

Temeljem Članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Suvlasnici stambene zgrade _____

(u daljnjem tekstu: Suvlasnici), dana _____, sklopili su:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Ugovorom Suvlasnici stambene zgrade _____, izgrađene na k.č. br. _____ z.k. ul. _____ K.O. _____ uređuju međusobne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi te izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Članak 2.

Suvlasnici suglasno utvrđuju svoje Suvlasničke dijelove u Prilogu 1. Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade u Prilogu 2. sastavni je dio ovog Ugovora.

UVJETI I NAČIN UPRAVLJANJA STAMBENOM ZGRADOM

Članak 3.

U okviru redovnog upravljanja Suvlasnici donose slijedeće 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 Suvlasnika;
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom;
- 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 koje predloži Upravitelj ili najmanje 1/3 Suvlasnika.

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, potrebna je suglasnost svih Suvlasnika. O pitanjima o kojima odlučuju Suvlasnici, Suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem. Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak Suvlasnika kada to zatraži najmanje 1/3 Suvlasnika ili Upravitelj. Sastanak se može organizirati i online.

Članak 4.

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.

Suvlasnik ne smije samoinicijativno vršiti preinake na balkonima i lođama bez pristanka svih ostalih Suvlasnika.

Svaki Suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu Upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade 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 Suvlasnika. O poduzetim mjerama Suvlasnik je dužan izvijestiti Upravitelja najkasnije u roku od 3 (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 to potrebno, dužan je dozvoliti ulaz u svoj stan.

Članak 5.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju tvrtki KONSITEO LTD, 71-75 Shelton Street, Covent Garden, London WC2H 9JQ, Engleska, Velika Britanija, Ujedinjeno Kraljevstvo, registracijski broj 09835328, OIB i PDV ID HR99353656457, IBAN HR8024070001100452943 (OTP banka Hrvatska), registriranoj za djelatnost 68.32 upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi Ugovora, zastupanoj po vlasniku i

direktoru ALENU KARLOVIĆU, diplomiranom inženjeru građevinarstva, Dobriše
Cesarića 24, 51000 Rijeka, Hrvatska.

PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Članak 6.

Za predstavnika Suvlasnika imenuje se _____ (OIB:
_____).

Predstavnik Suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti Ugovor o upravljanju s Upraviteljem u skladu s ovim Međuvlasničkim ugovorom i zakonom;
- zastupati Suvlasnike prema Upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove;
- sudjelovati u izradi Godišnjeg programa održavanja zgrade te informirati Suvlasnike o programu kao i pratiti njegovu provedbu;
- izvijestiti Suvlasnike o godišnjem izvješću i računu o poslovanju zgrade za prethodnu godinu;
- voditi brigu i nadzor u provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi te donositi odluke u svezi sa time koje obvezuju sve suvlasnike;
- organizirati naplatu i kontrolu zajedničkih troškova;

- ovjeravati radne naloge izvođača radova kojima potvrđuje izvršenje određenog posla na zgradi;
- redovito izvještavati Upravitelja o svim nedostacima na zajedničkim dijelovima zgrade;
- čuvati primjerak originala Međuvlasničkog ugovora te drugih odluka donesenih od strane Suvlasnika;
- izvršiti zapisnički primopredaju nekretnina od dosadašnjeg Upravitelja na novog Upravitelja;
- voditi evidenciju svih Suvlasnika i pribavljati potrebnu dokumentaciju od Suvlasnika za potrebe Upravitelja;
- sklopiti Ugovor o čišćenju zajedničkih dijelova zgrade;
- sklopiti Ugovor o najmu zajedničkih prostorija;
- 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 izvještivati Suvlasnike i to najmanje jedanput godišnje, a o važnijim pitanjima u svezi upravljanja redovito kada se ta pitanja rješavaju. Predstavnik Suvlasnika ne može donositi odluke umjesto Suvlasnika niti samostalno raspolagati sredstvima zajedničke pričuve, a za svoj rad je odgovoran Suvlasnicima. Mandat predstavniku Suvlasnika traje do opoziva od strane Suvlasnika ili do ostavke. O svim informacijama vezanim uz zgradu, Suvlasnike redovito obavještava Upravitelj i to putem mobilne aplikacije.

Članak 7.

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 na zajedničkim dijelovima i uređajima 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.

SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 8.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve), a najmanja sredstva koja je dužan uplaćivati svaki Suvlasnik iznose 0,54% vrijednosti njegova posebnog dijela, godišnje. Sredstvima zajedničke pričuve upravlja i raspolaže

Upravitelj na osnovi Ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg Suvlasnika.

Članak 9.

Suvlasnici utvrđuju visinu mjesečne pričuve u iznosu od 3,00 kn/m²

Članak 10.

U slučaju da uplaćena sredstva nisu dovoljna za pokriće troškova, dodatna sredstva osigurati će se dodatnim uplatama Suvlasnika. Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeca dužan je platiti i zakonske zatezne kamate. Ako Suvlasnik ne izvrši uplatu zajedničke pričuve, ovlašćuje se Upravitelj da opomene dužnika i naplati trošak opomene.

Članak 11.

Sve eventualne nesuglasice koje bi mogle nastati među ugovornim stranama, vezano uz ovaj Ugovor stranke će nastojati riješiti sporazumom, a ne uspiju li u tome, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Rijeci, Hrvatska.

Ovaj Ugovor moguće je mijenjati ili dopunjavati isključivo u pisanoj formi, aneksom ovog Ugovora.

Članak 12.

Ovaj Ugovor smatra se sklopljenim u ime svih Suvlasnika zgrade kada ga potpiše većina Suvlasnika, čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice veličine svih posebnih dijelova nekretnina, a obvezuju sve Suvlasnike zgrade koja je predmet ovog Ugovora.

Članak 13.

Ovaj Ugovor sastavljen je u ____ (_____) istovjetnih primjeraka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Upravitelj, 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik Suvlasnika, te po 1 (jedan) primjerak pripada svakom od _____ Suvlasnika.

U Rijeci, _____

Prilog 1.: Popis Suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim omjerima

Prilog 2.: Popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade