

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 91/96.) suvlasnici stambene zgrade u Zadru, **Široka ulica 22**, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Zadru, **Široka ulica 22**, sagrađene na k.č. broj **9809** (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem zgrade i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u prilogu 2 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 1 koji je sastavni dio ovog ugovora) na način utvrđen ovim ugovorom.

U okviru redovitog upravljanja vlasnici 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 iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija,
- o uzimanju zajmova,
- o kućnom redu,
- o stvaranju zajedničke pričuve
- o drugim pitanjima koja predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenima kada se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koje prelaze okvir redovnog upravljanja (otuđivanje, promjena namjene, izdavanje u zakup više od 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 pisanim putem.

Članak 4.

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

- zajednička prostorija data u najam za poslovni prostor.
- troškovi čišćenja zajedničkih dijelova zgrade podmirivat će se iz najma praonice.
- troškovi električne energije zajedničkih dijelova zgrade (stubišna rasvjeta, drugo) podmirivat će se također iz najma praonice.

Članak 5.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvatanja izvješća o radu te donošenje 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 poduzeću Zadar Stan d.o.o., Zadar koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je **Mirjana Perinović**

Predstavnik suvlasnika ovlašten je :

- sklopiti ugovor na određeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju zgradom,
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima stambene zgrade, Dragutina Parčića 3.
- 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 pisano izvješće o svom radu.

Članak 8.

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

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

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.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvjestiti upravitelja najkasnije u roku tri dana.

Suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi otklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dopustiti 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 koeficijentom 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 svoj stan i posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripadke svog vlasništva brinuti i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 12.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upavitelja 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 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 upavitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja.

Članak 14.

Kod obračuna troškova upravljanja i 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 1,25
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 upavitelju do 10-og 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 15.

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 16.

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

Članak 17.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama Gradskog vijeća, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačim, 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 vlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primjenit će se odgovarajuće odluke Gradskog vijeća grada Zadra.

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 sprazuma ne dođe, pred nadležnim sudom u Zadru.

Članak 21.

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

Primjerak ugovora dostavlja se Fondu za stambeno i komunalno gospodarstvo grada Zadra i zakupcima dana 28. siječnja 1998. od kada prestaje obveza plaćanja Fondu, a nastaje obveza plaćanja Zadar Stanu d.o.o. kao novom upravitelju.

U Zadru, 28. siječnja 1997. godine

Prilog 1. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

Prilog 2. Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima

Stambena zgrada

3784

Upisati adresu i ulaz: Široka ulica 22

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja

Red. broj	Prezime i ime	Adresa vlasnika	JMBG	kat	Površina P1 vlasništvo m ²	Vlasnički udio %	Površina P2 korištenje m ²	Koef	P2 x Koef m ²	Udio u troškovima %	Potpis	Datum Potpisa
1	Sabot Dragutin	Široka ulica 22	0311493483901	4	51,65	9,32		1,00	51,65	8,30	Milica Horvat	04.01.98
2	Jadrijević Tomislav	"	0402933383939	3	58,60	10,58		1,00	58,60	9,42	Horvat	03.02.98
3	Sulen Đuja	"	0712493538929	3	68,00	12,27		1,00	68,00	10,93	Đurić Đura	04.02.98
4	Perinović Mirjana	"	1908934388904	2	58,15	10,79		1,00	58,15	9,35	Mirjana	04.02.98
5	Šuljić Ruža	"	1312493838499	2	68,00	12,27		1,00	68,00	10,93	Milica Šuljić	04.02.98
6	Barč Slavko	"	0604934638928	1	58,60	10,58		1,00	58,60	9,42	Barč	06.02.98
7	Perić Šime	"	0410926383918	1	65,00	11,73		1,00	65,00	10,45	Perić	04.02.98
8	Grad Zadar (Žuković Maša)	"	1204947381008	pr	58,15	10,49		1,00	58,15	9,35	Žuković	03.02.98
9	Kojić Božo i Tomica	"		pr	68,00	12,27		2,00	136,00	21,85		
10		"						1,00				
11		"										
12		"										
13		"										
14		"										
15		"										
16		"										
17		"										

REKAPITULACIJA PROSTORA I PLOŠTINA

naziv prostora	broj	ploština	koeficijent	ploština x koef
stanovi	8	486,15	1,00	486,15
poslovni prostor	1	68,00	2,00	136,00
garage	0	0	0	0
garažna mjesta	0	0	0	0
UKUPNO		554,15		622,15

