

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

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u Rijeci, _____, sagrađene na k.č.broj _____, k.o. _____, površine _____m² (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 ili garažnog 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 suvlasnici donose slijedeće odluke:

- programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- planu prihoda i rashoda zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (upravitelja);
- osiguranju zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- 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.

Članak 4.

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 pismenim putem.

Članak 5.

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

- opisati način korištenja nadstojničkog stana;
- opisati način korištenja zajedničkih prostorija;
- opisati način korištenja zemljišta;
- opisati način raspodjele troškova čišćenja zajedničkih dijelova zgrade;
- opisati način raspodjele troškova potrošnje električne energije zajedničkih dijelova zgrade (stubišna rasvjeta, dizala i drugo).

Članak 6.

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.

Članak 7.

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.

Članak 8.

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 9.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju tvrtki Satus grupa d.o.o., Kastav, Ćikovići NN 196 - ured S.K.Istranina 2, Rijeka, koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 10.

Suvlasnici za ovlaštenog predstavnika suvlasnika imenuju:

Ime i prezime / adresa

stanovanja _____

OIB _____

Suvlasnici za zamjenika ovlaštenog predstavnika suvlasnika imenuju:

Ime i prezime / adresa

stanovanja _____

OIB _____

Članak 11.

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 zgrade
- sklopiti ugovor s nadstojnikom;
- 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;
- organizirati naplatu zajedničkih troškova.

Članak 12.

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

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

Članak 13.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja prema ovom ugovoru, određuje se mjesečna naknada u iznosu od _____ Kn netto, koja će se uvrstiti u godišnji program održavanja zgrade.

Upravitelj se obvezuje predstavniku suvlasnika isplaćivati mjesečnu naknadu u netto iznosu do 20. u mjesecu na njegov račun broj _____, kod _____ banke.

Članak 14.

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;
- sklopiti ugovor o osiguranju;
- 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 15.

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 izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak 16.

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

Članak 17.

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 18.

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.

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I FINANCIRANJA

Članak 19.

Naknada za rad Upravitelja zgrade iznosi _____ kn po metru kvadratnom korisne površine svakog posebnog dijela. Isplata naknade Upravitelju zgrade vrši se jedanput mjesečno najkasnije do 15.-og u mjesecu za tekući mjesec.

Ostale odredbe o naknadi Upravitelju utvrdit će se Ugovorom o upravljanju.

V. SREDSTVA

Članak 20.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (**sredstva zajedničke pričuve**).

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

Članak 21.

Svaki suvlasnik zgrade obavezan je na ime doprinosa za zajedničku pričuvu zgrade uplaćivati mjesečni iznos od _____ kune po metru kvadratnom korisne površine svog posebnog dijela.

Minimalni Zakonom propisan iznos je 1,53 kn po m² korisne površine.

Utvrđeni iznos sredstava zajedničke pričuve promijenit će se aneksom Međuvlasničkog ugovora

ukoliko dođe do promjene istog za više od 5%, a temeljem promjene elemenata na osnovu kojih su utvrđena.

Svaki suvlasnik obvezan je plaćati mjesečnu pričuvu koji i to upravitelju do 20. u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 22.

Ako sredstva mjesečne pričuve nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika, a prema principu utvrđenom u članku 21. ovog ugovora.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 23.

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 slijedeću godinu.

Članak 24.

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za:

- redovito održavanje
- poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranje zgrade kod osiguravajućeg društva,
- zamjenu postojećih i ugradnju novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- otplatu zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšanja zgrade,
- poslovanje Upravitelja zgrade.

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

Članak 25.

Sredstva zajedničke pričuve uplaćuju se na račun zgrade koji će otvoriti ovlašteni predstavnik suvlasnika u banci.

Sredstvima zajedničke pričuve na računu zgrade raspolaže upravitelj samo uz supotpis i suglasnost ovlaštenog predstavnika zgrade.

Plaćanje naknade za rad Upravitelja i premija osiguranja vrši se temeljem supotpisanog trajnog naloga od strane upravitelja i ovlaštenog predstavnika zgrade.

Članak 26.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koji se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama, plaćaju suvlasnici zgrade na način kako to utvrde dobavljači usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi s korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, raspored troškova te naknade određuju suvlasnici sporazumno, a ako se ne sporazume primjenjuju se zakonski i podzakonski propisi na snazi.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili skopiti, 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 28.

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

Članak 29.

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

Članak 30.

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

Članak 31.

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 presliku ovog ugovora uručiti suvlasnicima.

U Rijeci, _____ godine.