

Temeljem članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. broj 91/96 i dr.) suvlasnici stambene zgrade \_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: suvlasnici) sklopili su

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### 1. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici stambene zgrade u \_\_\_\_\_, sagrađene na k.č. broj \_\_\_\_\_ k.o. Rovinj, utvrđuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te stambene zgrade, kao i izvršavanje prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

#### Članak 2.

Popis posebnih dijelova stambene zgrade, njihovih (su)vlasnika, postotak u kojem određeni posebni dio zgrade sudjeluje u odnosu na čitavu stambenu zgradu sadržan je u **Privitku 1** koji čini sastavni dio ovog ugovora.

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.

Nadpolovična većina suvlasnika označava suvlasnike čiji vlasnički udjeli u ukupnoj površini posebnih dijelova zgrade čine više od 50% površine.

### 2. UPRAVLJANJE STAMBENOM ZGRADOM

#### Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi (popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade sadržan je u Zapisniku o primopredaji stambene zgrade – Prilog 3. Ugovora o upravljanju stambenom zgradom) na način utvrđen ovim ugovorom.

U okviru **redovitog upravljanja** suvlasnici donose slijedeće odluke:

- o programu održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade,
- o planu prihoda i rashoda stambene zgrade,
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća o radu upravitelja,
- o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika,
- o određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje stambenom zgradom (upravitelja),
- o osiguranju stambene zgrade,
- o davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija,
- o uzimanju zajmova ili kredita,
- o kućnom redu,
- o stvaranju zajedničke pričuve,
- o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 suvlasnika.

Odluke iz predhodnog stavka smatraju se donesenim, kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova stambene zgrade (nekretnine) i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovitog upravljanja - **izvanredna uprava** (otuđivanje cijele stambene zgrade, promjena namjene stambene zgrade, davanje cijele stambene zgrade u zakup ili najamna dulje od jedne godine, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost stambene zgrade), potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

O pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pisanim putem.

#### Članak 4.

Zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade suvlasnici će koristiti na slijedeći način:

- opisati način korištenja zajedničkih prostorija,
- opisati način korištenja zemljišta koje služi stambenoj zgradi,
- opisati način raspodjele troškova čišćenja zajedničkih dijelova stambene zgrade,
- opisati način raspodjele troškova potrošnje električne energije zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade (stubišna rasvjeta, dizala i drugo).

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti u svrhu za koju su sagrađeni i namjenjeni. Svaku promjenu namjene, pregradnju, dogradnju, davanje u zakup, otuđenje ili bilo koju drugu promjenu, suvlasnici će provesti suglasno i u skladu sa zakonom, te o tome pravodobno obavijestiti upravitelja.

#### Članak 5.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu upravitelja te donošenja programa rada za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti suvlasnik kojeg on ovlasti.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 suvlasnika. 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 6.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu **RUBINI d.o.o Rovinj**, A. Rismondo 18, Rovinj, registriranom za poslove upravljanja.

### 3. OVLAŠTENI PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

#### Članak 7.

Suvlasnici ovlašćuju \_\_\_\_\_ **OIB** \_\_\_\_\_ za predstavnika svih suvlasnika stambene zgrade.

Ujedno ga ovlašćuju da:

- sklopi ugovor na određeno vrijeme s upraviteljem o upravljanju stambenom zgradom,
- sklopi ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima druge stambene zgrade,
- zastupa suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju,
- vodi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade,
- organizira naplatu zajedničkih troškova.

*Predstavnik suvlasnika je dužan svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu i financijsko stanje zgrade.*

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

Ukoliko odabrani predstavnik iz bilo kojeg razloga prestane ili više ne bude u mogućnosti obavljati funkciju predstavnika, suvlasnici su dužni u roku od 30 dana od obavijesti o nemogućnosti obavljanja funkcije, izabrati i ovlastiti novog predstavnika suvlasnika i o tome obavijestiti upravitelja.

U slučaju da suvlasnici ne odaberu novog predstavnika u roku iz prethodnog stavka, upravitelj je ovlašten otkazati ugovor o upravljanju zgradom.



**Članak 12.**

Ako sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika, a prema principu utvrđenom u člancima 8, 9. i 10. ovog ugovora.

Suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima, ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava.

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

Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

**5. MEĐUSOBNI ODNOSI SUVLASNIKA****Članak 13.**

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti upravitelju štetu na zajedničkim ili posebnim dijelovima i uređajima u stambenoj zgradi.

Kad prijete opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti nužne mjere i bez prethodnog pristanka ostalih.

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvjestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Suvlasnik je dužan svoj stan i drugi posebni dio te zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade koristiti na način da ne nanosi štetu drugim suvlasnicima. Ako je potrebno radi otklanjanja štete, suvlasnik je dopustiti ulazak u svoj stan ili drugi posebni dio stambene zgrade. Suvlasnik je dužan dopustiti izvođenje radova u svom stanu ili poslovnom prostoru radi otklanjanja kvarova, koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima zgrade i imovini ostalih suvlasnika.

**Članak 14.**

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

**Članak 15.**

Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio ili promijeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio, nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

Suvlasnik koji otuđuje svoj suvlasnički dio dužan je podmiriti sve dugove prema zajedničkoj pričuvi, a ukoliko to ne učini dugovanje preuzima novi suvlasnik.

**Članak 16.**

Nakon sklapanja Ugovora o upravljanju, upravitelj dostavlja predstavniku stambene zgrade tipski primjerak Odluke o kućnom redu. Suvlasnici mogu izmijeniti odredbe kućnog reda te odlučivati o pitanjima koja njime nisu regulirana u obliku aneksa Odluke o kućnom redu.

Troškovi tiskanja i postavljanja Odluke o kućnom redu terete sredstva zajedničke pričuve.

Odredbe usvojene Odluke o kućnom redu imaju karakter ugovorne obveze, te se u slučaju njihova kršenja može zatražiti sudska zaštita.

**Članak 17.**

Komunalne usluge (naknada za utrošenu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade odrediti će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijenit će se odgovarajuće odluke nadležnog tijela.

## 6. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 18.

Ovaj ugovor se smatra sklopljenim u ime svih suvlasnika stambene zgrade kad ga na **Privitku 1** potpiše većina suvlasnika, čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova stambene zgrade (nekretnine), a obvezuje sve suvlasnike stambene zgrade koja je predmet ovog ugovora.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom zaključenim sukladno stavku 1. ovog članka, odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili zaključiti.

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

### Članak 19.

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

### Članak 20.

Sve sporove koji eventualno proizađu iz ovog ugovora stranke će pokušati riješiti mirnim putem, a ako do sporazuma ne dođe ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Rovinju-Rovigno.

### Članak 21.

*Ovaj ugovor, zajedno s Privitkom 1, sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, 1 (jedan) za ovlaštenog predstavnika suvlasnika i 1 (jedan) za upravitelja.*

Predstavnik suvlasnika je obvezan na zahtjev suvlasnika I o njihovom trošku preslik ovog ugovora uručiti suvlasnicima.

U Rovinju, \_\_\_\_\_.

Privitak: 1. Popis posebnih dijelova suvlasnika stambene zgrade