju



- \* Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
- \*\* Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavana prostorija, kućni vrt, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)
- \*\*\* Korisna površina - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zidova koji je prekidaju
- 10 - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju Međuvlasnički ugovor
- ZB - zatvoreni balkon
- UB - otvoreni balkon
- D - dvorana



PRIVITAK 2.

## POPIS

### ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

#### 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 zajedničkih prostora zgrade.

#### 2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- podrum, sklonište, prostorija za hidrofor
- prostorija za smeće sa svim uređajima,
- zajedničke društvene prostorije
- nadstojnički stan

#### 3. INSTALACIJE

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije izljevniha mjesta u stanu

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

3.3. instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu,
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),
- instalacije 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),

### 3.4. instalacija centralnog grijanja

- ii razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjelivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnog tijela),
- ii odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- 0 kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armatura

### 3.5. instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu

## 4. UREĐAJI U ZGRADI

- 0 dizala u zgradi (osobna i teretna),
- 0 hidrofonski uređaji,
- 0 agregat
- 0 uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- 0 protupožarni uređaji i instalacije.



ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupano po direktoru Zoranu Maroslavcu

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Silvija S. Kranjčevića 4

Ur. broj 36/19

Zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Ljerki Kraš OIB 45464839227

sklopili su sljedeći:

11-08-2014.

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

U Varaždinu, 14.08.2014.

Broj ugovora 194/2014

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrdjuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Silvija S. Kranjčevića 4, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 1521 k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 11.08.2014.godine, poslove upravljanja zgradom povjereni ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj) koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjereni ovim ili drugim ugovorima.

### OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

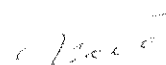
#### Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja

#### Članak 3.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.



Sva plaćanja računa do iznosa od 1.000,00 kn obavlja upravitelj bez posebne suglasnosti suvlasnika na temelju ovjerenih ponuda, te potpisanih koncesija ili potpisanih ugovora sa izvođačima ili dobavljačima.

Plaćanje računa za iznose jednake ili veće od 1.001,00 kn obavlja upravitelj nakon ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika

#### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu.
- kvarova na električnoj instalaciji.
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala.
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova.
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade.
- otpadanje dijelova pročelja.

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

#### Članak 5.

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 obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

#### Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklopanja ovog Ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

#### Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor na izvršenim radovima.

Za poslove iz članka 4., upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem. U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika

#### Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

#### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu, najkasnije do 30. prosinca tekuće godine.

- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove.
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine
- Završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom.
- Evidenciju vlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, dostaviti utvrđeni program rada za iduću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju program rada do roka utvrđenog u stavku 2 ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

#### Članak 10.

Izvjешće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća. Svaki je suvlasnik obavezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

#### Članak 11.

Suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Silvija S. Kranjčevića 4, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,00 kn /m<sup>2</sup>. Upravitelj se obavezuje uspostaviti račun pričuve prema navedenim iznosima, kako bi se održavanje moglo staviti u funkciju.

### III. OBVEZE SUVLASNIKA

#### Članak 12.

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

#### Članak 13.

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

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

#### Članak 14.

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

#### Članak 15.

Po potpisu ovog Ugovora suvlasnici su dužni raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom.

### IV. SREDSTVA

#### Članak 16.

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

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspoláže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

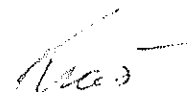
Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati do zadnjeg dana u mjesecu za sljedeći mjesec.

Iznos naknade iz stavka 1. ovoga članka usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

#### Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV mjesečno zadužene pričuve.



#### Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete sredstva zajedničke pričuve. U slučaju uspjeha u sporu, naknada upravitelju, sudske i ostale pristojbe, kao i eventualna kamate vraćaju se u sredstva zajedničke pričuve.

#### V. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 19.

Za štetu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

#### Članak 20.

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

#### Članak 21.

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

#### Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana.

#### Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

#### Članak 24.

Ugovorne 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 Varaždinu.

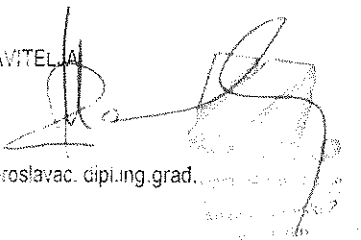
#### Članak 25.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerku, od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

U Varaždinu, 14.08.2014.

ZA UPRAVITELJA

Direktor  
Zoran Maroslavac, diplomir. grad.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika)

Ljerka Kraš OIB: 45464839227





Ur. Br. 43  
Datum 18. 02. 2021

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Salinovcu, na adresi Salinovec 13 sklopili su:

**I ANEX**  
**Međuvlasničkog ugovora**  
**suvlasnika zgrade u Salinovcu, na adresi Salinovec 13**

**Članak 1.**

Utvrđuje se da su suvlasnici stambene zgrade u Salinovcu, na adresi Salinovec 13, dana 24.09.2013. godine sklopili Međuvlasnički ugovor.

**Članak 2.**

U članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:

Predstavnik suvlasnika je Maja Friščić, OIB:14595347465.

**Članak 3.**

Sve ostale odredbe Međuvlasničkog ugovora i dalje ostaju na snazi ukoliko nisu izmijenjene ovim I anexom ugovora.

**Članak 4.**

Ovaj Anex stupa na snagu 01.12.2019. godine na temelju Odluke suvlasnika.

Odluka suvlasnika prilaže se ovom Anexu i čini njegov sastavni dio.

**Članak 5.**

Ovaj Anex je sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od čega 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik suvlasnika, a 2 (dva) primjerka se dostavljaju Upravitelju,

U Salinovcu, 11. 2. 2021. godine

Privitak: Odluka suvlasnika

Datum: 12.01.2021.  
Vrijeme: 13:15:46



ZTB STAN d.o.o.  
Ankice Opolski 2  
42000 Varaždin  
06835775619

**Popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima**

Šifra zgrade: 182447      Ukupna površina: 255,77      Iznos pričuve po m<sup>2</sup>: 5,00 kn  
Na adresi: Salinovec 13      Površina korištenja: 255,77      Dodani iznos pričuve: 0,00 kn

Mi suvlasnici višestambene zgrade na adresi Salinovec 13 u Salinovcu svojim vlastoručnim potpisom potvrđujemo Odluku o odabiru predstavnika suvlasnika zgrade. Predstavnik suvlasnika zgrade je FRISČIĆ MAJA OIB: 14395347465. Predstavnik će za svoj rad dobivati mjesečnu naknadu u neto iznosu kn, koja se isplaćuje iz sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Rb	Vlasnik	VrP	Stan broj	Površina		Korištenja	Koeficijent	Mj. iznos pričuve	Vlasnički udio		Potpis	
				Vlasništva	Korištenja				Površina	Koeficijent		
<b>Ulaz: Salinovec 13</b>												
<b>1. kat</b>												
1	BREZIĆ TIHOMIR	SP		51,52	51,52		51,52	257,60	20,1431 %	20,1431 %	5152/25577	<i>Ri...</i>
2	BREZIĆ MARIJA	SP		37,75	37,75		37,75	188,75	14,7594 %	14,7594 %	3775/25577	<i>Marija</i>
<b>2. kat</b>												
3	FRISČIĆ MAJA	SP		41,25	41,25		41,25	206,25	16,1278 %	16,1278 %	4125/25577	<i>Ma...</i>
4	LONČAR DEJAN I IVANČIĆ MARINA	SP		36,00	36,00		36,00	180,00	14,0752 %	14,0752 %	3600/25577	<i>Ma...</i>
<b>Prizemlje</b>												
5	ČETRTEK DOROTEJA	SP		51,25	51,25		51,25	256,25	20,0375 %	20,0375 %	5125/25577	<i>Doroteja</i>
6	BREŽNI ĐUKA	SP		38,00	38,00		38,00	190,00	14,8571 %	14,8571 %	3800/25577	<i>Đuka</i>
				255,77	255,77		255,77	1.278,85	100,00 %	100,00 %		

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Salinovec 13, sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Salinovec 13, sagrađene na k.č. broj 4662 k.o. Ivanec (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 prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### 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. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

- o Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- o prihvatanju godišnjeg izvješća;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- o osiguranju stambene zgrade;
- o izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- 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.

*2-*

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 preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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:

Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene. Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje obračunavaju na način da se ulazni račun za potrošnju rasporedi ravnomjerno po broju stanara po svakom stanu.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu.

Cijenu usluge čišćenja zajedničkih prostorija utvrdit će posebnom odlukom Skup vlasnika.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 2. i 3. ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### **Članak 5.**

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. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke vlasnika 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 vlasnika. Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

#### **Članak 6.**

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja.

#### **Članak 7.**

Predstavnik suvlasnika je Tihomir Brezić, OIB: 73400677960.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima susjedne stambene zgrade \_\_\_\_\_ NE \_\_\_\_\_ ;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;

- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene 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.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

#### **Članak 8.**

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 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.

#### **Članak 9.**

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi.

Kad prijete opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvjestiti 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 uklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

### **III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA**

#### **Članak 10.**

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 14. ovog ugovora koji proizlaze 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.

#### Članak 11.

Suvlasnik je dužan za svoj stan / posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

#### Članak 12.

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 rezervu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

### IV. SREDSTVA

#### Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

#### Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da se zadrži sadašnja cijena pričuve u iznosu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>.

#### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10. ugovora uz slijedeće korekcyjne koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1.00
za garažni prostor	koeficijent	0.75
za garažno mjesto u zatvorenom prostoru	koeficijent	0.50
za poslovni prostor	koeficijent	1.50

za tavanški prostor	koeficijent	0.50
za podrumski prostor	koeficijent	0.50
za druge samostalne prostorije	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 20-tog u mjesecu za tekući 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 dospjeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### **Članak 16.**

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna 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.

### **V. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 18.**

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 19.**

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

#### **Članak 20.**

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

## Članak 21.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 primjerka za upravitelja, dok će suvlasnicima biti uručeni preslici ugovora.

U Ivancu, 24.09.2013.

Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

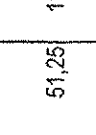

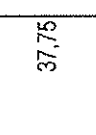
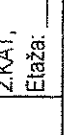
Privitak: 2. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

*R1*

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Salinovec<sup>13.</sup>, sagrađene na k.č. broj 4662 k.o. Ivanec potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Tihomir Brezić, OIB: 73400677960, iz Ivanca, Salinovec<sup>13.</sup>
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankeice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORIJE	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	ČETREK STJEPAN OIB: 72743940533	Stan br. _____ PRIZEMLJE, Etaža: _____	51,25			51,25	19,1395%	19,1395%	
02	BREŽNI ĐUKA OIB: 02394455961	Stan br. _____ PRIZEMLJE, Etaža: _____	37,75			37,75	14,0979%	14,0979%	
03	BREŽIĆ TIHOMIR OIB: 73400677960	Stan br. _____ 1.KAT, Etaža: _____	51,52			51,52	19,2403%	19,2403%	
04	BREŽIĆ MARIJA OIB: 98734213847	Stan br. _____ 1.KAT, Etaža: _____	37,75			37,75	14,0979%	14,0979%	
05	PARADŽIK VINKO OIB: 01734620879	Stan br. _____ 2.KAT, Etaža: _____	51,75			51,75	19,3262%	19,3262%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Salinovec, sagrađene na k.č. broj 4662 k.o. Ivanec potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Tihomir Brezić, OIB: 73400677960, iz Ivanca, Salinovec, 13. 11. 2013. godine
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,50 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA	SAMOSTALNE PROSTORJE *	SPOREDNI DJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
06	LONČAR DEJAN OIB: 96976081324 IVANČIĆ MARINA OIB: 87845677897	Stan br. —, 2.KAT, Etaža: —	37,75			37,75	14,0979%	14,0979%	DEJAN LONČAR Ivančević Marina
UKUPNO:			267,77			267,77	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 6.

U Ivancu, 24. 9. 2013. godine

Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i  
zastupanje suvlasnika prema upravitelju

*R. T.*

- \* Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi
  - \*\* Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumska ili tavanjska prostorija, kućni vrt, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)
  - \*\*\* Korisna površina - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zidova koji je prekidaju
- 10 - Svojim potpisom suvlasnici ovjeravaju utvrđene suvlasničke dijelove i prihvaćaju Međuvlasnički ugovor  
 ZB - zatvoreni balkon  
 OB - otvoreni balkon  
 D - drvarnica

## PRIVITAK 2.

### POPIS

#### ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

#### 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 zajedničkih prostora zgrade.

#### 2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- podrum, sklonište, prostorija za hidrofor
- prostorija za smeće sa svim uređajima,
- zajedničke društvene prostorije
- nadstojnički stan

#### 3. INSTALACIJE

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije izljevniha mjesta u stanu

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

3.3. instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu,
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),

- instalacije 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),

#### 3.4. instalacija centralnog grijanja

- razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnog tijela),
- odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armatura

#### 3.5. instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu

### 4. UREĐAJI U ZGRADI

- dizala u zgradi (osobna i teretna),
- hidrofonski uređaji,
- agregat
- uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije.

ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupano po direktoru Zoranu Maroslavcu

SUVLASNICI stambene zgrade u Ivancu, Salinovec 13,  
zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Tihomiru Breziću, OIB: 73400677960,

sklopili su sljedeći:

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

U Varaždinu, 24.09.2013.

Broj ugovora 408/2013

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Salinovec 13, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br. 4662 k.o. Ivanec, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 24.09.2013. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima.

### OVLAŠTENJA OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom),
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik,
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.



### Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

Sva plaćanja računa do iznosa od 1.000,00 kn obavlja upravitelj bez posebne suglasnosti suvlasnika.

Plaćanje računa za iznose jednake ili veće od 1.001,00 kn obavlja upravitelj nakon ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika

### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja.

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

### Članak 5.

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 obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

### Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

### Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor na izvršenim radovima.

Za poslove iz članka 4., upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika.

### Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine,



- za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine izraditi troškovnik, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove,
- izvješće o radu u prethodnoj godini, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.
- Završni račun za prethodnu godinu, najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom,
- Evidenciju vlasnika.

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, dostaviti utvrđeni program rada za iduću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju program rada do roka utvrđenog u stavku 2 ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visinu utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

#### Članak 10.

Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća.

Svaki je suvlasnik obavezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

#### Članak 11.

Upravitelj se obvezuje da neće mijenjati sadašnji iznos pričuve, tako da visina pričuve i visina naknade ostaje nepromijenjena. Suvlasnici stambene zgrade u Ivancu, Salinovec 13, plaćaju pričuvu u iznosu od 2,50 kn /m<sup>2</sup>. Upravitelj se obvezuje uspostaviti novi račun pričuve prema sadašnjim iznosima, kako bi se održavanje moglo staviti u funkciju.

### III. OBVEZE SUVLASNIKA

#### Članak 12.

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U suprotnom odgovara ostalim vlasnicima za štetu.

#### Članak 13.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili poslovni prostor dužan je o tome odmah izvijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika. Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

#### Članak 14.

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

#### Članak 15.

Po potpisu ovog Ugovora vlasnik je dužan raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom.




#### IV. SREDSTVA

##### Članak 16.

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

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspoložbe sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati do zadnjeg dana u mjesecu za sljedeći mjesec.

Iznos naknade iz stavka 1. ovoga članka usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

##### Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV zajedničkih sredstava pričuve po m<sup>2</sup>.

##### Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete 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 19.

Za štetu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

##### Članak 20.


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

##### Članak 21.

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

##### Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana.



### Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

### Članak 24.

Ugovorne strane suglasne su da sve moguće sporove iz ovog ugovora rješavaju prvenstveno mimim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum, ugovaraju nadležnost suda u Varaždinu.

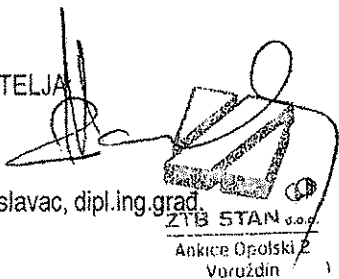
### Članak 25.

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 Varaždinu, 24.09.2013.

ZA UPRAVITELJA

Direktor  
Zoran Maroslavac, dipl.ing.građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik suvlasnika):

Tihomir Brezić, OIB: 73400677960

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tihomir Brezić', is written below the printed name.





Uč. br.

Datum

111  
29. 05. 2017

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10 sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 241/2017-M

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10, sagrađene na kč.br. 1920/6 k.o. Varaždin (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 prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### 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. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose sljedeće odluke:

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade.
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća.
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika,
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade,
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju/davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova,
- kućnom redu,
- stvaranju zajedničke pričuve;
- 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 preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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

*Kapetencur*

#### Članak 4.

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

Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene  
Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju ovisno o broju stanara po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu

#### Članak 5.

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

Sastanke vlasnika 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 vlasnika. 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 ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja.

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Dinko Kapetanović OIB:80965708505

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom,
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima susjedne stambene zgrade NE;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene 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.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu

Za svoj rad predstavniku će se isplaćivati 150.00 kn (netto) od mjesečne pričuve na žiro račun IBAN: HR7523400093110850959 otvoren kod Privredne banke Zagreb

*Kapetanović*

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1 ili visine naknade za rad predstavnika iz stavka 4 ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem anex-a ovom ugovoru

#### Članak 8.

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 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.

#### Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju 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 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 uklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan

### III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

#### Članak 10.

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 14 ovog ugovora koji proizlaze 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

#### Članak 11.

Suvlasnik je dužan za svoj stan / posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu

#### Članak 12.

*Kapetanović*

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 rezervu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela

#### IV. SREDSTVA

##### Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegovog posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

##### Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 2,10 kn/m<sup>2</sup>

##### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10 ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1 00
za poslovni prostor	koeficijent	1 50
za druge samostalne prostorije	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 20-tog u mjesecu za tekući 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 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna 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.

#### V. ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 18.

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 su vlasnički dio čini više od polovine vrijednosti svih posebnih

*Kapetanović*

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

#### Članak 19.

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

#### Članak 20.

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

#### Članak 21.

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 primjerka za upravitelja

U Varaždinu, 24.05.2017. godine

*Privitak: 1 Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima*

*Privitak: 2 Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade*

*Kapetanović*

Privitak: 2.

## POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

### 1. 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 zajedničkih prostora zgrade.

### 2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama,
- podrum, sklonište, prostorija za hidrofor
- prostorija za smeće sa svim uređajima,
- zajedničke društvene prostorije
- nadstojnički stan

### 3. INSTALACIJE

3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije izljevniha mjesta u stanu

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

3.3. instalacije elektrike

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu,
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),
- instalacije 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),

3.4. instalacija centralnog grijanja

- razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnoh tijela),
- odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armature

3.5. instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu

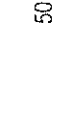

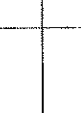
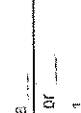

### 4. UREĐAJI U ZGRADI

- dizala u zgradi (osobna i teretna),
- hidrofonski uređaji,
- agregat
- uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije.

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojem vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10 , sagrađene na k.č. br.1920/6 k.o. Varaždin potvrđujemo:

- 1 da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dinko Kapetanović , OIB: 80965708505.
- 2 da je ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150.00 kuna (stopešest kn) netto.
- 3 da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o." , Ankice Opoljski 2, Varaždin;
- 4 da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2.10 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL PROST	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **	UKUPNO Korisna površina ***	Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	DOBROVIC NEVENKA OIB:41947551073	Stan br. .... Ulaz 2 kat 1 Etaža .....	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	
2	ĐIKIĆ SREČKO OIB:5766448551947	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 2 Etaža .....	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	
3	FAZLIĆ FERID OIB:.....	Stan br. .... Ulaz 1 kat 2 Etaža .....	46.70			46.70	4.0094%	4.0094%	
4	GRGIĆ TOMISLAV OIB:59688345409	Stan br. .... Ulaz 1 Kat 3 Etaža .....	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	
5	KAHRIMAN MARIJA OIB:.....	Stan br. .... Ulaz 1 Kat 3 Etaža .....	46.70			46.70	4.0094%	4.0094%	
6	KARAMOVIĆ BETKO OIB:6661509751073	Stan br. .... Ulaz 1 Kat 1 Etaža .....	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10, sagrađene na k.č. br. 1920/6 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dinko Kapetanović, OIB: 80965708505.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopedeset kn) netto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Anlice Općinski 2, Varaždin;

4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2.10 kn/m<sup>2</sup>.

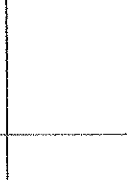
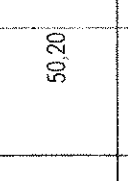
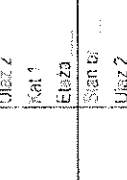
Red. br.	IME I PREZIME/ TVRKA OIB	STANI POSL. PR. broj, ulaz, kat, etaža	STANA		POVRšina			VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST	4	5	6	7	8	9	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
7	BARLEK DRAŽEN OIB:	Stan br. .... Ulaz 2 PRIZEMLJE Etaža	48.06			48.06	4.1262%	4.1262%		
8	NAKOPEC IVAN OIB:	Stan br. .... Ulaz 1 Kat 2 Etaža	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%		
9	MINISTRARSTVO OBRANE RH- OIB:66486182714	Stan br. .... Ulaz 2 PRIZEMLJE Etaža	46.51			46.51	3.9931%	3.9931%		
10	MINISTRARSTVO OBRANE RH- OIB:66486182714	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 3 Etaža	48.06			48.06	4.1262%	4.1262%		
11	KAHRIMAN ROBERT OIB:	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 3 Etaža	48.06			48.06	4.1262%	4.1262%		
12	KELEMENJOLJIC SNJEŽANA OIB:	Stan br. .... Ulaz 1 PRIZEMLJE Etaža	48.06			48.06	4.1262%	4.1262%		

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10, sagrađene na k.č. br.1920/6 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dinko Kapetanović, OIB: 80965708505.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150.00 kuna (stoperdeset kn) netto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o." Ankice Opolski 2, Varaždin;


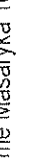
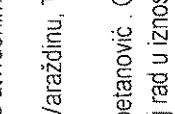
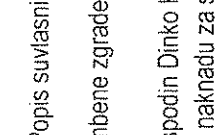
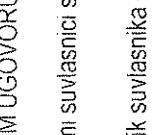
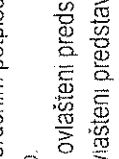
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,10 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13	MEDVED NINOSLAV OIB	Stan br. .... Ulaz 1 PRIZEMLJE Etaža	46.51			46.51	3.9931%	3.9931%	
14	ZVORC MLADEN OIB: 61793792141 BOJADJEVA ZVORC BILJANA OIB	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 1 Etaža	46.70			46.70	4.0094%	4.0094%	
15	KAVUR DRAŽEN OIB: 80421676976	Stan br. .... Ulaz 1 Kat 2 Etaža	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	
16	PETKOVIC LJUBIŠA OIB:	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 1 Etaža	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	
17	RADOVIČANOVIC DRAGAN OIB	Stan br. .... Ulaz 2 PRIZEMLJE Etaža	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10, sagrađene na k.č. br. 1920/6 k.o. Varaždin potvrđujemo.

1. da je ovlaštene predstavnik suvlasnika gospodin Đinko Kapetanović, OIB: 80965708505.
2. da ovlaštene predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopešeset kn) neto;
3. da je ovlaštene predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankece Opoliski 2, Varaždin;
4. da suvlasnici placaju pričuvu od 2,10 kn/m<sup>2</sup>.

Red. br	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL PROST	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
18	ERES ANDEJKO OIB	Stan br. .... Ulaz 1 PRIZEMLJE Etaža .....	48.06			48.06	4.1262%	4.1262%	
19	ŠPOLJARIĆ MIRKO OIB	Stan br. .... Ulaz 1 Kat 1 Etaža .....	46.51			46.51	3.9931%	3.9931%	
20	KAPETANOVIĆ ĐINKO OIB: 80965708505	Stan br. .... Ulaz 1 Kat 1 Etaža .....	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	
21	JENDLIKA STJEPAN OIB	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 2 Etaža .....	46.70			46.70	4.0094%	4.0094%	
22	HORVAT JADRANKA OIB	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 2 Etaža .....	48.06			48.06	4.1262%	4.1262%	
23	LEVANIĆ TATJANA OIB	Stan br. .... Ulaz 2 Kat 3 Etaža .....	50.20			50.20	4.3099%	4.3099%	

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Svojem viatoručnim potpisom, mi suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10, sagrađene na k.č. br. 1920/6 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika gospodin Dinko Kapetanović, OIB: 80965708505.
2. da ovlašten predstavnik suvlasnika prima naknadu za svoj rad u iznosu od 150,00 kuna (stopedeset kn) netto;
3. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankece Opolski 2, Varaždin.
4. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 2,10 kn/m<sup>2</sup>.

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POSL.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA			UKUPNO Korisna površina ***	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL.PROST	SAMOSTALNE PROSTORIJE *	SPOREDNI DIJELOVI **		Površina	Koeficijent	
1	2	3 4	5	6	7	8	9	10	
24	ŠAGI JURICA OIB: 80965708505	Stan br. Ulaz 1 Kat 3 Etaža	48.06			48.06	4.1262%	4.1262%	
UKUPNO:			1.164,75			1.164,75	100,00%	100,00%	

Zaključno s točkom 24.

U Varaždinu, 24. 05. 2017. godine

Popis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju

*Kapetanović*

\* Samostalna prostorija - samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže, parkirno mjesto (jasno omeđeno) u zgradi

\*\* Sporedni dijelovi - otvoreni balkon, terasa, podrumaska ili tavanaska prostorija, kućni vrt, parkirno mjesto (najviše 2 po stanu)

\*\*\* Korisna površina - ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za površinu zidova koji je prekidaju

D - drvarnica

ZB - zatvoreni balkon

OB - otvoreni balkon





Ur. br. 112  
Datum 29. 05. 2017

ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupano po prokuristu Josipu Borovcu

i

SUVLASNICI stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10 zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Dinku Kapetanović OIB 80965708505,

sklopili su sljedeći

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

Broj ugovora 241/2017

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambene zgrade u Varaždinu, Tome Masaryka 10, (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč br 1920/6 k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 24.05.2017. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj) koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ili drugim ugovorima

### II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasnički ugovorom).
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sastavlja zapisnik.
- utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik.
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima, sukladno sredstvima na račun zgrade.
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine.
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu.
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika.
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na duže vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika.
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja

#### Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja Upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit

Kapetanović

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova

Sva plaćanja računa do iznosa od 1 000.00 kn obavlja upravitelj bez posebne suglasnosti suvlasnika na temelju ovjerenih ponuda, te potpisanih koncesija ili potpisanih ugovora sa izvođačima ili dobavljačima  
Plaćanje računa za iznose jednake ili veće od 1 001 00 kn obavlja upravitelj nakon ovjere računa od strane predstavnika suvlasnika.

#### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom ili toplifikacijskom sustavu,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja.

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

#### Članak 5.

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 obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi

#### Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora, a što se utvrđuje zapisnikom o primopredaji, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

#### Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor na izvršenim radovima.

Za poslove iz članka 4, upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjelovat će i predstavnik suvlasnika

#### Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja je povjerena na upravljanje upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, kao na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova

#### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje izraditi:

Prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu.



Kapetanović

#### IV. SREDSTVA

##### Članak 16.

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

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni plaćati do 20-og u mjesecu, za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate  
Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspolaže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade  
Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati do zadnjeg dana u mjesecu za sljedeći mjesec  
Iznos naknade iz stavka 1. ovoga članka usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

##### Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV mjesečno zadužene pričuve.

##### Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuju se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada upravitelju ili kvalificiranoj osobi koju on opunomoći terete 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 19.

Za štetu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

##### Članak 20.

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

##### Članak 21.

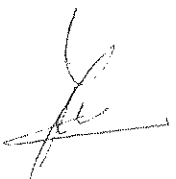
Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ostalih zakonskih propisa koji uređuju to područje.

##### Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 90 dana

##### Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od tri mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.



Kapetanović

Članak 24.

Ugovorne 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 Varaždinu

Članak 25.

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 Varaždinu, 26.05.2017. godine

ZA UPRAVITELJA

Prokurist  
Josip Borovec, ing. građ.



ZA SUVLASNIKE (predstavnik  
suvlasnika):

Kapetanović

Dinko Kapetanović, OIB. 80965708505



Ur. br.

26

Datum

U 7 -02- 2022

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) suvlasnici stambeno poslovne zgrade u Varaždinu, Trg Bana Jelačića 5, sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Broj ugovora 266/2022-M

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambeno poslovne zgrade u Varaždinu, na adresi Trg bana Jelačića 5, sagrađene na k.č. broj 16584 k.o. Varaždin (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 prilogu 1. koji je sastavni dio ovog ugovora.

### II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

#### Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi način utvrđen ovim ugovorom. U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke :

- Programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade;
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje vlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja);
- osiguranju stambene zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika posebnih dijelova.

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 i odnose se na zajedničke dijelove uređaje (otuđivanje, promjena namjene, izdavanje u zakup preko godinu dana, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost objekta) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

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:  
Suvlasnici su suglasni da će zajedničke prostorije zgrade koristiti za predviđene namjene.  
Suvlasnici su suglasni da se troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Suvlasnici su suglasni da se troškovi čišćenja zajedničkih prostorija raspoređuju po svakom stanu ukoliko se na skupu suvlasnika ne odluči drugačije.

Suvlasnik koji ne plati u roku naknade iz st. 3. i 4. ovog članka, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### Članak 5.

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

Sastanke vlasnika 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 vlasnika. 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 ZTB STAN d.o.o., Ankice Opolski 2, Varaždin, koje je registrirano za poslove upravljanja.

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je Goran Samobor, OIB:56421406652.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor na neodređeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade a koji nisu povjereni upravitelju;

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1. ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem dodatka ovom ugovoru.



## Članak 8.

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 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.

## Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju 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 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 uklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

## III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

### Članak 10.

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 15. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora

Izkaz korisne površine pojedinog prostora iskazan je u izvadku iz BZP za kč.br. 16584 k.o. Varaždin općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnog odjela u Varaždinu, na dan 24.01.2022., broj ZK uložka 11264.

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.

### Članak 11.

Suvlasnik je dužan za svoj stan / posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.



#### Članak 12.

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 rezervu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

### IV. SREDSTVA

#### Članak 13.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja odnosno održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim sredstvima održavanja.

#### Članak 14.

Suvlasnici su suglasni da cijena pričuve iznosi 1,53 kn/m<sup>2</sup>.

#### Članak 15.

Kod obračuna troškova upravljanja / održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10. ugovora uz slijedeće koeficijente:

- za stambeni prostor	koeficijent	1.00
- za poslovni prostor	koeficijent	1.00
- za ostale samostalne prostorije (garaže)	koeficijent	0,50
- za podrumski prostor (spremište)	koeficijent	0,25

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara jednoj dvanaestini njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to upravitelju do 20-tog u mjesecu za tekući 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 dospjeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

#### Članak 16.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna 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.

#### **V. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 18.**

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 19.**

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

#### **Članak 20.**

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

#### **Članak 21.**

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i 2 primjerka za upravitelja.

U Varaždinu, 03.02.2022. godine

*Privitak: 1. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima*



PRIMITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambeno poslovne zgrade u Varaždinu, Trg bana Jelčića, sagrađene na k.č. br. 16584 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Goran Samobor, OIB:56421406652.
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankeice Opolski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 1,53 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STANI/ POSLPR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POSL. PROST.	SAMOSTALNE PROSTORJE	SPOREDNI DIJELOVI	UKUPNO	Površina %	%	
1	2	3	4	5	7	8	3	10	
01	MIRJANA PEHNEC OIB:41947467760	ETAŽA E1 Stambeni prostor PRIZEMLJE	64,70	0,00	0,00	64,70	12,6232		<i>[Signature]</i>
02	BERNARD GOLUB OIB:08234673710	ETAŽA E2 Poslovni prostor PRIZEMLJE	23,20	0,00	0,00	23,20	4,5264		
03	ZORA SUŠEC OIB:37981992341 SINIŠA SUŠEC OIB:33658036070	ETAŽA E3 Stambeni prostor PRIZEMLJE	34,25	0,00	0,00	34,25	6,6823		<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
04	VLADIMIR PURGARIĆ OIB:11875612592	ETAŽA E4 Poslovni prostor PRIZEMLJE	33,70	0,00	0,00	33,70	6,5750		<i>[Signature]</i>
05	ZLATKO MAVROVIĆ OIB:90766920557	ETAŽA E5 Stambeni prostor 1.KAT	88,95	0,00	0,00	88,95	17,3544		
06	NATALIJA DABO SAMOBOR OIB:97644564534 GORAN SAMOBOR OIB:56421406652	ETAŽA E6 Stambeni prostor 1.KAT	117,50	0,00	0,00	117,50	22,9246		<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>

512,55

PRIVITAK 1 MEĐUVLASNIČKOM UGOVORU, Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima Svojim vlastoručnim potpisom, mi suvlasnici stambeno poslovne zgrade u Varaždinu, Trg bana Jelčića, sagrađene na k.č. br. 16584 k.o. Varaždin potvrđujemo:

1. da je ovlašten predstavnik suvlasnika Goran Samobor, OIB:56421406652.
2. da je ovlašten predstavnik suvlasnika ovlašten da u naše ime potpiše Ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa upraviteljem "ZTB Stan d.o.o.", Ankice Opoljski 2, Varaždin;
3. da suvlasnici plaćaju pričuvu od 153 kn/m<sup>2</sup>;

Red. br.	IME I PREZIME/ TVRTKA OIB	STAN/ POS.L.PR. broj, ulaz, kat, etaža	POVRŠINA				UKUPNO Korišna površina	VLASNIČKI UDIO		POTPIS SUVLASNIKA
			STANA POS.L. PROST.	SAMOSTALNE PROSTORJE	SPOREDNI DIJELOVI	***		%		
1	2	3	4	5	7	8	9	10		
07	SILVIJA MATEKOVIĆ-MATEJAK OIB:44303126691	ETAŽA S6 Stambeni prostor 1.KAT	46,30	0,00	0,00	46,30	9,0333		<i>Silvija Mateković-Matejak</i>	
08	NATALIJA DABO SAMOBOR OIB:97644564534 GORAN SAMOBOR OIB:56421406652	ETAŽA E8 Stambeni prostor 1.KAT	35,05	0,00	0,00	35,05	6,8384		<i>Saba Samobor</i> <i>Uroš Samobor</i>	
09	NATALIJA DABO SAMOBOR OIB:97644564534 GORAN SAMOBOR OIB:56421406652	ETAŽA E9 Stambeni prostor POTKROVLJE	68,90	0,00	0,00	68,90	13,4426		<i>Saba Samobor</i> <i>Uroš Samobor</i>	
UKUPNO:			512,55			512,55	100,00%			

Zaključno s listom 9  
 U Varaždinu, 07.02.2022. godine  
 Potpis suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i  
 zastupanje suvlasnika prema upravitelju

*Saba Samobor*

**POPIS  
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE**

**1. 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 zajedničkih prostora zgrade.

**2. ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE**

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

**3. INSTALACIJE**

**3.1. vodovodna instalacija od vodomjernog brojila do ventila prije izljevniha mjesta u stanu**

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

**3.3. instalacije elektrike**

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu,
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma i tavana),
- instalacije 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),

**3.4. instalacija centralnog grijanja**

- razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do radijatorskih ventila i prigušnice - vijčane spojke (osim ogrijevnoh tijela),
- odzračni i kompenzijski sustav centralnog grijanja,
- kotlovnica s toplinskim podstanicama - svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armature

**3.5. instalacije plina u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu**

**4. UREĐAJI U ZGRADI**

- protupožarni uređaji



Ur. br.

27

Datum

U 7 -02- 2022

ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupano po direktoru Josipu Borovcu

i

SUVLASNICI stambeno poslovne zgrade u Varaždinu, TRG BANA JELAČIĆA 5 , zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Goran Samobor , OIB:56421406652

sklopili su sljedeći

## UGOVOR O UPRAVLJANJU STAMBENO POSLOVNOM ZGRADOM

Broj ugovora 266/2022/UP

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Utvrđuje da su suvlasnici stambeno poslovne zgrade u Varaždinu, Trg bana Jelačića 5 , (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na kč.br.16584 k.o. Varaždin, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 03.02.2022. godine, poslove upravljanja zgradom povjerili ZTB STAN d.o.o., Varaždin, (u daljnjem tekstu: upravitelj), koje je registrirano za poslove upravljanja i obavljanje drugih ovlaštenja i obveza koje su suvlasnici povjerili ovim ugovorom ili drugim ugovorima.

### II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

#### Članak 2.

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

- organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je Međuvlasničkim ugovorom),
- utvrđuje visinu obveze plaćanja sredstava zajedničke pričuve koje snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređuje i druge troškove zgrade na suvlasnike, naplaćuje dugovanje, te redovito podmiruje te troškove prema trećima sredstvima sa računa zgrade,
- ovlašćuje upravitelja za otvaranje posebnog žiro računa zajedničke pričuve zgrade kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- ovlašćuje upravitelja za raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve zgrade na žiro računu koji se vodi kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu,
- polaže svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja svakom suvlasniku na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika prema godišnjem programu,
- uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na temelju odluke suvlasnika,
- iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje korištenje samostalnih prostorija u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na temelju odluke suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova kada je u pitanju iznajmljivanje, davanje u zakup do 1 godine, a na dulje vrijeme temeljem suglasnosti svih suvlasnika,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja.

#### Članak 3.

Zajedničkom pričuvom upravlja upravitelj te raspoloživi dio, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, ulaže na način da donosi dobit.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova.

#### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati hitni popravak kvarova u slučaju:

- puknuća vodovodne instalacije
- puknuća ili popuštanja kanalizacije
- propuštanja u plinskom sustavu,
- kvarova na elektroinstalacijama,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica toga prodora, te oštećenja krova koja uzrokuju prodore oborinskih voda u objekat,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- otpadanje dijelova pročelja.

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

#### Članak 5.

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 obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

#### Članak 6.

Poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj preuzima u stanju u kojem se nalaze u vrijeme sklapanja ovog Ugovora.

#### Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova obaviti nadzor nad izvršenim radovima te u odabir izvođača radova uključiti i suvlasnike zgrade po ovlaštenom predstavniku.

Prije povjeravanja izvođenja radova upravitelj će prikupiti najmanje tri ponude, a suvlasnici će odabrati sa kojim od ponuđača će se sklopiti ugovor.

#### Članak 8.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog Ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstva, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade povjerene na upravljanje, upozoriti na poslove koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti građevine, na radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, na izvanredne poslove, te predvidjeti troškove održavanja.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu zbog neizvršavanja poslova na koje su upozoreni od upravitelja, a nisu donijeli odluku o poduzimanju poslova, niti osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

#### Članak 9.

Upravitelj se obvezuje:

Izraditi prijedlog programa rada, koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine,

Izvešće o poslovanju u prethodnoj godini, dostaviti svakom od suvlasnika zgrade najkasnije do 30. lipnja tekuće godine.

Redovito ažurirati evidenciju vlasnika i obveznika plaćanja pričuve.

Za svaki planirani posao koji se obavlja tijekom godine preuzimati radove i voditi tehnički nadzor nad njima,

Prijedlog programa upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika suvlasnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici se obvezuju, najkasnije do 31. siječnja, dostaviti utvrđeni program rada za tekuću godinu.

Ako suvlasnici ne dostave upravitelju utvrđeni program rada do roka iz stavka 2 ovog članka, upravitelj će do usvajanja programa obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja, te radove čija obveza proizlazi iz zakonskih i drugih propisa, a suvlasnici su tijekom toga vremena dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

#### **Članak 10.**

Izvješće o radu upravitelj je obavezan dostaviti predstavniku suvlasnika, koji će ostale suvlasnike na prikladan način upoznati sa sadržajem izvješća.

### **III. OBVEZE SUVLASNIKA**

#### **Članak 11.**

Suvlasnici stambeno poslovne zgrade u Varaždinu, Trg bana Jelačića 5 plaćaju pričuvu u iznosu od 1,53 kn /m<sup>2</sup>.

#### **Članak 12.**

Vlasnik je dužan za svoj stan ili poslovni prostor i posebnu prostoriju, te njima namijenjena uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti se i tako održavati i koristiti se njima da drugim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

U suprotnom odgovara ostalim suvlasnicima za štetu.

Svaki je suvlasnik obavezan odmah po uočavanju prijaviti upravitelju svaki kvar ili oštećenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Povećan opseg štete na stanu pojedinog suvlasnika koji je nastao zbog nepravodobne prijave neće se otkloniti iz sredstava zajedničke pričuve. Razliku štete dužan je snositi sam suvlasnik.

#### **Članak 13.**

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

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

#### **Članak 14.**

Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu i drugoj samostalnoj prostoriji radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika

#### **Članak 15.**

Po potpisu ovog Ugovora suvlasnici su dužni raskinuti dosadašnji Ugovor o održavanju i upravljanju zgradom sklopljen sa drugom fizičkom ili pravnom osobom ukoliko isti postoji.

### **IV. SREDSTVA**

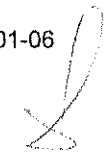
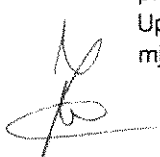
#### **Članak 16.**

Ugovorne su strane suglasne da naknadu za poslove redovitog održavanja, troškove hitnih radova i naknadu upravitelju, koji su sadržani u godišnjem program održavanja zgrade, vlasnici plaćaju u mjesečnim obrocima. Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici su dužni uplatiti do 20-og u mjesecu za tekući mjesec, a u slučaju zakašnjenja, obvezni su plaćati zakonske zatezne kamate.

Ugovorne su strane suglasne da upravitelj, kao ovlaštena osoba, raspolaže sredstvima zajedničke pričuve na žiro - računu kod Privredne banke Zagreb d.d. u Varaždinu.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka vlasnici će plaćati uplatnicama ili na računima za stambeni ili poslovni prostor na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uplatnice i račune će upravitelj dostavljati za svaki mjesec u dva obračunska razdoblja godišnje od 01-06 mjeseca i od 07-12 mjeseca (šest uplatnica po jednom obračunskom razdoblju).



Iznos naknade iz stavka 1. ovoga članka usklađivat će se početkom svake godine, ovisno o usvojenom programu rada za tu godinu.

#### Članak 17.

Naknada za rad upravitelja za poslove redovitog održavanja iznosi 10% + PDV od iznosa ukupno zadužene pričuve mjesečno.

#### Članak 18.

Naknada upravitelju za zastupanje pred sudom i drugim tijelima vlasti putem trećih kvalificiranih pravnih osoba utvrđuje se prema propisima o nagradama i naknadama koje pripadaju kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor, te naknada kvalificiranoj pravnoj osobi koju on opunomoći terete 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 19.

Za štetu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete.

#### Članak 20.

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, te u slučaju da su suvlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje programa.

#### Članak 21.

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

#### Članak 22.

Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme s tim da svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora pismeno uz otkazni rok od 3 mjeseca.

#### Članak 23.

Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravitelju uz otkazni rok od 3 mjeseca koji će početi teći od prvog dana mjeseca koji slijedi otkazu.

#### Članak 24.

Ugovorne 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 Varaždinu.

#### Članak 25.

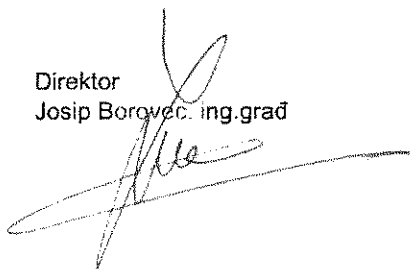
Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

Ovaj Ugovor stupa na snagu 01.02.2022. godine.

U Varaždinu, 03.02. 2022.godine

ZA UPRAVITELJA:

Direktor  
Josip Borovec, ing.građ



ZA SUVLASNIKE:

(predstavnik suvlasnika):

Goran Samobor

