



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 suvlasnici stambeno-poslovne zgrade u _____, na adresi _____, sagrađene na kč.br. ____ k.o. _____, sklapaju sljedeći

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Članak 1.

Ovim ugovorom uređuju se međusobni odnosi suvlasnika stambeno-poslovne zgrade u _____, na adresi _____, sagrađene na kč.br. ____ k.o. _____ (dalje: zgrada) u vezi s upravljanjem i korištenjem zgrade i izvršavanjem prava i obveza koji u vezi s tim nastaju.

Članak 2.

Suvlasnici zgrade suglasno utvrđuju da je sastavni dio ovog Ugovora popis suvlasnika s određenim suvlasničkim dijelovima za svakog suvlasnika, a koji odgovara zemljišnoknjižnom stanju na dan sklapanja ovog Ugovora (Prilog 1. Ugovora).

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, a čiji popis je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 2. Ugovora), na način utvrđen ovim ugovorom i u skladu sa Zakonom.

Članak 4.

U okviru redovnog upravljanja vlasnici donose odluke o:

- a) o planu redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja,
- b) o planu prihoda i rashoda zgrade
- c) o prihvaćanju godišnjeg izvješća
- d) o određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika
- e) stvaranju primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove
- f) uzimanju zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,
- g) osiguranju zgrade,
- h) imenovanju i opozivu zajedničkoga upravitelja,
- i) određivanju i promjeni kućnog reda,

VAŽNO! Detaljno razradite što treba regulirati Međuvlasničkim Ugovorom za vašu zgradu - vaša suvlasnička zajednica je pitanju! Svaka zgrada je slučaj za sebe stoga pažljivo koristite šprance Međuvlasničkog Ugovora.



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

- j) iznajmljivanju i davanje u zakup zajedničkih dijelova zgrade, odnosno zasnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i plaćanje naknade vlasnicima u skladu s posebnim propisima,
- k) o kućnom redu
- l) o drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti suvlasničkih dijelova (a ne po broju suvlasnika) i iste obvezuju sve suvlasnike.

Članak 5.

Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja, odnosno za donošenje odluke o izvanrednim poslovima upravljanja potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

Članak 6.

Suvlasnici zgrade su suglasni da na nekretnini postoji zajedničko zemljište i zajedničke prostorije kako je to označeno u Prilogu 2. Ugovora.

Zajedničke prostorije suvlasnici će koristiti isključivo u svrhe za koje su namijenjene, a o korištenju zajedničkog zemljišta donijet će posebnu odluku.

Članak 7.

Radi donošenja odluka, suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje, a prema potrebi i češće.

Sastanke suvlasnika saziva ovlašten predstavnik suvlasnika, a u slučaju njegove odsutnosti osoba koju on ovlasti odnosno upravitelj.

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

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, s time da odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

Članak 8.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju počev od xx.xx.xxxx god. trgovačkom društvu _____, OIB _____, sjedište _____, a koje je registrirano za poslove upravljanja (dalje: Upravitelj).

Članak 9.

Za predstavnika suvlasnika imenuje se _____, OIB _____, adresa _____ (dalje: Predstavnik suvlasnika).

Ovlaštenja i dužnosti Predstavnika suvlasnika su:

1. sklopiti ugovor o upravljanju s Upraviteljem u skladu s ovim međuvlasničkim ugovorom i zakonom;
2. sklopiti ugovor o korištenju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja sa suvlasnicima zgrade;
3. sudjelovati u izradi godišnjeg plana redovitog održavanja zgrade te informirati suvlasnike o programu kao i pratiti njegovu provedbu
4. zastupati suvlasnike prema Upravitelju i trećim osobama u poslovima upravljanja zgradom, a koji nisu povjereni Upravitelju;
5. izvijestiti suvlasnike o godišnjem izvješću i računu o poslovanju zgrade za prethodnu godinu
6. voditi brigu i nadzor u provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi te donositi odluke u svezi s time koje obvezuju sve suvlasnike (raspored čišćenja snijega i sl.)
7. organizirati naplatu i kontrolu zajedničkih troškova – kućnih režija zajedničkih dijelova zgrade (čišćenje),
8. ovjeravati radne naloge izvođača radova kojim potvrđuje izvršenje određenog posla na zgradi
9. redovito izvještavati Upravitelja o svim nedostacima na zajedničkim dijelovima zgrade
10. čuvati primjerak izvornika međuvlasničkog ugovora, drugih odluka donesenih od strane suvlasnika, zapisnike i dr.
11. izvršiti zapisnički primopredaju nekretnina od dosadašnjeg upravitelja na novog Upravitelja
12. provoditi kontrolu ispravnosti trošila vode i el.energije
13. voditi evidenciju svih suvlasnika i pribavljati potrebnu dokumentaciju od suvlasnika za potrebe Upravitelja
14. organizirati čišćenje odnosno sklopiti ugovor o čišćenju zajedničkih dijelova zgrade
15. sklopiti ugovor o najmu zajedničkih prostorija
16. nabavljati sitni potrošni materijal za zgradu do iznosa predviđenog godišnjim programom održavanja
17. obavljati i druge poslove određene Zakonom odnosno odlukama suvlasnika
18. bez suglasnosti suvlasnika raspolagati sredstvima zajedničke pričuve radi organiziranja poslova tekućeg održavanja nekretnine do _____ kn po pojedinom poslu.



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

Predstavnik suvlasnika je obvezan podnijeti pismeno izvješće o svom radu suvlasnicima zgrade jednom godišnje.

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.

Predstavniku suvlasnika pripada mjesečna naknada u iznosu od _____ kn neto, a koju će mu isplaćivati Upravitelj iz sredstva zajedničke pričuve najkasnije do 15-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Članak 10.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika s Upraviteljem Ugovor o upravljanju kojim će se regulirati:

1. sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem program održavanja;
2. poduzimanje hitnih popravaka;
3. sklapanje ugovora o osiguranju;
4. pitanja u vezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade;
5. obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjeg programa održavanja, plana prihoda i rashoda,
6. način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
7. zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
8. odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

Članak 11.

Svaki suvlasnik je dužan brinuti se za svoj stan ili posebnu prostoriju te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripatke svog vlasništva i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu Upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za koju je saznao, kao i štetu koja je nastala u njegovom stanu.

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 tri dana.

Suvlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj stan ili posebnu prostoriju ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te radi otklanjanja štete.

VAŽNO! Detaljno razradite što treba regulirati Međuvlasničkim Ugovorom za vašu zgradu - vaša suvlasnička zajednica je pitanju! Svaka zgrada je slučaj za sebe stoga pažljivo koristite šprance Međuvlasničkog Ugovora.



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

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

Suvlasnik koji je otuđio svoj vlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela

Članak 12.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve).

Suvlasnici utvrđuju sredstva potrebna za pokriće troškova redovnog održavanja i upravljanja nekretnine (sredstva zajedničke pričuve) u iznosu koji odgovara ___% vrijednosti njihovog posebnog dijela godišnje tj. u iznosu od ___ kn po metru kvadratnom njihovog posebnog dijela godišnje, odnosno u iznosu od ___ kn po metru kvadratnom njihovog posebnog dijela mjesečno.

Sredstvima zajedničke pričuve kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika raspolaže Upravitelj sukladno Ugovoru o upravljanju i odobrenim programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika.

Članak 13.

Obračun sredstava zajedničke pričuve, održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, troškova Upravitelja i podjela troškova vršit će se među suvlasnicima prema vrijednosti posebnih dijelova zgrade iz Tabele koja je kao Prilog 1. sastavni dio ovog Ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

- a) za stambeni prostor koeficijent 1,00
- b) za poslovni prostor koeficijent 1,00
- c) za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor koeficijent 1,00
- d) za nenatkrivene terase koeficijent 0,25
- e) za natkrivene terase koeficijent 0,50
- f) za druge samostalne prostorije (skladišta, pomoćne prostorije) koeficijent 0,50
- g) za garažni prostor koeficijent 0,75
- h) za garažno mjesto u zatvorenom prostoru koeficijent 0,50

Članak 14.

Svaki suvlasnik je na ime zajedničke pričuve obvezan plaćati mjesečni doprinos u roku i iznosu navedenim na računu.

Pričuva se plaća na poseban račun sredstava zajedničke pričuve koji će u ime i za račun suvlasnika otvoriti Upravitelj.



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

Članak 15.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima kako su utvrđeni ovim Ugovorom

Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 16.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu 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 odredit će suvlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primijeniti će se odgovarajuće odluke općine-grada.

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

Ako nisu utvrđene vrijednosti posebnih dijelova nekretnine, udio suvlasnika u troškovima upravljanja i održavanja zgrade utvrđuje se na način da visina udjela odgovara odnosu korisne površine svakog posebnog dijela nekretnine prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova u zgradi, korigiran s koeficijentima iz članka 13. ovog ugovora koji proizlaze iz namjene pojedinog prostora.

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela nekretnine pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjanog pravnog osnova (proširenje na zajednički prostor zgrade), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

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

Članak 17.

Ovaj Ugovor smatra se sklopljenim u ime svih suvlasnika nekretnine kada ga potpišu suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova kako su utvrđeni ovim ugovorom, a obavezuje sve suvlasnike nekretnine koja je predmet ovog ugovora, kao i buduće suvlasnike koji to pravo steknu nakon sklapanja ovog ugovora

Odluke koje proizlaze iz ovog Ugovora obavezuju sve suvlasnike nekretnine.



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

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

Članak 18.

Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 19.

Za slučaj spora iz ovog Ugovora, suvlasnici se obvezuju isti riješiti sporazumno, a ako sporazuma ne dođe nadležan je Općinski sud u _____.

Članak 20.

Ovaj Ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme, a može se izmijeniti aneksom uz suglasnost suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Članak 21.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava predstavnik suvlasnika, 3 (tri) primjerka preuzima i zadržava Upravitelj zgrade, a svakom suvlasniku će se dostaviti po jedna preslika sklopljenog Ugovora.

U _____, dana __.__.____ godine

Ugovor je potpisan stavljanjem potpisa na priloženoj Potpisnoj listi.



OGLEDNI PRIMJER MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

PRILOG 1: Potpisna lista suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima u pokriću troškova održavanja i upravljanja zgradom

PRILOG 2: Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

- KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE
 - temelji, nosivi konstruktivni zidovi, međukatna konstrukcija, dimnjaci, krovna konstrukcija s pokrovom, krovna i druga vanjska limarija, fasada, vanjska stolarija i bravarija i balkoni
- ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE
 - ulazno predvorje
 - stubište i površine izvan stanova i poslovnog prostora sa svim vratima,
 - prozorima i instalacijama
- INSTALACIJE
 - vodovodna instalacija od vodomjernog brojila zgrade do ventila prije izljevskog mjesta u stanu
 - odvodne instalacije od priključka na javnu kanalizaciju do priključnih sifona u stanu, uključujući i podni sifon
 - instalacije elektrike
 - instalacije jake struje od kućnog priključka do brojila u stanu
 - instalacija zajedničke potrošnje (stubišna rasvjeta)
 - instalacija nužne i panične rasvjete
 - instalacije zvona i portafona (osim govornog aparata u stanu)
 - instalacije gromobrana
 - uređaji i instalacije zajedničke radio i TV antene (osim antenskih priključnica u stanu)
 - instalacije telefona (osim instalacije u stanu)
- UREĐAJI U ZGRADI
 - uređaji prisilne i objekti prirodne ventilacije protupožarni uređaji i instalacije dizalo rampa za parkiralište
- ZEMLJIŠTE
 - dvorište kč XXXXX zk ul XXXXXX