

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014) **suvlasnici zgrade u Zagrebu, Lička 35** sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u **Zagrebu, Lička 35** sagrađene na katastarskoj čestici broj **3919/3**, katastarska općina **335649, Trnje** (u daljnjem tekstu: suvlasnici), uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade.

Članak 2.

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

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na način utvrđen ovim ugovorom.

Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sastavni je dio ovog ugovora (Prilog 1).

U okviru redovnog upravljanja vlasnici donose sljedeće odluke:

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- o planu prihoda i rashoda zgrade;
- o prihvatanju godišnjeg izvješća;
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (Upravitelja);
- o iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- o uzimanju kredita i 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 suvlasnički udjeli čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade i iste obvezuju sve suvlasnike.

Godišnji plan prihoda i rashoda zgrade donosi se na način da ga suvlasnici usvoje na sastanku suvlasnika ili da bude usvojen stavljanjem na oglasnu ploču zgrade pri čemu se dan usvajanja određuje protekom 30 dana u kojem roku nema dostavljene primjedbe kojeg od suvlasnika.

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

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

Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti za predviđene namjene.

Suvlasnici su suglasni da se režijski troškovi potrošnje zajedničkih dijelova (struja, plin, voda, telefon i dr.) uvrste u godišnji program te plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve.

Članak 5.

Sve odluke suvlasnici donose osobno (pisano) svojim vlastoručnim potpisom odnosno pisano putem punomoćnika uz odgovarajuću punomoć ili izjavu u kojim slučajevima za valjanost takve odluke potrebno je u trenutku davanja potpisa na odluku priložiti izvornik punomoći odnosno izjave ovjerene od strane javnog bilježnika. Suvlasnik odnosno ovlašten punomoćnik koji je dao potpis na odluku nakon njegova davanja isti više nije u mogućnosti povući, odnosno iznimno samo do trenutka u kojem odluka još nije proizvela namjeravani pravni učinak. Odluka suvlasnika koja je donesena u skladu sa zakonom propisanom većinom valjana je u trenutku kada je i zadnji suvlasnik na njoj dao svoj potpis, a nakon toga takva odluka može se staviti izvan snage samo donošenjem nove odluke.

Posebno se ugovara mogućnost da svaki suvlasnik odnosno vlasnik posebnog dijela nekretnine svoju suglasnost na odluku suvlasnika može dati i pisanim putem elektroničkom poštom koju adresu ranije /svakako prije davanja suglasnosti/ mora predstavniku suvlasnika naznačiti kao adresu koja služi u tu svrhu. Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za sljedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu te donošenja programa rada za sljedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika) ili, u njegovoj odsutnosti, osoba koju on ovlasti.

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

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

Zapisnik mora sadržavati popis prisutnih suvlasnika i njihovih suvlasničkih udjela, dnevni red, predmet odlučivanja, donesene odluke i omjer glasova (suvlasničkih udjela) kojim su donesene.

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju poduzeću Stambeni ZG d.o.o., Zagreb, Savska cesta 183, koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je **Rosanda Bonačić OIB: 39997841434**

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor s Upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koji suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima druge zgrade;
- zastupati suvlasnike prema Upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni Upravitelju;
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi;
- voditi računa te, zajedno sa Upraviteljem, poduzimati potrebne mjere za naplatu zajedničkih troškova;
- ovjeravati radne naloge izvoditelja radova i davatelja usluga na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te sudjelovati u radu povjerenstva Upravitelja za izbor izvoditelja radova;
- predlagati radove koji će se uvrstiti u godišnji program te, nakon usvajanja istoga, u suradnji s Upraviteljem dogovoriti termin izvođenja radova tijekom godine;
- samostalno naručivati radove čija vrijednost ne prelazi 5.000,00 kn / 663,61 € neto i o tome informirati suvlasnike;
- prikupiti potpise suvlasnika za promjene u godišnjem planu i ostale odluke donesene sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

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

Za svoj rad predstavnik odgovara suvlasnicima zgrade, ne može donositi odluke umjesto suvlasnika niti raspolagati sredstvima pričuve prema vlastitom nahođenju.

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

Članak 7a.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja prema ovom Ugovoru, neće se isplaćivati naknada.

Članak 8.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika s Upraviteljem Ugovor o upravljanju kojim će se regulirati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja zgrade;
- poduzimanje hitnih popravaka;
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade;
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu predstavniku suvlasnika ili 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.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti Upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak 10.

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

Članak 11.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju ili im promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti Upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

Članak 12.

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

Članak 13.

Svaki suvlasnik posebnog dijela zgrade obavezan je Upravitelju dostaviti preslik svih dokumenata vezanih uz svoj posebni dio, a osobito:

- Ugovor o kupoprodaji stana ili drugi pravni osnov stjecanja vlasništva, odnosno korištenja;
- druge dokumente bitne za održavanje zgrade kao cjeline te posebnih dijelova zgrade.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I FINANCIRANJA

Članak 14.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja utvrđuje se tako 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 16. ovog Ugovora.

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjanog pravnog osnova (proširenje na zajednički prostor zgrade) te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

Udio u troškovima upravljanja ne predstavlja osnov za reguliranje vlasničkih prava.

V. SREDSTVA

Članak 15.

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

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

Članak 16.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 13. Ugovora o upravljanju u sljedeće korektivne koeficijente:

za stambeni prostor	koeficijent	1,00
za poslovni prostor, lokal	koeficijent	1,25
za garaža, lođa	koeficijent	0,75
za natkrivena terasa, spremište	koeficijent	0,50
za nenatkrivena terasa	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. 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.

Članak 17.

Suvlasnici su suglasni da doprinos za zajedničku pričuvu, koji je dužan plaćati svaki suvlasnik mjesečno, iznosi **2,70 kn/m² /0,36 €/m²** mjesečno. Ovaj doprinos zajedničkoj pričuvi vrijedi za stambeni prostor čiji je koeficijent 1,00. Za ostale prostore, osim stambenog, suvlasnici plaćaju iznos korigiran prema koeficijentima utvrđenim u čl. 16. ovog Međuvlasničkog ugovora.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dodatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Eventualni višak prihoda prenosi se u sljedeću godinu.

Članak 18.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima./ eventualne kazne, presude, rješenja, naloge i zaključke

Članak 19.

Komunalne usluge koje se odnose na posebne dijelove (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Skupštine grada Zagreba, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade odredit će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijenit će se odgovarajuće odluke nadležnih tijela neposredno.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

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 21.

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

Članak 22.

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

Članak 23.

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

Članak 24.

Ovaj Ugovor sastavljen je u tri primjerka, od kojih je jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i dva primjerka za Upravitelja.

Predstavnik suvlasnika je obvezan na zahtjev suvlasnika i o njihovom trošku preslik ovog Ugovora uručiti suvlasnicima.

Zagreb, 27.02.2023. godine

PRILOZI:

Prilog 1 – Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

Prilog 2 – Popis suvlasnika

Članak 19.

Komunalne usluge koje se odnose na posebne dijelove (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Skupštine grada Zagreba, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade odredit će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijenit će se odgovarajuće odluke nadležnih tijela neposredno.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

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 21.

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

Članak 22.

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

Članak 23.

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

Članak 24.

Ovaj Ugovor sastavljen je u tri primjerka, od kojih je jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i dva primjerka za Upravitelja.

Predstavnik suvlasnika je obvezan na zahtjev suvlasnika i o njihovom trošku preslik ovog Ugovora uručiti suvlasnicima.

Zagreb, 27.02.2023. godine

PRILOZI:

Prilog 1 – Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

Prilog 2 – Popis suvlasnika

Prilog 1

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

u Zagrebu, _____

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

- temelji
- nosivi konstruktivni zidovi
- međukatna konstrukcija
- dimnjaci i ventilacijski kanali (prisilna i prirodna ventilacija)
- krovna konstrukcija s pokrovom (ravni i kosi krovovi) ukoliko je ispod terase/balkona stambeni prostor tada se smatra kao ravni krov
- krovna i druga vanjska limarija
- fasada (demit, ventilirana, žbukana)
- vanjska stolarija i bravarija (željezna, drvena, aluminijska i PVC)
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.)
- balkoni (staklene ograde i dr.), terase i lođe (do završne obloge – demontaža, montaža i vezni materijal završne obloge spadaju u posebne dijelove)
- sifone, slivnike i preljeve terasa održava vlasnik posebnog dijela (**ne odnosi se na krovove**)
- požarni prilazi, ljestve za izlaz na krov ili drugi posebni dio zgrade

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- stubište i površine izvan stanova sa svim vratima, prozorima i instalacijama
- podrum, sklonište, praona i sušiona rublja
- potkrovlje (tavan)
- zajedničke društvene prostorije
- prostorije za smeće (vanjski i unutarnji)
- zelene površine, parkovi i dječja igrališta na istoj čestici

INSTALACIJE

- **vodovodna instalacija** od vodomjernog brojila zgrade do izljevskog mjesta u stanu uključujući glavni ventil za zatvaranje sanitarnog čvora (**kutni ventil nije uključen**)
- **odvodne instalacije** od priključka na javnu kanalizaciju te **glavne vertikalne do priključnog sifona u stanu uključujući i podni sifon (sifon kade, tuš kabine, umivaonika, perilice rublja/posuđa i sudopera nije uključen)**
- **hidranti, protupožarni sustavi i instalacije** uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade
- **instalacije elektrike :**
 - instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
 - instalacija zajedničke potrošnje - stubišna rasvjeta, rasvjeta i zajednički uređaji u garaži (garažna vrata i rampe)
 - instalacija nužne i panične rasvjete

- instalacije zvonca i portafona (osim govornog aparata u stanu)
 - instalacija video nadzora
 - instalacije gromobrana
 - zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade
 - instalacije telefona (osim instalacije u stanu)
- **instalacije grijanja:**
 - električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i sl.
 - instalacije centralnog grijanja
 - razvodne instalacije centralnog grijanja od razdjeljivača u kotlovnici ili toplinskoj stanici do uključivo radijatorskih ventila i prigušnica – vijčane spojke (osim ogrevnih tijela)
 - odzračni i kompenzacijski sustav centralnog grijanja
 - kotlovnica s toplinskim podstanicama, svi uređaji, razvod, zaporna i regulacijska armatura
 - **instalacije plina** u zgradi od glavnog ventila do brojila u stanu/ **etažno grijanje unutar posebnih dijelova održava vlasnik**

UREĐAJI NA ZGRADI

- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu
- prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu
- dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
- uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI S DRUGIM ZGRADAMA

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

ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI

k.č. broj _____ k.o. _____