

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96) suvlasnici stambene zgrade u Osijeku **SJENJAK 28**, sklopili su:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR 01-2018

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Osijeku **SJENJAK 28**, sagrađene na k. č. broj 6159/4 k. o. Osijek (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade i izvršavanjem prava i obveza koje u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima sadržana je u posebnom privitku (Privitak 2) koji je sastavni dio ovog ugovora.

II UPRAVLJANJE ZGRADOM

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi (popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sadržan je u posebnom privitku (Privitak 1) koji je sastavni dio ovog ugovora na način utvrđen ovim ugovorom.

U okviru 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 upravitelja zgrade
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika
- o određivanju upravitelja kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom
- o osiguranju stambene zgrade
- o raspolaganju sa stanom domara koji je dio zajedničkog dijela zgrade
- o zaključenju ugovora sa domarom
- 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, predstavnik suvlasnika 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 u roku 10 dana.

Članak 4.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti po odredbama kućnog reda utvrđenog od strane suvlasnika.

Članak 5.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu upravitelja te donošenja programa rada upravitelja 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 traži 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 tvrtki UPRAVITELJ j.d.o.o., Osijek, Vijenac Gorana Zobundžije 16,(OIB 36685657686) koja je registrirana za poslove upravljanja.

Članak 7.

Za predstavnik suvlasnika na rok od pet godina imenuje se Dean Cikovac, mag.educ.phil., mag.paed (OIB 88199953839), a za zamjenika suvlasnika Ivana Rukavina, dipl. iur. (OIB 68072903712).

Članak 8.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor s upraviteljem o upravljanju zgradom,
- sklopiti ugovor o korištenju stana namjenjenog nadstojniku zgrade - domaru,
- sklopiti ugovor za obavljanje poslova nadstojnika zgrade - domara,
- 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 služe zgradi,
- sazivati skup suvlasnika

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

Članak 9.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja suvlasnika iz članka 8. ovog ugovora određuje se mjesečna naknada u iznosu od 10 kn neto po stanu plus zakonska obveza koja će se uvrstiti u godišnji program zgrade. Upravitelj se obvezuje predstavniku suvlasnika isplaćivati mjesečnu naknadu u neto iznosu do 10. u mjesecu na njegov žiro račun.

Članak 10.

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

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja, hitnih i nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- izvršenje hitnih popravaka

- obveze i rokove izrade prijedloga godišnjih programa održavanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvješća o radu
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja
- raspolaganje sredstvima pričuve sa žiro - računa i sve ovlasti u svezi financija dvojnim potpisom predstavnika upravitelja i predstavnika suvlasnika
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja
- odgovornost za slučaj ne izvršenja ugovornik obveza od strane upravitelja
- pitanja posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade

III. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA

Članak 11.

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 17. 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 12.

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 poduzetnim 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 otklanjanja štete, ako je potrebno, dužan je dozvoliti ulazak u svoj stan. Ako je otklonjen kvar na instalacijama koje ne pripadaju zajedničkim dijelovima nekretnine iz sredstava zajedničke pričuve, vlasnik stana je dužan izvršiti povrat novca u sredstva zajedničke pričuve.

Članak 13.

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

Članak 14.

Svaki suvlasnik dužan je prigodom izvršavanja svoga prava postupati osobito obzirno prema ostalim suvlasnicima, u protivnom ostali suvlasnici mogu ishoditi, njegovo isključenje iz suvlasničke zajednice, pod pretpostavkama koje potvrđuju članci 98. i 99. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Isključenje se donosi presudom pravostupanijskog suda, osobito ako neko ne plati dužne iznose, koristi svoj suvlasnički dio na štetu drugih suvlasnika i ako svojim nedoličnim ponašanjem učini tegobnim zajedničko stanovanje.

Članak 15.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili promjeni 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 pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

IV. SREDSTVA

Članak 16.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koje je dužan uplaćivati godišnje svaki suvlasnik iznosi 0,54% od vrijednosti njegova posebnog dijela. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj zgrade supotpisom predstavnika suvlasnika ili zamjenika suvlasnika na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja.

Članak 17.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređenja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 11. ugovora uz slijedeće korektivne koeficijente

- za stambeni prostor	koeficijent	1,00
- za poslovni prostor	koeficijent	1,25
- za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1,25
- za druge stambene prostorije	koeficijent	1,00

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečni doprinos koji odgovara 1/12 njegove obveze iz stavka 1. ovog članka i to na žiro račun za pričuvu zgrade 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, ovoga članka. Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospjeća utvrđenom u stavku 2 ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 18.

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

Članak 19.

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

Članak 20.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i sl.), ako se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama Skupštine grada Osijeka, 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 vlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijeniti će se odgovarajuće odluke Skupštine grada Osijeka.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom odnose se i na ostale 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 22.

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

Članak 23.

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

Članak 24.

Ovaj ugovor sastavljen je u dva (2) primjerka , od kojih jedan (1) primjerak za predstavnika suvlasnika i jedan (1) primjerak za upravitelja.

U Osijeku , 01.04.2018.

Sastavni dijelovi MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

- PRIVITAK 1 - popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade
- PRIVITAK 2 - popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima