

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/ 96) suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu , _____ (ulica i broj) sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR br. ___ / 2000

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu , _____ (ulica i broj) sagrađene na k.č. broj _____ k.o. **Zaprudski otok** (u daljnjem tekstu: **suvlasnici**) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade i izvršavanjem prava i obaveza 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 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 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 jedna trećina 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 sljedeći način:

- Suvlasnici su suglasni da se zajedničke prostorije daju u zakup, te da se preuzimaju prava i obveze iz ugovora koji je zaključio Kućni savjet.
- Suvlasnici su suglasni da se ostvareni prihod od zakupa zajedničkih prostorija vodi na posebnom računu, kojim raspolaže Predstavnik suvlasnika stambene zgrade i sa kojeg se plaćaju troškovi električne energije utrošene za zajedničke prostorije i uređaje, te troškovi čišćenja zajedničkih prostorija kao i troškovi grijanja zajedničkih prostora.

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** suvlasnika.

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

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju _____ (naziv tvrtke koja preuzima poslove upravitelja), _____ (adresa), koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 7.

Predstavnik suvlasnika je _____ (ime, prezime i JMBG).

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 _____ (ulica i broj)
- 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

Članak 7a.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja temeljem ovlaštenja suvlasnika iz čl. 7. Ovog ugovora, određuje se mjesečna naknada u iznosu od _____0_____ kn brutto, koja će se uvrstiti u godišnji program održavanja zgrade.

Naknada iz stavka 1. Može se povećati i bez izmjene ovog ugovora samo ako se troškovi života povećaju za više od 10%, što se utvrđuje godišnjim programom održavanja zgrade.

Upravitelj se obavezuje predstavniku suvlasnika isplaćivati mjesečnu naknadu u netto iznosu do 15. u mjesecu na njegov _____-_____ račun broj _____-_____ kod _____-_____.

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.

O poduzetim mjerama suvlasnik 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 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 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 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 i održavanja (**sredstva zajedničke pričuve**), a najmanja sredstva koje 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 14.

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi razdioba troškova obavlja se prema članku 10 ugovora uz slijedeće korekzione 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 stambene 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 15-tog u mjesecu za protekli 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 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 rada čije izvršenje naloži nadležno tijelo, srazmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

Članak 17.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično) 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, primijeniti će se odgovarajuće Odluke Skupštine Grada Zagreba.

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 Zagrebu.

Članak 21.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (četiri) primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak za predstavnika suvlasnika, 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika i 2 (dva) primjerka za upravitelja, dok će suvlasnicima biti uručeni preslici ugovora.

Primjerak preslika ugovora dostavlja se Gradu Zagrebu, Gradskom Uredu za izgradnju grada (GUIZG), Trg Stjepana Radića 1 i zakupcima dana _____ (datum), od kada prestaje obveza plaćanja GUIZG-u, a nastaje obveza plaćanja novom upravitelju.

U Zagrebu , dne _____.

Klasa : _____

Urbroj : _____

PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

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

PRILOG 1

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA STAMBENE ZGRADE

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, ravni krov, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, vanjska stolarija i bravarija i balkoni

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

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

INSTALACIJE

VODOVODNA INSTALACIJA od vodomjernog brojila zgrade do ventila prije izljevskog mjesta u stanu

ODVODNE INSTALACIJE od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon

INSTALACIJE ELEKTRIKE

- instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
- instalacije zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta, rasvjeta podruma)
- 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)
- Kabelaška televizija
- instalacije telefona (osim instalacije u stanu)

INSTALACIJE CENTRALNOG GRIJANJA

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

UREĐAJI U ZGRADI

- dizala u zgradi (osobna i teretna)
- prepumpne stanice
- uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije
- protupožarni uređaji i instalacije – hidranti i PPA

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI S DRUGIM ZGRADAMA*

(Popunjava se u slučaju kada postoje zajednički uređaji za dvije ili više zgrada)

Stambena zgrada iz članka 1 ovog Ugovora ima zajedničke dijelove i uređaje sa stambenom zgradom _____, i to :

_____ (upisati zajednički dio, npr. nadstojnički stan, sklonište, ostale zajedničke prostorije u zgradi i slično)

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

ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZGRADI

k.č. _____ k.o. Zaprudski otok površine _____ m².

(Potpis i žig predstavnika suvlasnika)