

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima suvlasnici stambeno/poslovne zgrade sagrađene na k.č.br. 230/23, upisane u z.k.ul. 1668, k.o. Lovran, u naravi stambeno/poslovna zgrada Villa Belverere, zaključuju slijedeći:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom uređuju se uzajamni odnosi suvlasnika stambene zgrade sagrađene na k.č.br. 230/23, u svezi s upravljanjem, korištenjem i održavanjem zgrade.

Članak 2.

Suvlasnici utvrđuju da se zgradom iz ovog ugovora smatra izgrađeni stambeno/poslovni objekt izgrađen na k.č.br. 230/23, k.o. Lovran, čija površina je pretežno namijenjena stanovanju, a čini jedinstvenu građevinsku cjelinu i nalazi se na građevinskoj parceli iz naslova.

UVJETI (OVLASTI I DUŽNOSTI) I NAČIN UPRAVLJANJA POSEBNIM DIJELOM NEKRETNINE

Članak 3.

Svaki suvlasnik stana/poslovnog prostora sagrađenog na čestici iz članka 1. ovog Ugovora (u daljnjem tekstu: Suvlasnik) upravlja svojim posebnim dijelom (stan/poslovni prostor) samostalno, s istim čini što ga je volja i pripadaju mu svi plodovi i druge koristi od tog dijela.

Dužan je taj posebni dio kao i svu pripadajuću instalaciju održavati na način da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

Dužan je isti održavati o svom trošku, te snositi sve javne obveze i terete u svezi s vlasništvom tog dijela, kao i naknade za komunalne usluge dobavljača, te jamči dobavljačima da će ispuniti sve obveze kada se posebni dio iskorištava temeljem najma ili zakupa.

Svaki suvlasnik dužan je dopustiti pristup u njegov posebni dio (stan/poslovni prostor) nekretnine ako je to nužno za održavanje zajedničkih dijelova zgrade kao i radi eventualne kontrole ispravnosti uređaja vezano za pogon zgrade.

Suvlasnici zgrade dužni su solidarno primjereno nadoknaditi svaku štetu onom suvlasniku koja bi nastala na njegovom stanu zbog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine.

Svaki suvlasnik nekretnine koji je vlasnik posebnog dijela nekretnine ovlašten je taj dio ili pojedine njegove dijelove dati u najam ili zakup ne tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika.

Suvlasnik posebnog dijela nekretnine ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu sa zaknom o građenju o svom trošku izvršiti prepravke u stanu ili

drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene prostora, ali pritom ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, osobito promjenu izgleda zgrade, te ne smije ugroziti sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari.

Nije dozvoljena potpuna prenamjena stambenog prostora u poslovni prostor.

Svaki suvlasnik ovlašten je zabraniti svako zadiranje u zajedničke dijelove nekretnine ako takvi radovi nisu uobičajeni ili ne služe važnom interesu vlasnika posebnog dijela.

Nije dopušteno zadirati u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog suvlasnika bez njegovog odobrenja, osim ako je to dopušteno zakonom.

Vlasnik posebnog dijela koji provodi promjene na svom dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugom čija je prava time povrijedio i kada je bio dužan trpjeti tu povredu. Za štetu koja bi nastala zbog neizvršavanja dužnosti iz ovog članka odgovara onaj suvlasnik čija je to bila dužnost i dužan je primjereno nadoknaditi nastalu štetu.

UVJETI (OVLASTI I DUŽNOSTI) I NAČIN UPRAVLJANJA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA NEKRETNINE

Članak 4.

Svaki suvlasnik je dužan i ima pravo odlučivati o svemu što se tiče nekretnine koja je u suvlasništvu, većinom glasova (računa se po suvlasničkim dijelovima, a ne po broju suvlasnika). Svaki suvlasnik donosi odluke u svezi poslova redovitog upravljanja nekretninom, osobito o:

- redovitom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine i građevnim promjenama nužnim radi održavanja
- stvaranju primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove
- uzimanju zajmova radi pokrića održavanja
- primjerenom osiguranju nekretnine
- imenovanju i opozivu zajedničkog upravitelja kao i predstavnika suvlasnika
- donošenju, dopunama i promjenama kućnog reda

Ukoliko se ne može postići većina, a poduzimanje nekog posla redovite uprave je nužno za održavanje zgrade, na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika odluku će donijeti sud.

Članak 5.

Za poduzimanje izvanrednih poslova (veći popravci, dogradnja, nadogradnja, rekonstrukcija, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, pravo građenja na cijeloj stvari...) suglasnost daju svi suvlasnici.

Za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve ne ugrožavajući pritom potrebu redovitog održavanja, te ako te poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika, nije potreban pristanak svih suvlasnika nekretnine.

Članak 6.

Suvlasnici su dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom i obvezni su odluke donositi pismenim putem (članak (5. Z.o.v.i.d.s.p.). Suvlasnici su suglasni da će u okviru redovnog upravljanja kao i o pitanjima izvanrednih poslova raspravljati i odlučivati prema potrebi, odnosno najmanje jednom godišnje kada će utvrditi plan za održavanje i korištenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade temeljem plana i programa kojeg predlaže i donosi upravitelj zgrade. Suvlasnici su dužni izabrati predstavnika suvlasnika da ih zastupa prema upravitelju i trećim osobama.

Sastanke suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika (pismenim obavještanjem na oglasnoj ploči), a u slučaju njegove odsutnosti suvlasnik kojeg on odredi. Zapisničara imenuje predstavnik suvlasnika. Na zahtjev najmanje 1/3 suvlasnika ovlašteni predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak suvlasnika, kao i na zahtjev upravitelja zgrade. Suvlasnici su dužni temeljem pismenog obrazloženja predstavnika suvlasnika ili upravitelja donositi odluke (ne mora se sazivati sastanak). Ako se odluka ne donese, a zbog čijeg nedonošenja se stvore posredni ili neposredni troškovi, iste snose oni suvlasnici koji su to prouzročili ne uzimajući udjela u odlučivanju.

Svaki suvlasnik dužan je i obavezan bez odgađanja prijaviti upravitelju svaku štetu koju je opazi na zajedničkim dijelovima, kao i štetu koju je opazio na posebnom dijelu gdje je uspostavljeno vlasništvo ako od toga prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine, ili je to opasno za sigurnost suvlasnika. Svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti nužne mjere kad primijeti opasnost od štete bez pristanka ostalih suvlasnika. O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvijestiti upravitelja zgrade najkasnije u roku od 3 dana.

Članak 7.

Svaki suvlasnik nekretnine ima pravo i ovlašten je, neovisno o ostalima zahtijevati od suda da svojom odlukom odredi:

- rok u kojem se trebaju obaviti neki od poslova iz članka 4., o kojima je većinom glasova donesena odluka,
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve povećane ili smanjene, te pričuve koju je odredila većina, te da se pritom vodi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika,
- da se suvlasniku koji ne bi mogao odmah platiti dio troškova koji se javljaju u vremenskim razmacima duljim od jedne godine, a nije pokriven pričuvom, dopušta platiti u mjesečnim obrocima u razdoblju ne dužem od deset godina, uz osiguranje hipoteke na njegovom suvlasničkom dijelu, s uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom,
- zaključenje osiguranja od požara ili odgovornosti trećih osoba,
- postavljanje zajedničkog upravitelja ili smjenjivanje upravitelja koji grubo zanemaruje svoje dužnosti,
- ukidanje ili zamjenu onih odredbi kućnog reda koje je donijela većina, ako one vrijeđuju interes tog suvlasnika koji zaslužuje zaštitu,

Članak 8.

Suvlasnici utvrđuju i suglasni su da se zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju:

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna i krovna konstrukcija i sl.)
- pokrov,
- pročelje zgrade uključivo prozori i vrata,
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.)
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade,
- zajednički poštanski ormarići, oglasna ploča,
- zajednička stubišta uključujući i ogradu stubišta,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila ili drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,
- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade,
- nužna i panik rasvjeta,
- radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijem, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade
- instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu i sl.,
- gromobranske instalacije.

OVLASTI I DUŽNOSTI PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA U UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

Članak 9.

Suvlasnici utvrđuju da je predstavnik suvlasnika ovlašten i dužan obavljati slijedeće poslove:

- zaključiti ugovor s upraviteljem zgrade i otvoriti račun sredstava zajedničke pričuve zgrade,
- predstavljati suvlasnike prema upravitelju i nadzirati njegov rad
- zaključiti ugovor u svezi zajedničkih dijelova i uređaja s drugom zgradom
- može imenovati komisiju za izbor upravitelja i ostalog po potrebi
- sazivati sastanke suvlasnika radi donošenja odluka (obrazlaže ono o čemu treba odlučivati)
- donositi odluke na temelju izjašnjavanja – glasovanja suvlasnika

Suvlasnici su suglasni da se osim navedenih poslova predstavniku mogu povjeriti i drugi poslovi od značaja za suvlasnike u skladu sa zakonom i dopunom ovom ugovoru.

Članak 10.

Suvlasnici su suglasni da se za predstavnika suvlasnika ovlašćuje gospodina/gospođu

_____ .

OVLASTI, DUŽNOSTI I ODGOVORNOST UPRAVITELJA U UPRAVLJANJU NEKRETNINOM

Članak 11.

Suvlasnici utvrđuju da je upravitelj ovlašten i dužan obavljati slijedeće poslove:

- organizira, prikuplja ponude i temeljem istih predlaže banku s najpovoljnijim uvjetima za otvaranje računa pričuve
- upravlja nekretninom i raspolaže zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika u skladu s međuvlasničkim ugovorom i ugovorom
- vodi poslove naplate zajedničke pričuve
- utvrđuje visinu pričuve po svakom suvlasniku
- koordinira i kontrolira platni promet sredstava zajedničke pričuve
- vodi i čuva svu dokumentaciju kao i knjigovodstveno – računovodstvenu evidenciju nekretnine
- vodi brigu i predlaže suvlasnicima da se slobodna sredstva na računu pričuve oroče, pozajme (kratkoročno, dugoročno) radi povećanja novčane mase zajedničke pričuve
- zaključuje ugovor s bankom radi kreditiranja poslova održavanja nekretnine
- izrađuje program održavanja, rasporeda troškova po suvlasnicima, te ugovaranje osnovnih radova i usluga, kao što su hitne intervencije, servisi, dimnjačarske usluge, deratizacija i slično
- obavlja periodični i godišnji tehnički pregled nekretnine, izgrađuje godišnji i višegodišnji program održavanja,
- izrađuje troškovnike i drugu potrebnu dokumentaciju, vrši ugovaranje, nadzor i preuzimanje radova redovnog održavanja
- izrađuje godišnji i višegodišnji program, vrši ugovaranje, nadzor i preuzimanje radova na poboljšicama
- naplaćuje i raspoređuje druge troškove nekretnine prema trećima

- štiti interese svih suvlasnika nekretnine podjednako i u obavljanju poslova redovne uprave slijedi upute većine, a izvanredne poslove poduzima samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika, zakona ili odluke suda
- brine se i poduzima mjere da se svi zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju
- ovlašten je voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti i ovlašten je opunomoćiti stručne osobe za vođenje tih sporova
- pokreće postupke na sudu na zahtjev većine suvlasnika za sporove koji nisu riješeni sporazumom
- pokreće postupke na sudu samostalno za očite povrede ovog ugovora od strane pojedinih suvlasnika i o istom izvješćuje predstavnika suvlasnika
- polaže svakom suvlasniku račun o poslovanju (troškovima) na kraju tekuće godine do zaključno 30. lipnja naredne godine, pismenim putem
- izvješćuje suvlasnike o obavljenim poslovima na prikladan način (oglasnom pločom)
- prikuplja ponude i zaključuje ugovore u svezi poslova kućnog majstora na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine
- prikuplja ponude i zaključuje ugovore u svezi održavanja zajedničkih dijela na okućnici i parkiralištu uz nekretninu,
- zaključuje ugovor o osiguranju zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine (požar i odgovornost trećih osoba)
- dostavlja sva potrebna izvješća upravnom odjelu nadležnom za poslove stanovanja grada Lovrana, statističkom zavodu, županiji itd.
- dužan je odazvati se svakom sastanku po pozivu predstavnika bez obzira u kojem će se dijelu dana isti održati (pretežno će se sastanci održavati u poslijepodnevnom i večernjem terminu)
- odgovoran je za nekvalitetno izvedene radove za koje je znao ili mogao znati i dužan je suvlasnicima podmiriti troškove koje bi oni zbog istog imali.

U obavljanju poslova upravitelj se ravna po općim pravilima zastupanja i sve poslove obavlja u skladu sa zakonom, ovim ugovorom i ugovorom

Članak 12.

Suvlasnici su suglasni da se poslovi u svezi sa pogonom zgrade mogu povjeriti upravitelju ukoliko naknada za obavljanje tih poslova bude prihvatljiva većini suvlasnika, ista naknada vodi se odvojeno od sredstava zajedničke pričuve.

Poslovi u svezi pogona zgrade osobito su obračuni i naplata svih zajedničkih troškova u svezi:

- zajedničke potrošnje vode
- zajedničke potrošnje električne energije
- zajedničkih troškova čišćenja stubišta
- zajedničke potrošnje na održavanju okućnice i parkirališta
- obračuna naknade za uslugu predstavnika suvlasnika
- svih ostalih poslova koji nisu navedeni, a vezani su za pogon zgrade.

Članak 13.

Suvlasnici su suglasni da se poslovi koji su od osobitog značaja i važnosti za suvlasnike mogu povjeriti upravitelju, a to su:

- savjetodavni poslovi vezani za adaptaciju, rekonstrukciju etažnog vlasništva
- vrši zastupanje i poslovne usluge kod prodaje etažnog vlasništva
- organizira, prikuplja ponude, ugovara izvođenje poslova na održavanju etažnog vlasništva (popravci dovoda i odvoda vode, soboslikarski radovi, ličilački radovi, parketarski, bravarski itd.)
- nadzire i obračunava izvedene radove na održavanju etažnog vlasništva
- čišćenje zgrade i zajedničkih objekata u naselju
- poslovi kućnog majstora

Članak 14.

Suvlasnici su za upravitelja izabrali Projekt gradnju d.o.o. te su spomenutu tvrtku ovlastili na obavljanje poslova iz članka 11. ovog ugovora temeljem ugovora o kupoprodaji stana/poslovnog prostora sagrađenog na nekretnini iz članka 1. ovog ugovora na rok od 1 (jednu) godinu, do maksimalno 2 (dvije) godine. Istekom toga roka suvlasnici mogu provesti postupak izbora novog upravitelja. Predstavnik suvlasnika dužan je zaključiti ugovor s upraviteljem. Ugovor mora sadržavati:

- a) Osnovne podatke o upravitelju te osobu koja će ispred upravitelja biti ovlaštena za kontakt sa suvlasnicima
- b) Da prihvaća obavljati poslove (ovlasti, dužnosti i odgovornosti) predviđene člankom 11. međuvlasničkog ugovora za ukupnu mjesečnu naknadu usluge upravljanja nekretninom u kunama. Obvezno je u ponudi navesti koji će se poslovi morati posebno platiti ili nisu obuhvaćeni ponuđenom naknadom.
- c) Da prihvaća obavljati poslove predviđene člankom 12. međuvlasničkog ugovora za mjesečnu naknadu u kunama (upravitelj nije obvezan nuditi obavljanje tih poslova)
- d) Da prihvaća obavljanje poslova predviđenih člankom 13. međuvlasničkog ugovora, naknada se može formirati odvojeno po poslovima (upravitelj nije obvezan nuditi obavljanje tih poslova).

Potpisivanjem međuvlasničkog ugovora suvlasnici zgrade daju pristanak Projekt Gradnji da ishodi sve potrebne dozvole i da završi sve potrebne radove gradnje na zgradi i okolišu.

UVJETI, NAČIN PRIKUPLJANJA I R A S P O L A G A N J A S R E D S T V I M A ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Članak 15.

Sredstva zajedničke pričuve čine novčani udjeli svih suvlasnika koje isti mjesečno uplaćuju na račun zgrade za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, a u iznosima i rokovima kako je utvrđeno međuvlasničkim ugovorom.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici koriste za:

1. redovito održavanje i poboljšavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju i to:
 - ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije i tapetarski radovi,
 - ličenje bravarije, radijatora, drugih grijaćih i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,
 - premazivanje zidova i stropova vapnom,
 - premazivanje dimnjaka,
 - zamjena pokrova,
 - keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidovima,
 - zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
 - popravak pročelja,
 - zamjena i popravak stolarije uključujući i elemente zaštite od vanjskih utjecaja (kapci, žaluzine, grilje i sl.)
 - popravak pokrova i ravnog krova,
 - održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena žarulja, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, internog govornog uređaja i sl.) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
 - zamjena i popravak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi,
 - održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i sl.) te održavanje zelenih površina,
 - redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi
 - redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
 - redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa uključujući i uređaje za kabelsku i satelitsku TV,
 - redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina i dr.,
 - redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema nalogu proizvođača,
 - čišćenje dimnjaka i dimnovodnih kanala (dimnjačarske usluge),
 - dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi i u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
 - čišćenje kanala za smeće,
 - čišćenje septičkih jama,
 - čišćenje odvodnih rešetaka, vodovodnih grla i oluka,
 - čišćenje i održavanje bazenskog kompleksa,
 - čišćenje i održavanje sportskih igrališta

2. hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, naročito u slučaju:
 - kvarova na plinskim instalacijama,
 - kvarova na sustav centralnog grijanja i toplovodnom sustavu,
 - puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica,
 - kvarova na električnoj instalaciji,
 - znatnijih oštećenja dimjaka i dimovodnih kanala,
 - prodiranja oborinskih voda u zgradu i saniranja posljedica od istog, te znatnijeg oštećenja krova
 - narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
 - otpadanja dijelova pročelja
3. nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, osobito radi:
 - sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja,
 - sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
 - sanacije ravnih i kosih krovova
 - sanacije klizišta
 - zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.),
 - popravka pročelja zgrade,
 - izolacije zidova, podova i temelja zgrade
4. osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,
5. zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
6. otplate zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšavanja zgrade,
7. poslovanja upravitelja zgrade i to za:
 - naknadu za uslugu upravljanja
 - troškove sitnog materijala (uplatnice, papir, registratori, kuverte i sl.)
 - troškove prijevoza upravitelja (30% cijene litre benzina po prijednom kilometru)
 - upravne i sudske pristojbe (preslik kat. plana, izvadak iz zemljišne knjige, zemljišno-knjižne uknjižbe, sudski sporovi, ovjera potpisa kod javnog bilježnika i sl.)
 - troškove trećih (sudski vještak, oglasi u javnim glasilima i sl.)
 - preslik potrebne dokumentacije (rješenja, odluke, zapisnici i sl.)
 - porez na promet usluga, naknadu za uslugu FINA

Do utvrđivanja vrijednosti posebnih dijelova zgrade po suvlasnicima kao osnovice za raspodjelu troškova održavanja zajedničkih dijelova, instalacija i uređaja zgrade,

raspodjela tih troškova izvršiti će se na način da visina udjela odgovara udjelu korisne površine stana ili druge samostalne prostorije prema ukupnoj korisnoj površini svih stanova i drugih samostalnih prostorija zgrade. Vrijednost stana ili druge prostorije izračunava se iz korisne površine stana ili druge prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka, pri čemu te razlike povećavaju ili smanjuju vrijednost stana ili druge prostorije prema drugim stanovima i prostorijama, a koje proizlaze iz namjene pojedinog prostora, položaja u zgradi i slično.

Suvlasnici su suglasni da se razdioba troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade utvrđuje prema slijedećim koeficijentima koji povećavaju ili smanjuju korisnu površinu stana.

A. položaj stana ili poslovne prostorije u zgradi:

- 1,00 prizemlje
- 1,02 prvi kat
- 1,01 drugi i treći kat
- 1,00 stan u potkrovlju

B. Posebni dijelovi zgrade (stan, poslovni prostor) ili druge samostalne prostorije, te sporedni dijelovi zgrade koji mogu pripadati posebnom dijelu zgrade ili drugoj samostalnoj prostoriji:

- 1,00 sobe, ostali zatvoreni prostori u stanu osim loggie, balkona, terase i poslovne prostorije visine do 4 m
- 1,50 poslovne prostorije visine 4 m i više
- 0,75 loggie
- 0,50 prizemne loggie, natkrite terase
- 0,25 balkoni, nenatkrite terase

C. Ostale samostalne prostorije i sporedni dijelovi zgrade:

- 0,75 garaže, spremišta i druge prostorije s obrađenim zidovima
- 0,50 parkirna mjesta u zatvorenom prostoru, prostorije za smještaj goriva s odijeljenim boksovima, natkrite krovne prohodne terase
- 0,25 parkirna mjesta na otvorenom za najviše 2 vozila po stanu ili po nekoj drugoj samostalnoj prostoriji,
- 0,10 vrtovi uz stan

Članak 16.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati upravitelju na ziro račun koji će se u tu svrhu otvoriti, najkasnije do 15-tog u mjesecu za tekuci mjesec.

Osnovicu za obračun visine naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade čini zbroj svih troškova nastalih u održavanju zgrade, pripadajućih prometnica, okoliša, što će se podijeliti sa omjerima vlasništva pojedinih posebnih djelova nekretnine/zgrade, a na taj način će se izraziti visina naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i okoliša po metru četvornom.

Naknada koju su suvlasnici obvezni mjesečno uplaćivati upravitelju se dobiva umnoškom površine stana/poslovnog prostora u četvornim metarima sa osnovicom iz stavka 2. ovog članka.

Paušalnom procjenom troškova održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno okoliša utvrđuje se osnovica u visini od 0.54% od vrijednosti stana pojedinog vlasnika u eurima/protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB po četvornom metru. Paušalna osnovica bit će podloga za obračun visine naknade koju su suvlasnici dužni uplaćivati mjesečno tijekom prve godine upravljanja zgradom i okolišem. Nakon toga će, ovisno o stvarnom utrošku na održavanju zajedničkih dijelova zgrade i objekata u naselju primjenom obračuna iz stavka 2. ovog članka izraziti visina osnovice za obračun naknade.

Svaki suvlasnik koji ne uplati mjesečni doprinos u utvrđenom roku dospijeca dužan je platiti zakonske zatezne kamate u fond pričuve. Dužan je podmiriti troškove upravitelju zbog opomene i obračuna kamata. Nadalje, ako suvlasnik ni nakon opomene ne podmiri svoje obveze u daljnjih 15 dana upravitelj je ovlašten poduzeti sve potrebne radnje koje mu stoje na raspolaganju u skladu s odredbama ovog ugovora radi naplate potraživanja. Ako sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće troškova održavanja, potrebna sredstva moraju se osigurati dodatnim uplatama suvlasnika proporcionalno njihovom udjelu u ukupnim troškovima. Suvlasnici su obvezni snositi i sve troškove radova čije izvršenje je naredio nadležni organ uprave. Doprinos za fond pričuve, naknada za usluge upravitelju i naknada predstavniku suvlasnika može se povećati ako se troškovi života povećaju za više od 10%, što se utvrđuje godišnjim programom održavanja.

RAZDIOBA ZAJEDNIČKIH POGONSKIH TROŠKOVA ZGRADE

Članak 17.

Potrosnja vode po stanu

Za potrebe svakog stana ugrađeni su posebni vodomjeri a obračun će se vršiti očitavanjem svakog vodomjera posebno i vlasnik stana plaća direktno Komunalcu prema izdanom racunu.

Zajednička potrošnja vode

Zajednička potrosnja vode koja se očitava na posebnom vodomjeru zgrade. Izračun utroska vode će se proporcionalno izračunavati prema veličini stana. Upravitelj zgrade će vršiti izračun i ispostaviti račun svakom vlasniku stana koji će vlasnik stana uplatiti direktno Komunalcu svaki mjesec.

Zajednička potrošnja električne energije

Mjesečni zajednički utrošak električne energije u zgradi koji se očitava na posebnom mjerilu (osvijetljenje stubišta, hodnika, vanjske rasvjete) raspoređuje se jednako po suvlasnicima, odnosno jednako po svakom posebnom dijelu zgrade.

Zajednički troškovi čišćenja stubišta

Mjesečni trošak čišćenja stubišta raspoređuje se u jednakom iznosu po svakom posebnom dijelu zgrade.

Obračun mjesečne naknade za uslugu predstavnika suvlasnika

Mjesečna naknada predstavnika raspoređuje se u jednakom iznosu po svakom posebnom dijelu zgrade.

UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA NEKRETNINE

Članak 18.

Uvjeti i način korištenja zajedničkih prostorija, površina, uređaja, instalacija i zemljišta koje pripada nekretnini rješavati će se posebnim pismenim odlukama prema interesima i potrebama suvlasnika u okviru redovne uprave i biti će privitak ovom Ugovoru. Svakom suvlasniku dostaviti će se preslik donesene odluke s obrazloženjem.

Svi vlasnici stanova su ujedino i vlasnici određenog spremista u podrumu. Raspored spremista će biti prikazan kao privitak međuvlasničkom ugovoru.

Vlasnici stanova u prizemlju će imati ekskluzivno pravo korištenja ogradenog vrta ispred stana. Vrt će biti zasaden od strane investitora i održavan od strane poduzeca za održavanje. Vlasnicima stanova u prizemlju nije dozvoljeno unistavanje, sadnja i izmjena postojećeg biljnog materijala u vrtovima. Pristup u vrtove je dozvoljen osoblju za održavanje vrtova.

Svim vlasnicima stanova će biti dodjeljeno određeno parkirno mjesto, koja će biti prikazano u privitku međuvlasničkog ugovora.

KUĆNI RED

Članak 19.

Suvlasnici su suglasni da se u zajedničkim dijelovima zgrade kao i u posebnim dijelovima zgrade ne smiju obavljati nikakve radnje koje bi remetile mir i odmor suvlasnika u periodu od 21,00 do 8,00 i od 15,00 do 17,00 sati, osim u iznimnim slučajevima i uz znanje i suglasnost suvlasnika. Radovi na posebnom dijelu nekretnine kao i popravci na istom imaju se izvoditi s osobitom pažnjom i odmah otklanjati otpadni materijali s prostora stubišta i zajedničkih površina nekretnine. Suvlasnici su suglasni da se na površini neposredno uz zgradu također primjenjuje vrijeme kućnog mira. Nedolično ponašanje djece kao što su vika ili oštećenje zgrade loptom ili drugim predmetom uzeti će se za radnje roditelja ili staratelja.

Suvlasnici su suglasni da se svi zajednički prostori namijenjeni za komunikaciju imaju osloboditi od svih stvari kao što su namještaj, bicikli i slično, od strane vlasnika tih predmeta ili na njegov teret. Suvlasnici su suglasni da se ulazna vrata zgrade moraju u svako doba zaključavati.

Dozvoljeno je držanje jednog većeg i manjeg kućnog ljubimca, ali uz slijedeće uvjete:

- a) Pas mora biti primjerno vezan i pod kontrolom vlasnika kada se nalazi u zajedničkim prostorijama zgrade i na okucnici. Vlasnik kućnog ljubimca je odgovoran za počinjenu štetu.
- b) Vlasnik mačke ne smije dozvoljavati mački da slobodno kreću zajedničkim prostorijama zgrade.
- c) U slučaju da kućni ljubimci (psi, mačke, ptice) onečiste zajedničke dijelove nekretnine (hodnik, stubište i bliži okoliš zgrade) vlasnik je dužan odmah isto temeljito počistiti.
- d) Ukoliko se vlasnik ne pridržava odredbi ovog članka i ne drži životinje čistim te mirisi i zvukovi životinja uznemiravaju ostale suvlasnike, na zahtjev većine suvlasnika vlasnik je dužan životinju ukloniti iz zgrade.
- e) Osobito je zabranjeno bacanje otpadaka hrane ili smeća kroz otvore zgrade.

Zabranjena je bojenje fasade te montaža bilo kakvih elemenata na krov i fasadu bez odobrenja suvlasnika, eventualno već montirano će se ukloniti na teret vlasnika. Nije dozvoljeno vjesanje i susenje rublja na balkonima, izvan prozora, niti na okucnici zgrade.

Na balkonu nije dozvoljeno rostiljanje, postavljanje tendi, odlaganje krupnog namještaja niti kućanskih uređaja.

U zajedničkim djelovima zgrade nije dozvoljeno odlaganje otpada, osobnih stvari i druge imovine.

Nije dozvoljeno postavljanje otiraca ispred ulaznih vrata u stanove I, II kata i potkrovlja. Odlaganje otpada vrši se u kontainere čija lokacija će biti dogovorena s komunalnim poduzećem.

Koristeći rostilja je dozvoljeno vlasnicima stanova u ekskluzivnom vrtu, a ostalim vlasnicima stanova na određenom mjestu u okolišu zgrade.

NAČIN DONOŠENJA ODLUKA SUVLASNIKA

Članak 20.

Sve odluke u principu se donose na sastanku svih ili većine suvlasnika, na prijedlog predstavnika suvlasnika ili 1/3 suvlasnika, ili upravitelja, koji ih i obrazlažu. Odluka se donosi većinom glasova, odnosno pozitivnim izjašnjavanjem svih suvlasnika kako je utvrđeno odredbama ovog ugovora. O istom se vodi zapisnik kojeg ovjerava predstavnik suvlasnika, zapisničar i dva suvlasnika. Suvlasnici su suglasni da tako donesena odluka stupa na snagu i primjenjuje se odmah po ovjeri zapisnika. Ako iz bilo kojeg razloga nema mogućnosti održati sastanak suvlasnika, odluke se mogu donijeti i pojedinačnim izjašnjavanjem pismenim putem, na način da se svakom suvlasniku dostavlja dopis u kojem se obrazlažu prijedlozi za koje treba donijeti odluku, a suvlasnici se svojim potpisom uz prijedlog odluke izjašnjavaju o istom. Prije donošenja odluke suvlasnici

mogu usmenim putem zatražiti dodatna tumačenja o istom od predstavnika suvlasnika, upravitelja ili inicijatora postupka ukoliko po njima postoje još neke nejasnoće zbog kojih ne mogu donijeti odluku. Pismene odluke suvlasnici dostavljaju upravitelju koji konačno zajedno s predstavnikom suvlasnika i ovjerviteljima utvrđuje ispravnost provedenog glasovanja, te izvješće o istom dostavlja svakom suvlasniku. Sve poslove oko prijepisa zapisnika, sastavljanja odluka, izvješća suvlasnicima, preslika i dostave istog suvlasnicima može obaviti upravitelj.

K A Z N E N E O D R E D B E (ISKLUČENJE IZ SUVLASNIČKE ZAJEDNICE)

Članak 21.

Isključenje na zahtjev većine

Suvlasnici mogu ishoditi isključenje iz suvlasničke zajednice onog suvlasnika koji u izvršavanju svojeg prava ne postupa osobito obzirno prema ostalima. Suvlasnika se može isključiti iz suvlasničke zajednice, ako za to postoji razlog, na način da ga se prisili da otuđi svoj suvlasnički dio i napusti posjed, u protivnom će se njegov dio prodati na javnoj dražbi. Razlozi za isključenje iz suvlasničke zajednice na zahtjev većine su:

- ako suvlasnik ne udovoljava dužnostima koje proizlaze iz odredbi ovog ugovora, osobito ako ne plaća dužne iznose (troškovi održavanja, troškovi pogona zgrade...),
- ako dijelove nekretnine koji su u njegovom vlasništvu kao posebni dijelovi ili dijelovi koje rabe i drugi suvlasnici, rabi na način koji znatno ide na štetu interesa drugih suvlasnika,
- ako svojim bezobzirnim, nepristojnim ili uopće nedoličnim ponašanjem učini tegobnim zajedničko stanovanje ostalim suvlasnicima,
- ako počini kažnjivo djelo protiv imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti bilo kojeg suvlasnika ili druge osobe koja stanuje u zgradi.

Radnje svih koji stanuju sa suvlasnikom – vlasnikom posebnog dijela, a koje je on propustio spriječiti uzimaju se za radnje tog suvlasnika, odnosno on se smatra odgovornim za njih (npr. nedolično ponašanje najmoprimca koje najmodavac – suvlasnik nije spriječio...)

Isključenje na zahtjev manjine

Isključenje iz suvlasničke zajednice može ishoditi i manjina, a zbog i na slijedeći način:

- ako je neki suvlasnik nekretnine drugoga suvlasnika, koji ga ničim nije izazvao, povrijedio bezobzirnim, nepristojnim ili uopće nedoličnim ponašanjem, učinio mu tegobnim zajedničko stanovanje, ili je počinio kažnjivo djelo protiv njegove imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti ili nekoga od njegovih ukućana, a nije riječ o djelima tako maloga značaja da bi ih trebalo zanemariti, tada povrijeđeni suvlasnik, ako nije diobio od drugih dovoljnu podršku da bi većina donijela odluku, može tužbom zahtijevati od ovoga da se ubuduće suzdržava od takvih postupaka,

- radnje i ponašanje suvlasnikova bračnoga druga i drugih članova obitelji koji s njim stanuju, kao i osobe koje s njegovim pristankom rabe dijelove nekretnine, a koje je on propustio spriječiti koliko je bilo moguće, uzimaju se za radnje toga suvlasnika,
- nastave li se takvi postupci i nakon pravomoćnosti presude kojom je sud odlučio da je tuženik dužan suzdržavati se od njih, povrijeđeni suvlasnik može i sam podnijeti tužbu, u tom će se slučaju na odgovarajući način primjenjivati odredbe koje inače vrijede kada tužbu podnose suvlasnici koji su donijeli odluku da će zahtijevati isključenje.

ZAVRŠNE ODREDBE, POPIS POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE, POTPIS SUVLASNIKA

Članak 22.

Svaki vlasnik dužan je odmah obavijestiti upravitelja o prodaji, odnosno namjeri otuđenja svog posebnog dijela zgrade.

Članak 23.

Suvlasnici su suglasni da se za potpisivanje dokumentacije platnog prometa ovlasti predstavnik (zastupnik) vlasnika i upravitelj uz upotrebu otiska pečata upravitelja. Za potpisivanje istog predstavnik vlasnika i upravitelj mogu posebnim odlukama samostalno imenovati svoje zamjenike.

Članak 24.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim u ime svih suvlasnika zgrade kada ga 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. Odredbe ovog ugovora imaju učinak i odnose se i na onu manjinu koja je odbila potpisati (zaključiti) ovaj ugovor, kao i na suvlasnika koji je vlasništvo stekao nakon zaključivanja ovog ugovora. Odnosi koji nisu regulirani ovim ugovorom uređuju se u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i drugim zakonskim propisima i uredbama.

Članak 25.

Ugovor postaje pravovaljan kada ga potpiše većina suvlasnika u skladu s prethodnim člankom i svoje potpise ovjere kod javnog bilježnika, isti stupa na snagu odmah.

Članak 26.

Eventualni sporovi suvlasnika riješiti će se sporazumno u skladu s odredbama ovog ugovora, a ako do sporazuma ne dođe, sporovi će se riješiti sudskim putem kod nadležnog suda. Ovaj ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme i isti se mijenja ili dopunjava pismenim dopunama ovom ugovoru.

Članak 27.

Suvlasnici su dužni prije konačne ovjere potpisa, kod javnog bilježnika, proučiti ovaj ugovor, a u slučaju da im neke odredbe ugovora nisu jasne potražiti tumačenje autora ugovora. Nakon konačne ovjere potpisa kod javnog bilježnika smatrati će se da je ovaj ugovor jasan i protumačen suvlasnicima.

Članak 28.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik suvlasnika, 1 (jedan) primjerak javni bilježnik i 2 (dva) primjerka upravitelj. Svaki suvlasnik dobiva 1 (jedan) primjerak preslika ugovora.

Članak 29.

Ponuda za upravljanje zgradom prihvaćena od većine suvlasnika sadržana je u Priritku br. 1 ovog ugovora i čini njegov sastavni dio.

Članak 30.

Specifikacija posebnih dijelova zgrade, njihovih vlasnika, postotak u kojem određeni dio zgrade sudjeluje u troškovima održavanja zgrade svakog suvlasnika na način kako je to utvrđeno ovim ugovorom, daje se u Priritku br. 2 ovog ugovora i predstavlja njegov sastavni dio.

Svaki suvlasnik prihvaća ovaj međuvlasnički ugovor sa svim pravima i obvezama što potvrđuje vlastoručnim potpisom na onom rednom broju u Priritku broj 2. koja sadrži osnovne podatke o tom suvlasniku i nekretnini.

U Lovranu, dana _____ 2010. godine

POTPISI SUVLASNIKA :