

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj 91 / 96) suvlasnici stambene zgrade u Rijeci, _____, sagrađena na k.č broj _____, z.k. _____, k.o. _____ sklapaju slijedeći

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom uređuju se uzajamni odnosi suvlasnika zgrade u svezi s upravljanjem i korištenjem zgrade.

Članak 2.

Popis posebnih dijelova zgrade, njihovih suvlasnika, u kojem određeni posebni dio zgrade sudjeluje u odnosu na čitavu zgradu, sa potpisima suvlasnika, sadržan je u posebnom privitku (Privitak 1.) koji čini sastavni dio ovog ugovora.

II. UPRAVLJANJE ZGRADOM

Članak 3.

Suvlasnici su suglasni da će u okviru redovnog upravljanja stambenom zgradom odlučivati o pitanjima održavanja i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju. Zajednički dijelovi i uređaji zgrade određeni Uredbom o održavanju zgrada NN 64/1997.g.

Članak 4.

U okviru redovnog upravljanja vlasnici donose sljedeće odluke:

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade,
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade,
- o prihvatanju godišnjeg izvješća,
- o određivanju subjekta kojemu će se 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 drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1 / 3 svih suvlasnika zgrade.

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

Članak 5.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvir redovnog upravljanja potrebna je suglasnost većine suvlasnika.

Članak 6.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti prema vlastitim potrebama i potrebama suvlasničkih dijelova kojih su suvlasnici, sukladno njihovoj svrsi i vodeći računa o neoštećivanju tih dijelova i održavanju njihove funkcije pažnjom dobrog domaćina.

Za oštećenje zajedničkih dijelova nekretnine odgovara onaj suvlasnik koji ih je počinio, odnosno onaj suvlasnik koji po Zakonu odgovara za osobu koja je štetu počinila.

III. OVLAŠTENI PREDSTAVNIK ZGRADE

Članak 7.

U svrhu sudjelovanja o upravljanju i održavanju, donošenje plana prihoda i rashoda za sljedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu te donošenje programa rada za sljedeću godinu, suvlasnici se sastaju jednom godišnje ili se o istome izjašnjavaju pismeno.

Ovlaštenog predstavnika biraju suvlasnici zgrade natpolovičnom većinom koja se utvrđuje prema korisnoj površini njihovih vlasničkih dijelova.

Sastanke vlasnika saziva, organizira i vodi ovlašteni predstavnik zgrade, a u slučaju njegove spriječenosti ili odsutnosti, osoba koju on ovlasti.

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

Članak 8.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da je ovlaštenik zgrade _____ Broj osobne iskaznice: _____ OIB: _____
Zamjenik je _____

Ujedno ga ovlašćuju da:

- sklopi ugovor s upraviteljem zgrade o upravljanju zgradom,
- zastupa suvlasnike prema upravitelju i nadzire njegov rad,
- sklopi ugovor u svezi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja s drugom zgradom,
- vodi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi,
- saziva sastanke suvlasnika prema vlastitoj ocjeni i na prijedlog upravitelja zgrade.

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

Članak 9.

Predstavniku suvlasnika pripada naknada u neto iznosu od
(slovima:.....) mjesečno.

IV. UPRAVITELJ ZGRADE

Članak 10.

Suvlasnici su suglasni da upravljanje stambenom zgradom na temelju posebnog ugovora povjere upravitelju G. P. BAJRIĆ d.o.o. Upravljanje i održavanje objekata, Ul. Josipa Lenca Spodolčeva 11., Rijeka.

Naknada za rad upravitelja zgrade iznosi neto 0,35 kn po m² stambene površine.
Isplata upravitelja vrši se jedanput mjesečno, najkasnije do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 11.

Sa upraviteljem zgrade ovlaštenu predstavnik suvlasnika zaključit će Ugovor o upravljanju stambenom zgradom u ime ostalih suvlasnika zgrade.

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 njegovu stanu, suvlasničkom dijelu ili na zgradi općenito.

Suvlasnik je dužan svoj vlasnički dio i ostale 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 suvlasnički dio.

Suvlasnik koji otuđi svoj vlasnički dio ili promjeni znatno njegovu namjenu dužan je o tome obavijestiti upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji otuđi svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, već taj dio ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

V. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE I DRUGA SREDSTVA

Članak 13.

Svaki suvlasnik dužan je plaćati mjesečni doprinos u fond sredstva zajedničke pričuve u iznosu od _____ kn / m² vlasničkog dijela.

Svaki suvlasnik koji ne izvrši uplatu u utvrđenom roku dospijeca dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Sredstvima zajedničke pričuve upravljaju i raspoložu suvlasnici, te upravitelj zgrade do 3.000,00 kn (ne može ga podizati niti koristiti u vlastite svrhe), samostalno.

Suvlasnici su dužni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

Članak 14

Ako sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće izvanrednih troškova nepredviđenih godišnjim planom, dodatna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

Članak 15.

Komunalne usluge (naknade za utrošenu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada, čišćenje i sl.), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama, plaćaju suvlasnici zgrade izravno dobavljačima tih usluga.

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.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Ovaj ugovor se smatra sklopljenim u ime svih suvlasnika zgrade kad ga na privitku 1. potpiše većina suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti nekretnine, a obvezuje sve suvlasnike zgrade koja je predmet ovog ugovora.

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

Članak 17.

Na odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i propisi za provođenje tog zakona.

Članak 18.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako to nije moguće, nadležan je stvarno nadležni sud u Rijeci.

Članak 19.

Ovaj ugovor, zajedno sa privitkom 1., sastavljen je u četiri istovjetna primjerka od kojih dva primjerka se pohranjuju kod predstavnika suvlasnika, a dva primjerka dostavlja upravitelju zgrade, dok će suvlasnici dobiti preslike ugovora.

Preslike ugovora dostavljaju se i nadležnom tijelu Grada Rijeke za stambene i komunalne poslove, a nastaje obveza plaćanja novom upravitelju zgrade kako je regulirano ovim ugovorom.

U Rijeci, _____2011

Privitak 1.

**POPIS SUVLASNIKA STAMBENE ZGRADE
RIJEKA, _____.**

Red. broj	Ime i prezime vlasnika	Površina	OIB Broj osobne	Vlastoručni potpis
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
	UKUPNO:			