

Temeljem Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024) suvlasnici stambene zgrade u Vukovaru, Sotinska 18, Vukovar

sklopili su sljedeći

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR Broj 1204

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Vukovaru, Sotinska 18 izgrađene na k.č. br. 4251 k.o. Vukovar (u daljnjem tekstu: suvlasnici), uređuju međusobne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem zgrade i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Zajednica suvlasnika stambene zgrade u Vukovaru je registrirana u registru zajednica suvlasnika s OIB-om 68819244473.

Naziv zajednice suvlasnika je ZGRADA - Sotinska 18, VUKOVAR.

Sjedište zajednice suvlasnika je na adresi Sotinska 18, Vukovar.

Sva prava i obveze iz ovog međuvlasničkog ugovora koja se primjenjuju na suvlasnike kao skup fizičkih i/ili pravnih osobe, na jednak način se primjenjuju i na pravnu osobu – zajednicu suvlasnika te zajednica suvlasnika postaje ugovornom stranom ovog ugovora s danom njzina osnivanja.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržan je u **Prilogu 2** koji je sastavni dio ovog ugovora.

II. UVJETI I NAČIN UPRAVLJANJA NEKRETNINOM

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 i u skladu sa Zakonom.

U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose sljedeće odluke:

- o prihvaćanju godišnjeg i višegodišnjeg programa zgrade;
- o određivanju visine zajedničke pričuve;
- o određivanju osobe predstavnika suvlasnika;
- o osnivanju vijeća suvlasnika i imenovanja članova vijeća;
- o određivanju upravitelja zgrade;
- o iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih dijelova zgrade;
- o uzimanju zajmova ili kredita;
- o određivanju odredaba kućnog reda i izricanju sankcija za kršenje kućnog reda;
- o drugim pitanjima određenim zakonskim odredbama;

ž.c.

- o ostalim pitanjima.

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

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji se mogu smatrati poboljšicom i dr.) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

Pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem ili elektroničkim putem uz dokaz identiteta.

Suvlasnici donose sljedeće odluke dvotrećinskom većinom:

- o davanju stana u kratkoročni najam ili u najam većem broju osoba u smislu zakonskih odredaba, uz dodatan uvjet da suglasnost moraju dati i vlasnici stanova čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom koji se hoće dati u ovu vrstu najma;
- o davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u stambenom prostoru koja se ne smatra tihom djelatnošću;
- o ugradnji videonadzora;
- o imenovanju predstavnika suvlasnika koji nije suvlasnik na zgradi, niti je bračni/izvanbračni drug ili srodnik u ravnoj liniji sa suvlasnikom, a ima prebivalište ili boravište u mjestu gdje se zgrada nalazi.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenima kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze 66% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Suvlasnici donose sljedeće odluke *kvalificiranom većinom*:

- o poslovima koji se smatraju investicijskim održavanjem;
- o davanju u najam ili zakup zajedničke dijelove zgrade na dulje od jedne godine.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenima kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze 80% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Odluke o nužnim popravcima smatraju se donesenima kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze 33% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Sastanak suvlasnika

Članak 4.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, odnosno donošenja godišnjeg programa održavanja za slijedeću godinu te višegodišnjeg programa zgrade.

Suvlasnici se mogu po potrebi sastati i češće, ovisno o potrebi za donošenjem suvlasničkih odluka.

Sastanke suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, a može ga se sazvati i na zahtjev odgovarajuće količina suvlasnika sukladno zakonskim odredbama. Po potrebi sastanak može sazvati i upravitelj.

Poziv za sastanak dostavlja se najmanje pet dana prije održavanja sastanka pisanim putem na oglasnoj ploči zgrade ili putem pozivnica dostavljenih na e-mail adresu

ž.c.

suvlasnika ili u poštanski sandučić. Poziv na sastanak može se dostaviti i na drugi način elektroničkim putem, npr. putem društvenih mreža, SMS-a itd.

Poziv obavezno sadrži podatke o osobama koje sazivaju sastanak te o mjestu, vremenu, načinu održavanja sastanka i o dnevnom redu.

Sastanak se održava u prostorijama zgrade ili na trećem mjestu koje određuje osoba, odnosno skupina osoba koje sazivaju sastanak.

O sastanku jedan od suvlasnika vodi zapisnik, kojeg potpisuju svi prisutni na sastanku te ga nakon održanog sastanka dostavljaju upravitelju.

Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, načinu održavanja sastanka, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznijetim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.

Sastanak se može održati i elektroničkim putem te se u tom slučaju odluke donesene na sastanku potvrđuju putem e-maila koji je suvlasnik prethodno registrirao za potrebe odlučivanja.

Ako se sastanak održava uživo, a prostorni i drugi uvjeti održavanja sastanka ne dozvoljavaju sastavljanje detaljnog zapisnika, u zapisniku će se navesti samo sažetak točaka o kojima se raspravljalo, odnosno odlučivalo, a organizator sastanka će naknadno objaviti detaljni zapisnik koji se suvlasnicima može dostaviti putem oglasne ploče zgrade, na e-mail ili u poštanske sandučice radi davanja primjedbi. Primjedbe na sadržaj zapisnika mogu se dostaviti organizatoru sastanka u roku od 5 dana u pisanom obliku.

Odluke donesene na sastanku suvlasnika obvezujuće su za sve suvlasnike pod uvjetom da su donesene uz odgovarajuću većinu po suvlasničkim udjelima.

Ukoliko je na sastanku donesena općenita odluka (npr. o provođenju neke vrste radova, pokretanju sudskog postupka itd.), a ukaže se potreba dodatnih odlučivanja o daljnjim detaljima (npr. o prihvatu ponude, odabiru punomoćnika itd.), ugovorne strane suglasno ugovaraju da se daljnje odluke koje se nadovezuju na općenitu odluku, mogu donijeti prikupljanjem potpisa u skladu s čl. 5. ovog ugovora, odnosno da nije potrebno ponovno sazivati sastanke.

Donošenje odluka prikupljanjem potpisa

Članak 5.

Kako bi se osiguralo dovoljno brzo i efikasno donošenje odluka, a pogotovo kada je to potrebno radi donošenja žurne odluke (primjerice odluka o nužnom popravku i sl.), ugovorne strane ovog međuvlasničkog ugovora izričito ugovaraju da predstavnik suvlasnika, odnosno bilo koji zainteresirani suvlasnik može i bez sazivanja sastanka zahtijevati donošenje odluke vezano za upravljanje, odnosno za održavanje zgrade.

Odluka se u tom slučaju donosi u pisanom obliku na način da na unaprijed pripremljeni tekst odluke (dalje: potpisna lista) suvlasnici daju odobrenje.

Odobrenje se može dati vlastoručnim potpisom na potpisnoj listi, u obliku zasebne potpisane isprave kojom se potvrđuje suglasnost s odlukom, elektroničkim potpisom ili e-mailom uz dokaz identiteta suvlasnika, bez obzira je li suvlasnik prethodno zatražio davanje suglasnosti putem e-maila.

Članak 6.

z.c.

Upravljanje zgradom temeljem ranije potpisanog ugovora o upravljanju obavlja tvrtka TEHNOSTAN d.o.o., Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 23, OIB: 91347134540 koja je registrirana za poslove upravljanja zgradama.

Raspodaganje sredstvima pričuve

Članak 7.

Upravitelj zgrade ovlašten je raspolagati sredstvima zajedničke pričuve sukladno odobrenom godišnjem planu upravljanja, koji se donosi u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgradama i međuvlasničkim ugovorom.

U slučaju da tijekom održavanja pojedina stavka premaši planirani godišnji iznos, sredstva potrebna za održavanje prema stavci godišnjeg plana mogu se osigurati korištenjem akumuliranih sredstava pričuve iz prijenosa stanja iz prethodnih godina, pod uvjetom da takvo korištenje ne ugrožava financijsku stabilnost pričuve i kontinuirano održavanje zgrade.

III. PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Imenovanje predstavnika suvlasnika i prestanaka mandata

Članak 8.

Predstavnik suvlasnika može biti jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi.

Ukoliko se za predstavnika suvlasnika imenuje osoba koja ne udovoljava kriterijima iz prethodnog stavka, može se imenovati dvotrećinskom većinom suvlasnika pod uvjetom da ima prebivalište u mjestu gdje se zgrada nalazi.

U slučaju da suvlasnici nisu imenovali zamjenika predstavnika suvlasnika prema članku 10. ovog međuvlasničkog ugovora, suvlasnici mogu običnom većinom odlučiti da će predstavnik suvlasnika biti suvlasnik koji će sve svoje ovlasti iz ovog međuvlasničkog ugovora putem punomoći prenijeti na treću osobu. Punomoć u tom slučaju može trajati određeno vrijeme ili do opoziva, odnosno do imenovanja druge osobe na funkciju predstavnika suvlasnika.

Mandat predstavniku suvlasnika može prestati smrću, ostavkom ili opozivom. Ukoliko je odgovarajućoj osobi iz stavka 1. ili 3. ovog članka prestalo suvlasništvo, mandat predstavnika suvlasnika prestaje s danom otuđenja nekretnine.

Obavijest suvlasnicima o prestanku funkcije predstavnik suvlasnika dostavit će na način da suvlasnike obavijesti putem oglasne ploče stambene zgrade ili na drugi odgovarajući način (npr. elektroničkim putem).

Nakon prestanka mandata, predstavnik suvlasnika dužan je izraditi kratki izvještaj o svom radu u tekućoj godini te u roku od 3 dana predati novom predstavniku suvlasnika, odnosno upravitelju ako novi predstavnik nije imenovan, svu svoju dokumentaciju vezanu za zgrade kao i sve predmete bitne za održavanje zgrade (npr. ključevi, šifre itd.).

Predstavnik suvlasnika – ovlasti i obveze

Članak 9.

Za predstavnika suvlasnika imenuje se Željka Cindrić, OIB: 81247579518.

2.c

Predstavnik suvlasnika dužan je, odnosno ovlašten:

- sklopiti ugovor o upravljanju s upraviteljem u skladu s ovim međuvlasničkim ugovorom i zakonom;
- sazvati sastanak suvlasnika u skladu s odredbama zakona i ovog međuvlasničkog ugovora;
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanima za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade koji nisu povjereni upravitelju;
- sudjelovati u izradi Godišnjeg programa održavanja zgrade (dalje: GPU) i Višegodišnjeg programa održavanja zgrade (dalje: VGPU) te informirati suvlasnike o navedenim programima i o njihovoj provedbi;
- izvijestiti suvlasnike o godišnjem izvješću i računu poslovanja zgrade za prethodnu godinu;
- voditi brigu i nadzor o načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi te donositi odluke u svezi s time koje obvezuju sve suvlasnike (kao raspored čišćenja snijega i sl.);
- ovjeravati radne naloge izvođača radova kojima se potvrđuje izvršenje određenog posla na zgradi;
- redovito izvještavati upravitelja o svim nedostacima na zajedničkim dijelovima zgrade;
- čuvati primjerak međuvlasničkog ugovora i drugih odluka donesenih od strane suvlasnika, zapisnike i dr.;
- dostavljati upravitelju odluke suvlasnika, isprave o promjeni vlasništva koje zaprimi od suvlasnika te druge dokumente potrebne za rad upravitelja;
- izvršiti zapisnički primopredaju nekretnina od dosadašnjeg upravitelja na novog upravitelja;
- voditi evidenciju svih suvlasnika i pribavljati potrebnu dokumentaciju od suvlasnika za potrebe Upravitelja;
- provoditi zakonom propisane aktivnosti radi prijave projekata za sufinanciranje zgrade, pod uvjetom da suvlasnici nisu o tome sklopili zaseban ugovor s upraviteljem;
- izraditi kratki izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili putem elektroničke pošte do 1. veljače iduće godine;
- obavijestiti suvlasnike o suvlasnicima koji ne izvršavaju svoju obvezu plaćanja zajedničke pričuve dostavom liste dužnika svakom suvlasniku u poštanski sandučić ili elektroničkim putem;
- sklopiti ugovor o čišćenju zajedničkih dijelova zgrade;
- sklopiti ugovor o najmu zajedničkih prostorija uz prethodnu suglasnost suvlasnika;
- nabavljati sitni potrošni materijal za zgradu do iznosa predviđenog godišnjim programom održavanja;
- obavljati i druge poslove određene Zakonom, odnosno odlukama suvlasnika.

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

ž.c.

Predstavnik suvlasnika za svoj rad neće primati naknadu.

Raspolaganje sredstvima pričuve

Članak 10.

Predstavnik suvlasnika obavezan je nadzirati rad upravitelja te kontrolirati zakonitost i svrhovitost trošenja sredstava pričuve sukladno godišnjem i višegodišnjem planu upravljanja.

Ukoliko su suvlasnici donijeli općenitu odluku o provođenju određene vrste radova, predstavnik suvlasnika i upravitelj ovlašteni su:

- 1. Pribaviti ponude** – Predstavnik suvlasnika i upravitelj pribavit će ponude izvođača radova. Ako su suvlasnici u odluci definirali određene uvjete, ponude moraju biti usklađene s tim uvjetima.
- 2. Odabrati najpovoljnijeg izvođača i naručiti radove** – Upravitelj i predstavnik suvlasnika ovlašteni su odabrati najpovoljniju ponudu i naručiti radove pod uvjetom da:
 - o Na računu pričuve postoji dovoljno sredstava za financiranje radova,
 - o Izvršenje radova ne remeti redovito održavanje zgrade u skladu s odobrenim godišnjim planom.
- 3. Postupanje u slučaju nedostatka sredstava** – Ako pričuva ne osigurava dostatna sredstva za financiranje radova, upravitelj i predstavnik suvlasnika:
 - o Pripremit će prijedlog procjene potrebnog povećanja pričuve,
 - o O tome izvijestiti suvlasnike putem predstavnika suvlasnika prije poduzimanja daljnjih koraka za eventualno kreditno zaduženje.

Ova ovlast ne isključuje pravo suvlasnika da se dodatno očituju o pojedinim aspektima provedbe odluke, ako to zahtijevaju okolnosti.

Zamjenik predstavnika suvlasnika

Članak 11.

Zgrada neće imati zamjenika predstavnika suvlasnika

Prinudni predstavnik suvlasnika

Članak 12.

U slučaju da odabranom predstavniku suvlasnika prestane funkcija, suvlasnici su dužni u roku od 60 dana od obavijesti upravitelja o tome odabrati novog predstavnika suvlasnika.

Ukoliko suvlasnici ne postupe sukladno prethodnoj odredbi, Upravitelj je ovlašten imenovati fizičku osobu – prinudnog predstavnika suvlasnika.

Prava i obveze upravitelja u svezi s odredbama ovog članka se uređuju Ugovorom o upravljanju.

Članak 13.

ž.c. Predstavnik suvlasnika sklapa 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;
- 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;
- sva ostala međusobna prava i obveze između upravitelja i suvlasnika.

Predstavnik je ovlašten i sklopiti aneks ugovora o upravljanju uz prethodnu suglasnost većine suvlasnika.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 14.

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja i održavanja zgrade utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu vrijednosne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 19. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora.

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

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

Članak 15.

Suvlasnik je dužan za svoj prostor (stan, poslovni prostor, garažu ili ostale prostorije) te njemu 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.

Suvlasnici su u obvezi pridržavati se odredbi kućnog reda te svojim ponašanjem ne ometati druge suvlasnike. Suvlasnici mogu prihvatiti i posebne odredbe kućnog reda.

Članak 16.

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

Kada 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

ž.c.

štetu drugima, a radi otklanjanja štete, ako je to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan u suprotnom odgovara za štetu suvlasniku kojem je prouzročio štetu sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima i Zakona o upravljanju i održavanju zgradama.

Članak 17.

Suvlasnik koji otuđi (proda, daruje itd.) svoj posebni dio nekretnine ili promijeni njegovu namjenu dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

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

V. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 18.

Sredstva zajedničke pričuve namijenjena su za pokriće svih troškova vezanih uz obavljanje poslova održavanja i upravljanja predmetnom nekretninom, uključujući i otplaćivanje zajma za pokrivanje tih troškova.

Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova.

Sredstvima zajedničke pričuve upravlja i raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s godišnjim ili višegodišnjim programom zgrade kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika.

Godišnji i višegodišnji program zgrade

Članak 19.

Suvlasnici su dužni prije početka nove kalendarske godine donijeti odluku o novom godišnjem programu održavanja (GPU), odnosno višegodišnjem programu održavanja zgrade (VGPU) za sljedeću godinu, odnosno za sljedeće višegodišnje razdoblje.

Predstavnik suvlasnika dužan je suvlasnike na adekvatan način obavijestiti o prijedlogu GPU-a i/ili VGPU-a, a Odluka o usvajanju GPU-a, odnosno VGPU-a donosi se na sastanku suvlasnika ili davanjem suglasnosti na potpisnoj listi u skladu s odredbama ovog međuvlasničkog ugovora.

Postupanje u slučaju neprihvatanja Godišnjeg plana upravljanja (GPU) od strane suvlasnika:

1. Ukoliko suvlasnici do kraja tekuće godine ne donesu odluku o usvajanju GPU-a za sljedeću godinu, suvlasnici suglasno opunomoćuju predstavnika suvlasnika da u njihovo ime i za njihov račun donese odluku o usvajanju GPU-a, pri čemu je predstavnik suvlasnika dužan se držati slijedećih odredaba:

- 1) Novi GPU-om ne smije se mijenjati visina pričuve, osim u slučajevima iz čl. 20. st. 3. i 4. ovog ugovora;

- 2) U novom GPU-u ne smiju se predvidjeti investicijski radovi ili radovi koji se smatraju poboljšicom u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;

2. Ako suvlasnici u zakonskom roku odbiju prijedlog GPU-a, dužni su dostaviti i prijedlog izmjena GPU-a, uz obavezno pojašnjenje razloga odbijanja i predloženih

z.c.

izmjena, do konačne odluke suvlasnika na snazi ostaje zadnji prihvaćeni GPU i primjenjuje se do donošenja odluke o novom GPU.

U slučaju iz prethodnog stavka, suvlasnici mogu u bilo kojem trenutku naknadno donijeti odluku o prihvaćanju novog prijedloga GPU-a.

Odredbe iz prethodna dva stavka na odgovarajući način se primjenjuju i ako suvlasnici ne usvoje VGPU u roku od 3 mjeseca od kada ga je upravitelj dostavio predstavniku suvlasnika.

Prijedlog GPU-a, odnosno VGPU-a, odnosno usvojeni GPU/VGPU obavezno se objavljuje internet stranici upravitelja zgrade.

Članak 20.

Visina zajedničke pričuve utvrđuje se tako da se površina posebnog dijela nekretnine pomnoži s iznosom pričuve po metru kvadratnom uz primjenu koeficijenata utvrđenih čl. 19. ovog Ugovora.

Suvlasnici su obvezni plaćati mjesečni doprinos iz stavka 1. ovog članka na račun zajedničke pričuve koji vodi upravitelj do 20-tog u mjesecu za protekli mjesec. U slučaju zakašnjenja suvlasnici su dužni plaćati zakonske zatezne kamate.

Visina godišnje pričuve ne može biti manja od 0,54% etalonske cijene građenja za primjenu u drugim propisima koju objavljuje nadležno ministarstvo u „Narodnim novinama“, odnosno visina mjesečne pričuve ne može biti manja od 1/12 tog iznosa.

Ukoliko suvlasnici donesu odluku o primjeni minimalne pričuve, upravitelj zgrade ovlašten je visinu pričuve usklađivati s promjenama etalonske cijene gradnje sukladno odlukama nadležnih tijela Republike Hrvatske.

Članak 21.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi, razdioba troškova obavlja se prema članku 13. ovog ugovora uz primjenu sljedećih korekcijskih koeficijenata:

- za stambeni prostor: Koeficijent 1,0
- za stan koji se koristi za kratkoročni najam: Koeficijent 1,0
- za stan odnosno dio stana koji se koristi kao poslovni prostor: Koeficijent 1,0
- za poslovni prostor: Koeficijent 1,0
- za poslovni prostor koji ima ulaz s javne površine: Koeficijent 1,0
- za garažni prostor: Koeficijent 0,75

U slučaju da suvlasnik izvrši prenamjenu prostora iz poslovnog u stambeni ili obrnuto, dužan je o tome obavijestiti predstavnika suvlasnika, odnosno upravitelja i dostaviti pravovaljanu dokumentaciju kako bi se izvršila izmjena koeficijenata te izradio novi izračun udjela suvlasnika u podmirenju sredstava zajedničke pričuve.

Ukoliko suvlasnik o promjenama iz prethodnog stavka nije pravovremeno obavijestio predstavnika suvlasnika, odnosno upravitelja, suvlasnici ovlašćuju upravitelja za izradu obračuna stvarno dugovane pričuve te naplatu dugovanja suvlasniku unatrag 3 godine od dana saznanja navedene činjenice.

Članak 22.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo,

Ž. C.

srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima ili u skladu s odlukom suvlasnika.

Članak 23.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Grada Vukovara, 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 grada Vukovara.

Članak 24.

Zgrada nema troškova za čišćenje

Zajednička potrošnja struje neće se plaćati iz pričuve zgrade

Za zgrade sa zajedničkim sunčanim toplinskim sustavom za toplu vodu **gdje izvan sezone grijanja nema sekundarne opcije grijanja tople vode (daljinsko grijanje)** troškovi za utrošenu električnu energiju za zagrijavanje zajedničke sanitarne tople vode dijele se na sve suvlasnike na način da se 30% troškova raspodjeli jednako na sve suvlasnike kao utrošak recirkulacije sustava zgrade a ostatak se dijeli prema udjelu potrošnje po očitavanju vodomjera u razdoblju od 15.5 – 15.9. tekuće godine na kraju obračunskog razdoblja.

VI. OSTALE ODREDBE

Sudski postupci protiv suvlasnika

Članak 25.

Suvlasnici su suglasni da je Upravitelj ovlašten, uz suglasnost predstavnika suvlasnika, odnosno vijeća ako je osnovano, podnijeti nadležnom sudu prijedlog za izdavanje privremene mjere, odnosno za pokretanje postupka osiguranja dokaza kada to opravdavaju posebne okolnosti, primjerice onemogućavanje radova u posebnom dijelu zgrade, ugrožavanja života i zdravlja suvlasnika i ostalih korisnika zgrade te u drugim slučajevima kada su ugrožena prava suvlasnika ili korisnika zgrade.

Sva prava i obveze između upravitelja i suvlasnika u svezi s ovim člankom uređuju se ugovorom o upravljanju.

Spajanje i razdvajanje zajednice suvlasnika

Članak 26.

Ukoliko suglasnošću većine suvlasnika dođe do spajanja ove zajednice suvlasnika s drugom zajednicom suvlasnika, ovaj Međuvlasnički ugovor zamijenit će se novim ugovorom, ali Ugovor o upravljanju sklopljen s upraviteljem zgrade ostaje na snazi, osim ako se ugovorne strane tog ugovora ne sporazume drukčije.

Ukoliko se pojedina funkcionalna cjelina, odnosno više njih, želi izdvojiti iz postojeće suvlasničke zajednice, ovaj Međuvlasnički ugovor ostaje na snazi u odnosu na sve funkcionalne cjeline koji ostaju u postojećoj zajednici suvlasnika.

Svaka novonastala zajednica suvlasnika sklopit će svoj Međuvlasnički ugovor.

Ugovor o upravljanju sklopljen s upraviteljem temeljem ovog Međuvlasničkog ugovora u svakom slučaju ostaje na snazi nepromijenjen, osim ako se postojeće i novonastale zajednice suvlasnika kao i upravitelj ne sporazume drukčije.

Suvlasnici se obvezuju prilikom donošenja odluke o razdvajanju istovremeno donijeti odluku o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova svih zajednica suvlasnika te plaćanju zajedničkih troškova.

Ukoliko odluka o tome ne bude donesena, sve zajednice suvlasnika dužne su u zajedničkim troškovima sudjelovati sukladno svojim suvlasničkim udjelima.

KUĆNI RED

Članak 27.

Sklapanjem ovog Međuvlasničkog ugovora suvlasnici također prihvaćaju kućni red zgrade. Kućni red objavit će se na prikladnom mjestu na ulazu zgrade.

Svi suvlasnici, kao i svi stanari, odnosno svaka treća osoba, obvezuju pridržavati se kućnog reda.

U slučaju kršenja kućnog reda suvlasnici su ovlašteni odlukom većine suvlasnika zatražiti da upravitelj prekršitelju izrekne opomene u skladu sa zakonskim odredbama.

U slučaju opetovanog kršenja kućnog reda, upravitelj je uz izricanje treće, kao i svake sljedeće opomene unutar perioda od dvije godine, ovlašten izreći novčanu kaznu prekršitelju u rasponu od 50,00 – 500,00 €.

Novčane kazne čine prihod sredstava zajedničke pričuve, a točne visine novčanih kazni uređuju se kućnim redom. Upravitelj zgrade dužan je suvlasniku kojem izriče novčanu kaznu ispostaviti uplatnicu za plaćanje kazne, a obveza dospijeva u roku od 15 dana od isteka roka za postupanje po drugoj opomeni. Opomene se suvlasnicima mogu dostavljati putem e-maila ili poštom s povratnicom.

Najam zajedničkih dijelova zgrade

Članak 28.

Suvlasnici o najmu ili zakupu zajedničkih dijelova zgrade na razdoblje do 1 godine odlučuju natpolovičnom većinom, a za dulji period ili na neodređeno vrijeme kvalificiranom većinom.

Naplata najamnine ili zakupnine provodi se putem upravitelja te se međusobna prava i obveze s time u vezi uređuju ugovorom o upravljanju.

U slučaju neplaćanja najamnine/zakupnine, suvlasnici ovlašćuju upravitelja na pokretanje postupaka prisilne naplate te se međusobna prava i obveze upravitelja i suvlasnika u tom pogledu uređuju ugovorom o upravljanju.

Svi sudski i odvjetnički troškovi u tom slučaju podmiruju se iz sredstava pričuve.

Predstavnik suvlasnika u svezi s ugovorima o najmu ili zakupu ima sljedeće ovlasti:

- produljiti postojeći ugovor na daljnjih godinu dana, ukoliko se ugovor o najmu ili zakupu izvršava uredno;
- otkazati ili raskinuti ugovor ukoliko su za to ispunjene zakonske, odnosno ugovorne

z. e.

pretpostavke.

Članak 29.

Sklapanjem ovog Ugovora suvlasnici kao ispitanici daju privolu Upravitelju kao voditelju obrade njihovih osobnih podataka u skladu s Općom uredbom o zaštiti osobnih podataka (GDPR EU 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27.04.2016.) te u skladu s Zakonom o provedbi Opće uredbе o zaštiti podataka (NN 42/18) za sve svrhe koje su nužne radi izvršenja Ugovora o upravljanju te radi ispunjenja zakonom utvrđenih obveza Upravitelja.

Članak 30.

Ovaj ugovor stupa na snagu i primjenjuje se kad ga sklopi većina suvlasnika čiji suvlasnički udjeli čine većinu svih dijelova nekretnine.

Odluke koje proizlaze iz ovog ugovora obvezuju sve suvlasnike nekretnine.

Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak 31.

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

Članak 32.

Eventualni sporovi koji proisteknu iz ovog ugovora suvlasnici nekretnine prvenstveno će rješavati sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe pred mjesno nadležnim sudom.

Članak 33.

Ovaj ugovor sastavljen je u 1 (jednom) primjerku, koji se u originalu pohranjuje kod upravitelja zgrade.

Članak 34.

Potpisom ovog međuvlasničkog ugovora stari međuvlasnički ugovor, zajedno sa svim pripadajućim aneksima, stavlja se van snage.

PRILOG 1: Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade

PRILOG 2: Potpisna lista suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima u pokriću troškova održavanja i upravljanja zgradom

Z.C.

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

Sotinska 18, k.č.br.: 4251, k.o.: Vukovar

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

- nosiva konstrukcija zgrade, pokrov, pročelja zgrade uključujući svu vanjsku stolariju zgrade (u stanovima i poslovnim prostorima ograničava se na vanjsko građevinsko održavanje), ovojnica zgrade, elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade, bravarski elementi zajedničkih dijelova zgrade (ograde);
- balkoni, lođe i terase koje ujedno služe kao krov stana ispod smatraju se zajedničkim dijelovima zgrade u smislu funkcionalnosti, ali su u smislu vlasništva, upotrebe i posjeda sastavni dio posebnih dijelova zgrade kojima pripadaju. U slučaju potrebe sanacije konstruktivnih elemenata koji se podmiruju iz sredstava pričuve, ugradnja i nabavka slojeva hidroizolacije te ostalih elemenata kao i završnog sloja financira se djelomično iz sredstava pričuve i to najviše do 15% po m² etalonske cijene građenja za primjenu u drugim propisima, a što ne može iznositi više od 50% nastalih troškova, osim ako suvlasnici odlukom većine ne odrede drugačije.

Uz uvjet izgradnje hidroizolacije i pripadajućih dijelova prema pravilu struke a nakon pregleda radova od strane predstavnika suvlasnika i ovlaštene osobe upravitelja sa izradom zapisnika. Suvlasnik, vlasnik predmetne terase/balkona/lođe i dalje je odgovoran ostalim suvlasnicima za kvarove nastale od predmetnog dijela nekretnine. Subvencija sanacije završnog sloja može se koristiti jednom u 20 godina.

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje;
- stubište i površine izvan stanova sa svim vratima, prozorima i instalacijama;
- zajedničke prostorije zgrade, vešeraji i sl. ;
- zajednička čestica zgrade, k.č.br.: 4251, k.o.: Vukovar

INSTALACIJE

vodovodna instalacija - od glavnog vodomjernog brojila zgrade do uključivo ventila odvajanja za stan. U slučaju da se brojila stanova nalaze u podrumu zgrade ili na zajedničkom mjestu udaljenom od stana održava se i instalacija od brojila do ventila odvajanja stana.

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

električne instalacije:

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila stana. U slučaju da se brojila stanova nalaze u podrumu zgrade ili na zajedničkom mjestu udaljenom od stana, održava se i instalacija od brojila do razdjelnog ormarića u stanu.
- instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta)
- instalacija nužne i evakuacijske (panik) rasvjet

z.c.

- instalacije portafona sa uključivo unutarnjom portafonskom jedinicom,
- instalacije gromobrana
- uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu)
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu)

instalacije centralnog grijanja:

- toplinska podstanica/kotlovnica zgrade sa svom pripadajućom opremom za grijanje i zajedničku sanitarnu toplu vodu,
- Instalacije, radijatorski ventili i trošila u zajedničkim dijelovima zgrade/građevine.
- oprema za obračun/razdiobu troškova grijanja i to vodomjeri tople vode, razdjelnici za grijanje, mjerila topline sa pripadajućom instalacijom
- oprema i uređaji za daljinsko očitavanje (mrežni čvorovi, mrežna čvorišta, kablovi i sl.)
- zajedničke instalacije sa svom pripadajućom opremom (toplinska izolacija, kompenzacijske i odzračne armature i sl.) od toplinske podstanice/kotlovnice zgrade do:
 - > za zgrade sa vertikalnim razvodom - cijeli sustav centralnog grijanja zgrade.
 - > za zgrade sa etažnim razvodom sa mjernim ormarićem - do zasebnog mjerila toplinske energije ispred samostalne uporabne cjeline uključivo ormarić i opremu,
 - > za zgrade sa etažnim razvodom bez mjerila topline - do uključivo ventila odvajanja samostalne uporabne cjeline

zajednički sunčani toplinski sustav zgrade sa svom pripadajućom opremom

sunčana elektrana za zajedničku potrošnju zgrade sa svom pripadajućom opremom

instalacije plina u zgradi od glavnog ventila zgrade do brojila stana

OPREMA I UREĐAJI

- dizalo
- protupožarni aparati i oprema
- hidrantska mreža
- sprinkler sustav
- sustav vatrodojave
- sustavi za odimljavanje
- senzori za plin i CO
- protupožarne zaklopke
- hidrostanica
- agregat
- prepumpne stanice
- separatori
- zajednička garažna vrata
- videonadzor
- dizalice topline za zajedničke potrebe zgrade (grijanje / topla voda) sa priključnim instalacijama

z.c.

26.1.2026

Vukovar, Sotinska 18

BROJ PROGRAMA: **1529**

NAPOMENA:

K.Č.BR.: **4251**

POVRŠINA ZA OBRAČUN: **128,80 m²**

UKUPNO PROSTORA: **4**

TROŠKOVI PO STANU SE DIJELE NA:

OPIS	TROŠKOVI (PO m ²)	TROŠKOVI (PO STANU)	NAPOMENA
F deratizacija zgrade	23,38 €		
V kupovina opreme za zgradu	30,00 €		
F naknada banke	5,13 €		
F naknada predstavnika	0,00 €		
F naknada upravitelja	144,90 €		
F osiguranje	32,16 €		
V popravci na zgradi	200,85 €		
V uređenje zgrade	30,00 €		
F zaštita od požara	90,00 €		
	556,42 €		

REKAPITULACIJA TROŠKOVA ZGRADE

	€/m ²	€/STANU	UKUPNO
GODIŠNJE	556,42 €		556,42 €
MJESEČNO	46,37 €		46,37 €
VRIJEDNOST	128,80 m ²		
PRIČUVA	0,36 €/m²		

PRILOG 2

POPIS SUVLASNIKA ZGRADE SA UTVRĐENIM SUVLASNIČKIM
DIJELOVIMA I ODLUKA SUVLASNIKA ZGRADE O
PRIHVAĆANJU MEĐUVLASNIČKOG UGOVORAOBJEKT: SOT18
ADRESA: Sotinska 18, Vukovar

POTPISNA LISTA

Prezime Ime / Naziv	OIB	Prostor	Pov. ZK	Udjel ZK	Potpis	Datum
Sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada (NN152/24), vlasnici posebnih dijelova zgrade svojim potpisom i natpolovičnom većinom donose Odluku da:						
- prihvaćaju odredbe međuvlasničkog ugovora od broj 1204						
- se visina pričuve određuje prema godišnjem programu upravljanja br. 1529 te će iznositi 0,36 €/m2 mjesečno prema površini posebnog prostora						
- će suvlasnike zgrade zastupati Željka Cindrić, OIB: 81247579518 , Naknada za rad iznosi neto 0,00 €/mjesečno						
- će Upravitelj zgrade biti tvrtka Tehnostan d.o.o. Vukovar, OIB: 91347134540, prema ponudi koja je u prilogu ove Odluke. Naknada za rad je određena općim uvjetima i cjenikom i na dan potpisa iznosi 0,075 €/m2 neto.						
Ove Odluke obvezuju sve trenutne i buduće suvlasnike, vlasnike posebnih dijelova zgrade.						
ULAZ: 18 - Sotinska 18						
Barković Boris	30050971989	ST 1249 (3)	32,20	25,00		
Cindrić Željka	81247579518	ST 1259 (1)	32,20	25,00		
REPUBLIKA HRVATSKA	52634238587	ST 1245 (2)	32,20	25,00		24.03.2026.
REPUBLIKA HRVATSKA	52634238587	ST 1262 (4)	32,20	25,00		
			128,80			
Vlasnika:			4			

Ja, ŽELJKA CINDRIĆ, iz VUKOVARA, sa adresom SOTINSKA 18, OIB 81247579518, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujem da su gore navedeni suvlasnici i punomoćnici suvlasnika u mojoj prisutnosti vlastoručno potpisali ovu odluku/suglasnost/ovlaštenje.

U VUKOVARA, dana 13.3.2026. godine

(potpis)



Tehnostan d.o.o.
PJ Upravljanje

ZAPISNIK

o kontroli odluke suvlasnika zgrade

SOTINSKA 18

ODLUKA O

- ☒ prihvaćanju međuvlasničkog ugovora
- ☐ smjeni predstavnika suvlasnika
- ☒ prihvaćanju ponude za održavanje
- ☐ _____
- ☐ _____

datum	Izvršio kontrolu	potpisano suvl. udjela	zaključak (nepotrebno prečitati)
19.3.26.	Goran Vojnović	50%	Zgrada ima / <u>nema</u> dovoljnu suvlasničku većinu
25.03. 2026.	DOROTEJA KALANJ	100%	Zgrada <u>ima</u> / nema dovoljnu suvlasničku većinu
			Zgrada ima / nema dovoljnu suvlasničku većinu

