

Na temelju odredbi **Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10), suvlasnici stambene zgrade \_\_\_\_\_ u Splitu, sagrađene na čest. zem. \_\_\_\_\_ upisane u z.k. uložak \_\_\_\_\_ K.O. Split, sklapaju slijedeći

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### Članak 1.

Ovim ugovorom uređuju se uzajamni odnosi suvlasnika zgrade u svezi s upravljanjem i korištenjem zgrade i čestice zemlje na kojoj leži zgrada.

### Članak 2.

Suvlasnici utvrđuju da se u smislu ovog ugovora zgradom na uvodno označenoj čestici zemlje smatra stambena zgrada sa \_\_\_ stanova, \_\_\_ poslovnih prostora i \_\_\_ garažna mjesta.

### Članak 3.

Popis posebnih dijelova zgrade, njihovih (su)vlasnika, postotak 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.

### Članak 4.

Suvlasnici su suglasni da će o pitanjima korištenja zajedničkih dijelova zgrade i zemljišta, o kućnom redu, o uzimanju zajmova kao i o drugim pitanjima koja nisu utvrđena ovim ugovorom posebno odlučiti u pisanom obliku. Takav pisani akt čini sastavni dio Međuvlasničkog ugovora.

### Članak 5.

Suvlasnici su suglasni da će u okviru redovnog upravljanja stambenom zgradom odlučivati o pitanjima redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju, na način da će jednom godišnje utvrditi plan za radove koje će obaviti u predstojećoj godini na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

### Članak 6.

Suvlasnici su suglasni da će, ovisno o svom suvlasničkom dijelu, za radove na održavanju zajedničkih dijelova zgrade, mjesečno plaćati u korist sredstava zajedničke pričuve iznos potreban za pokriće troškova tih radova, odnosno:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| - za stan .....             | kn/m <sup>2</sup> |
| - za poslovni prostor ..... | kn/m <sup>2</sup> |
| - za garažno mjesto .....   | kn/m <sup>2</sup> |

O potrebnim sredstvima, o načinu izdvajanja tih sredstava, kao i utrošenim sredstvima suvlasnici će u pravilu raspravljati prilikom utvrđivanja plana radova na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

### Članak 7.

Suvlasnici su suglasni da upravljanje stambenom zgradom na temelju posebnog ugovora povjere upravitelju **"TEHNOPLAST" d.o.o. Split, OIB: 70676517267.**

Sklapanjem ovog Ugovora suvlasnici ovlašćuju upravitelja zgrade da obrađuje osobne podatke suvlasnika u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03), te da iste po potrebi koristi u poslovima upravljanja zgradom.

Upravitelj je dužan izvješćivati suvlasnike o poduzetim radovima na redovnom održavanju zajedničkih uređaja i dijelova zgrade kao i o utrošenim sredstvima zajedničke pričuve, putem predstavnika suvlasnika, oglasne ploče, interneta, ili na drugi prikladan način, a godišnje izvješće podnijeti će do 31. ožujka slijedeće godine.

Sredstvima zajedničke pričuve upravitelj može raspolagati uz suglasnost predstavnika suvlasnika, osim za hitne popravke za koje je dužan izvijestiti predstavnika zgrade u roku tri dana nakon što je poduzeo određeni hitni popravak.

#### **Članak 8.**

Određuje se suvlasnik \_\_\_\_\_ za predstavnika suvlasnika, a za njegovog zamjenika i dodatnog potpisnika određuje se \_\_\_\_\_.

Ujedno ga ovlašćuju i obvezuju da:

- s upraviteljem sklopi ugovor o upravljanju zgradom, kao i eventualne anekse tog ugovora;
- zastupa suvlasnike prema upravitelju i nadzire njegov rad,
- prati redovitost plaćanja doprinosa zajedničkoj pričuvi i surađuje s upraviteljem kod pokretanja i vođenja postupaka naplate pred nadležnim sudom,
- sklopi ugovor u svezi održavanja zajedničkih uređaja i dijelova s drugom zgradom,
- otvori žiro-račun suvlasnika zgrade radi plaćanja sredstava zajedničke pričuve,
- saziva sastanke suvlasnika prema vlastitoj ocjeni, na prijedlog upravitelja zgrade ili na zahtjev 1/3 suvlasnika,
- putem oglasne ploče u zgradi izvješćuje suvlasnike;
- sklapa ugovore o izvođenju radova s izvođačima.

#### **Članak 9.**

Radi donošenja odluka, suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje, a prema potrebi i češće. Sastanke suvlasnika saziva ovlašteni predstavnik suvlasnika, a u slučaju njegove odsutnosti osoba između drugih suvlasnika koju on odredi. Na zahtjev najmanje 1/3 suvlasnika, ovlašteni predstavnik suvlasnika u zgradi dužan je sazvati sastanak suvlasnika. Sastanak suvlasnika može sazvati i upravitelj zgrade, bilo na vlastitu inicijativu, bilo na poziv najmanje 1/3 suvlasnika.

#### **Članak 10.**

Svaki suvlasnik je i ovlašten i dužan upravitelju odmah prijaviti oštećenje koje je nastalo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. U protivnom odgovara za nastalu štetu.

Ako prijete opasnost od nastanka još veće štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez prethodnog pristanka ostalih. O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvijestiti upravitelja zgrade najkasnije u roku od tri dana.

Svaki suvlasnik je dužan svoj posebni dio zgrade i zajedničke dijelove zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugim suvlasnicima. Ako je to potrebno, radi otklanjanja štete, dužan je dopustiti ulazak i u svoj stan, poslovni prostor, garažu ili drugi posebni dio zgrade.

#### **Članak 11.**

Svaki suvlasnik je dužan brinuti se za svoj posebni dio, te njemu namijenjene uređaje kao i sve druge dijelove svoga vlasništva. Osobito ih treba održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. U protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

### **Članak 12.**

Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio ili promijeni namjenu, dužan je o tome odmah, a najkasnije u roku od 3 mjeseca, obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika. U protivnom, dužan je suvlasnicima naknaditi nastalu štetu.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, već taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela ako sa novim suvlasnikom ne pristane platiti taj dio.

### **Članak 13.**

Svaki suvlasnik dužan je plaćati mjesečni doprinos u sredstva zajedničke pričuve na žiro- račun koji će naknadno biti otvoren kod jedne od poslovnih banaka, a koji će se voditi kao račun suvlasnika zgrade **i to do 20-og u mjesecu za protekli mjesec.**

Svaki suvlasnik koji ne izvrši uplatu u utvrđenom roku dospijeća dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu. Sredstvima zajedničke pričuve upravljaju i raspoložu suvlasnici odnosno upravitelj zgrade, na način dobrog gospodara.

### **Članak 14.**

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

### **Članak 15.**

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i sl.), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama općine – grada, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade vršiti će se na način na koji suvlasnici odluče ovim ugovorom, njegovim aneksom ili prethodnom važećom odlukom.

### **Članak 16.**

Suvlasnici nadalje utvrđuju da će sredstvima zajedničke pričuve raspolagati na način da će dokumente platnog prometa potpisivati kolektivno, predstavnik suvlasnika \_\_\_\_\_ ili zamjenik \_\_\_\_\_ s jedne strane i predstavnik upravitelja **Mario Pulić ili Denis Pulić** s druge strane, a koristit će se pečat zgrade.

### **Članak 17.**

Za vrijeme dok zgrada nema izabranog predstavnika suvlasnika, a kako bi održavanje zgrade moglo uredno funkcionirati, suvlasnici suglasno utvrđuju da će sredstvima zajedničke pričuve raspolagati na način da će dokumente platnog prometa potpisivati predstavnik upravitelja **Denis Pulić ili Mario Pulić**, a koristit će se pečat upravitelja.

### **Članak 18.**

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

Obveza plaćanja pričuve počinje od 01. \_\_\_\_ .2011. godine.

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

#### **Članak 19.**

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 20.**

Za slučaj spora iz ovog ugovora, suvlasnici se obvezuju isti riješiti sporazumno, a ako to nije moguće spor će se riješiti pred stvarno i mjesno nadležnim sudom u Splitu.

#### **Članak 21.**

Ovaj ugovor, zajedno s pravitkom 1, sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih jedan primjerak se pohranjuje kod predstavnika suvlasnika a jedan primjerak dostavlja upravitelju zgrade. Suvlasnici će dobiti preslike ugovora, na zahtjev.

U Splitu, 01.\_\_\_\_.2011. godine