Na temelju Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine br.152/2024), Zakona o gradnji – odredbe o održavanju nekretnine (Narodne Novine br.153/2013, 39/2019, 125/2019, 145/2024) suvlasnici stambene zgrade _____ sagrađene na k.č. br. _____ k.o. _____, odnosno zajednica suvlasnika zgrade _____

sklopili su dana _____ sljedeći

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR
broj:_____

I. OPĆE ODREDBE
Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici utvrđuju svoja prava, obveze i međusobne odnose u zajednici suvlasnika u pogledu upravljanja i održavanja zgrade ili funkcionalne cjeline zgrade.

Zajednica suvlasnika zgrade _____utvrđuje 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).

Zajednica suvlasnika zgrade _____ upravlja 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 2.

Zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade. Zajednica suvlasnika je pravna osoba koja upravlja zajedničkom imovinom u zgradi. Imovinu zajednice suvlasnika čine sredstva položena na račun na koji se uplaćuje zajednička pričuva. Zajednica suvlasnika svoja prava, obveze i međusobne odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom. Zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena. Zajednica suvlasnika pravnu osobnost stječe danom upisa u Registar zajednica suvlasnika, a gubi brisanjem iz Registra zajednica suvlasnika.

II. OBVEZE SUVLASNIKA
Članak 3.

Suvlasnik je obvezan:

1. ponašati se u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine br.152/2024) i drugim važećim zakonima, međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika
2. omogućavati upravljanje i održavanje zgrade
3. održavati svoj poseban dio zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene

5. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni broja osoba koje se koriste posebnim dijelom zgrade, ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade, najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene

6. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene

7. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene

8. dopustiti ulaz u svoj poseban dio zgrade upravitelju zgrade odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika

9. omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika

10. osigurati nesmetan pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji

11. obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi

12. obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik

13. prije prikupljanja potrebnih potpisa obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročan najam ili u najam za više osoba.

Suvlasnik na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.

Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima kojim se uređuje područje gradnje.

Ako je zajednica suvlasnika donijela važeću odluku o prijavi na program sufinanciranja za održavanje, obnovu ili unaprjeđenje svojstava zgrade, a pojedini suvlasnik svojim nečinjenjem onemogućava prikupljanje nužne dokumentacije potrebne za prijavu na taj program sufinanciranja, isti je odgovoran za štetu koja nastane zbog gubitka prava na sufinanciranje.

Ako suvlasnik onemogućava mirno održavanje sastanaka suvlasnika, natpolovična većina suvlasnika može donijeti odluku o prestanku pozivanja istoga na sastanke i tomu prilagoditi način pozivanja na sastanak suvlasnika, a prema potrebi poduzeti i druge pravno dopustive mjere u svrhu održavanja mirnih sastanka i učinkovitog upravljanja zgradom.

Ako se na sastanku suvlasnika očekuje remećenje javnog reda i mira, policija će, na poziv predstavnika suvlasnika, u skladu sa zakonom kojim se uređuju ovlasti policije, svojom nazočnošću spriječiti remećenje javnog reda i mira i osigurati da se sastanak suvlasnika održi.

U zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine i u zgradama koje su građene bez armiranobetonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža ne smiju se izvoditi prorezi za instalacije u zidovima i ugradnja instalacijskih ormarića ni za koju vrstu instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada.

Na izgrađenim zgradama ne smiju se izvoditi radovi nadograđivanja, natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa. Iznimno, dozvoljeni su radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima kojima se uređuje projektiranje,

građenje, uporaba i održavanje građevina, kao i s propisima kojima je propisana zaštita kulturnih dobara, i to unificirano za cijelu zgradu.

Na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenski sustavi, kao ni cijevi, kabeli i pribor za te uređaje. Iznimno, navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s javne površine.

Svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada moraju biti usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom originalnih elemenata.

Na mjestima za punjenje električnih vozila u zgradama ili na zgradama potrebno je primijeniti mjere zaštite od požara propisane posebnim zakonom kojim se uređuje zaštita od požara.

Svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.

Svaki suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio nekretnine, obvezuje se odmah o tome obavijestiti predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade.

Članak 4.

Zajednica suvlasnika putem upravitelja obvezna je osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika odnosno od požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

III. ZAJEDNIČKA PRIČUVA

Članak 5.

Zajednica suvlasnika zgrade _____ utvrđuje da zajedničku pričuvu čine novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom odnosno dijelom zgrade.

Doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja zgrade te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

Zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka odnosno prema udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za provedbu aktivnosti iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjeg programa održavanja i upravljanja zgradom, a posebice za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka, poboljšica, osiguranja zgrade, naknade za rad upravitelju zgrade, naknade za rad predstavnika suvlasnika, nabave alata za čišćenje i održavanje, kao i sitnog potrošnog materijala, za plaćanje zajedničkih troškova od potrošnje električne energije, otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, za potrebe vođenja upravnih i sudskih postupaka te za odvjetničke troškove zastupanja.

Sredstva zajedničke pričuve mogu se, u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom, koristiti i za pokriće troškova investicijskog održavanja i/ili otplate zajma za financiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje financiranje troškova iz stavka 4. ovoga članka.

Ako su raspoloživa sredstva zajedničke pričuve veća od troškova predviđenih za aktivnosti iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, moguće ih je, odlukom natpolovične većine suvlasnika, koristiti i za druge potrebe u zgradi.

Ako sredstva zajedničke pričuve nisu dostatna za pokriće troškova obuhvaćenih godišnjim planom i programom te za podmirenje troškova dodatnih radova i ulaganja određenih odlukom suvlasnika, suvlasnici će sredstva osigurati dodatnim uplatama, a odluku o tome donose natpolovičnom većinom.

Članak 6.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na poseban račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom te su isti dužni uplaćivati mjesečno do 10.-og u mjesecu za prethodni mjesec. U slučaju kašnjenja suvlasnici su obvezni plaćati zakonske zatezne kamate.

Iznos zajedničke pričuve suvlasnici suglasno utvrđuju u iznosu od _____ eura po četvornome metru vrijednosne površine posebnog dijela.

Upravitelj uplatnice za uplatu pričuve dostavlja na adresu suvlasnika.

Ukoliko suvlasnik ne plaća mjesečnu pričuvu u rokovima dospijeća, upravitelj će mu poslati opomenu i pozvati ga da plati dužne iznose u određenom roku. Ukoliko suvlasnik ne primi dužne iznose nakon primitka opomene, upravitelj će pokrenuti odgovarajuće postupke radi prisilne naplate istih.

Iznos zajedničke pričuve suvlasnici utvrđuju početkom svake godine sukladno godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom.

Ako godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom nije donesen, suvlasnici su sredstva iz stavka 1. ovoga članka dužni uplaćivati u peterostrukom iznosu od iznosa zadnje usvojene zajedničke pričuve koja ne može biti manja od propisane stavkom 2. ovoga članka.

Za poslovne prostore koji se koriste za obavljanje poslovne djelatnosti i posebne dijelove koji se koriste za kratkoročni najam i/ili najam za već broj osoba mjesečni iznos pričuve određuje se u dvostruko većem iznosa od iznosa utvrđenog ovim Ugovorom.

IV. UPRAVLJANJE ZGRADOM (SUVLASNIČKOM ZAJEDNICOM) I DONOŠENJE ODLUKA

Članak 7.

Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe ovog ugovora i u skladu s propisima zajednica suvlasnika donosi na sastanku suvlasnika. Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika.

Sastanak suvlasnika mogu sazvati i:

– suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima manje od 20 samostalnih uporabnih cjelina

– suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine vrijednosne

površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 20, a manje od 50 samostalnih uporabnih cjelina

– suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 50 samostalnih uporabnih cjelina

- upravitelj zgrade.

Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se najmanje pet dana prije sastanka, pisanim putem, u poštanski pretinac suvlasnika u zgradi ili na adresu prebivališta odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte, prema dogovoru natpolovične većine suvlasnika, uz dodatan obvezan uvjet objavom na oglasnoj ploči zgrade.

O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje ili putem elektroničke pošte daje suglasnost na sadržaj zapisnika osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.

Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, načinu održavanja sastanka, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznesenim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.

Donesena odluka obvezujuća je za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za nju dao suglasnost ovim ugovorom i Zakonom propisani broj suvlasnika.

Sastanak suvlasnika obvezno se održava najmanje jedanput godišnje i na njemu se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donošenju godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnjem programu održavanja zgrade.

Donošenje odluke natpolovičnom većinom suvlasnika

Članak 8.

Odluka u upravljanju zgradom donesena je kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika. Takva se odluka smatra poslom redovite uprave sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Odluke o upravljanju zgradom odluke su o:

1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika, kao i vijeća suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja zgrade
3. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
4. višegodišnjem programu održavanja zgrade
5. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
6. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
7. visini pričuve
8. obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
9. energetskoj obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji se koriste obnovljivim izvorima energije

10. postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila, vodeći računa o sigurnosti u slučaju požara

11. uređenju pročelja

12. ugradnji i postavljanju dizala te korištenju zajedničkog prostora i zemljišta za tu namjenu

13. unaprjeđenju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti

14. unaprjeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu

15. primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi

16. primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi

17. primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode

18. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade

19. posebnim odredbama u kućnom redu i o naknadama za povrede

20. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade

21. pravnom zastupanju

22. naknadi za rad predstavnika suvlasnika

23. davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam do jedne godine

24. drugim pitanjima povezanim s upravljanjem zgradom o kojima, prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima, odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

Donošenje odluke kvalificiranom većinom

Članak 9.

Kvalificiranom većinom donose se odluke o:

1. poslovima Investicijskog održavanja (članak 27. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine 152/2004)).

2. prenamjeni zajedničkih dijelova u poseban dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru

3. dogradnji i/ili nadogradnji zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog i/ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru

4. davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od jedne godine

5. osnivanju založnog prava na zgradi ako se založnim pravom osigurava tražbina koja se koristi za poboljšice zgrade, i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade

Odluke o davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u zgradi koje se ne mogu smatrati mirnim i tihim djelatnostima, odluke o davanju suglasnosti za kratkoročan najam i najam za veći broj osoba donose se uz uvjete propisane člancima 33., 34. i 35. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine 152/2004).

Odluka o izboru predstavnika suvlasnika koji nije jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalan životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi donosi se dvotrećinskom većinom.

Upravitelj zgrade obvezan je sve odluke suvlasnika u upravljanju zgradom dostaviti u Registar zajednica suvlasnika.

Donošenje odluke prikupljanjem potpisa

Članak 10.

Ako se zbog veličine zgrade ili zbog drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke o upravljanju zgradom, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik za donošenje odluke pribavit će suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom. Odluka donesena na taj način obvezujuća je za sve suvlasnike. Predstavnik suvlasnika obvezan je takvu odluku objaviti na oglasnoj ploči ili dostaviti putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži. Suvlasnici koji odluke žele primati putem elektroničke pošte, obvezni su predstavniku suvlasnika i upravitelju zgrade dostaviti podatke o e-mail adresi i dostavom iste na navedenu e-mail adresu, smatra se da je odluka primljena od stane suvlasnika kojemu je dostavljena.

V. KUĆNI RED, OBAVLJANJE GOSPODARSKE DJELATNOSTI U STAMBENIM ZGRADAMA, STANOVI ZA KRATKOROČAN NAJAM, NAJAM ZA VEĆI BROJ OSOBA

Članak 11.

Suvlasnici i svi koji se koriste zgradom obvezni su pridržavati se kućnog reda čija su pravila propisana Pravilnikom o kućnom redu na zgradama od 04. lipnja 2025. godine., NN 86/2025. (na temelju čl. 21 stavka 5. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada – NN, broj 152/24). Privitak u prilogu.

Kućni red sastoji se od općih i posebnih pravila.

Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje se koriste njegovim posebnim dijelom zgrade ili su kod njega u posjetu.

Nepridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz ovog ugovora.

Svaki suvlasnik koji primijeti povredu kućnog reda može takvu povredu dokumentirati na primjeren način i zatim inicirati prikupljanje potpisa ili izjašnjavanje elektroničkom poštom,

uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom na obrazloženu odluku, kojom će suvlasnici takvu odluku potvrditi.

Povreda kućnog reda utvrđena je kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu ili potvrde elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, odluku o nepridržavanju pravila kućnog reda.

Upravitelj zgrade će, nakon što je donesena odluka o povredi kućnog reda, na zahtjev jednog suvlasnika, uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne

pridržava kućnog reda u roku od deset radnih dana od zaprimanja zahtjeva. Ako se radi o povredi kućnog reda trajnije naravi, u opomeni je potrebno odrediti rok za otklanjanje povrede a nova opomena može se uputiti nakon isteka roka za izvršenje obveze.

Članak 12.

U stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se, osim stanovanja, obavljati registrirane tihe i mirne djelatnosti te druge registrirane djelatnosti ako je za njihovo obavljanje utvrđena promjena namjene stana, sukladno odredbama propisa kojim se uređuje prostorno uređenje, i dobivena suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom u kojem se takva djelatnost obavlja.

Suvlasnici daju suglasnost na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina. Suglasnost se može opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika. Opoziv suglasnosti donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika. Suglasnost i rokovi vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

Nijedan suvlasnik nije dužan trpjeti da ga se obavljanjem poslovne djelatnosti u stanu u višestambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi uznemirava na način da je izložen prekomjernoj buci ili vibracijama i ovlašten je zahtijevati da takvo uznemiravanje prestane te da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.

Članak 13.

Vlasniku stana i svakoj trećoj osobi koja namjerava koristiti stan za kratkoročan najam potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom koji se namjerava koristiti za kratkoročan najam. Prilikom prikupljanja suglasnosti smatra se da su s takvom namjenom korištenja stana suglasni svi suvlasnici posebnih dijelova koji se koriste za kratkoročan najam.

Suvlasnici daju suglasnost na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina. Suglasnost se može opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika. Opoziv suglasnosti donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika. Suglasnost i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

Članak 14.

Vlasniku posebnog dijela zgrade i svakoj trećoj osobi koja namjerava koristiti svoj poseban dio zgrade za smještaj više od četiri punoljetne osobe koje nisu rodbinski povezane u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno drugog stupnja srodstva potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi koji graniče s njegovim posebnim dijelom koji se namjerava koristiti za najam za veći broj osoba.

Suvlasnici daju suglasnost na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina. Suglasnost se može opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika. Opoziv suglasnosti se donosi natpolovičnom većinom suvlasnika. Suglasnost i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

VI. UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA TE UREĐAJA I ZEMLJIŠTA KOJI PRIPADAJU ODREĐENOJ NEKRETNINI

Članak 15.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade
2. pokrov
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase
4. pročelja zgrade, uključujući prozore i vrata
5. vrata na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade
6. ovojnica zgrade
7. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade
8. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
9. dimnjaci, dimovodni kanali i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije, uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada
10. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
11. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade
12. prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji zgrade te prostori između temelja, između zadnje međukatne konstrukcije i pokrova i drugi prostori koji nisu projektirani za boravak ljudi ili ostavljanje stvari
13. vatrogasni pristupi, ljestve i stubišta
14. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
15. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
16. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući revizijska okna, te glavni vertikalni i horizontalni vodovi instalacija za odvodnju do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade
17. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
18. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
19. električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za poseban dio zgrade
20. nužna i rasvjeta u slučaju nužde
21. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade
22. radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade
23. zajedničke televizijske ili radioantenske instalacije, uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redovit prijam do mjesta razdvajanja u poseban dio zgrade
24. instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za poseban dio zgrade

25. zajednički sustavi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu potrošne tople vode, primjerice kotlovnica, dizalica topline, toplinska podstanica, zatim zajednički sustavi automatizacije i upravljanja zgradom

26. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline

27. zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala

28. gromobranske instalacije

29. kanali i uređaji za transport smeća

30. portafoni, uređaji i oprema za videonadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade

31. septičke, sabirne jame i drugi individualni uređaji za pročišćavanje otpadnih voda, ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi, smetlarnici i druge građevine na građevnoj čestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade, te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade i građevne čestice koji pripadaju zgradi

32. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade.

Zajedničke dijelove i uređaje zgrade iz čl.15. ovog Ugovora, suvlasnici koriste zajedno i u skladu sa njihovom namjenom, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Troškovi korištenja zajedničkih dijelova zgrade uplaćuju se na račun zajedničke pričuve na temelju uplatnice dostavljene od strane upravitelja zgrade.

Članak 16.

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje.
Izvanredno održavanje uključuje: hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje.

Članak 17.
Redovito održavanje

Redovito održavanje su aktivnosti koje se obavljaju redovito radi ispunjavanja obveza propisanih važećim propisima te održavanja zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju u skladu s izjavom izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, tehničkim uputama i specifikacijama, normama ili prema očitoj potrebi odnosno uobičajeno razumnoj potrebi.

Redovito održavanje obuhvaća:

1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na električnoj instalaciji, vodovodnoj instalaciji, uključujući uređaj za povećanje pritiska vode, kanalizaciji, uključujući prepumpne uređaje, plinskoj instalaciji, instalaciji centralnog grijanja, instalaciji ventilacije i klimatizacije, dizalu, antenskoj, telefonskoj i drugoj kabelskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožarnoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, sustavima audio videonadzora i protuprovalne zaštite, pročeljima, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima, zamjene odnosno popravke pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova

zajedničkih dijelova zgrade, bojenje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjeru tekućina i druge aktivnosti koje su predviđene projektom zgrade i dokumentacijom te opreme, uređaja ili instalacija zajedničkog dijela zgrade, otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima zgrade odnosno njezinim dijelovima na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje zgrade uskladi s projektiranim stanjem zajedničkih dijelova zgrade

2. čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, čišćenje grafita na pročelju zgrade, čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade, čišćenje snijega i leda na prolazima koji su zajednički dijelovi zgrade, deratizaciju i dezinsekciju.

Hitan popravak

Članak 18.

Hitan popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

Hitan popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.

Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u slučaju:

1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
4. kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor
5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
9. kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
10. otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

Upravitelj koji je poduzeo hitan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripatku ako ih ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade. U tom slučaju utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi suvlasnik tog dijela zgrade.

Nužni popravci

Članak 19.

U slučaju izvršenja nužnih popravaka odluka o s tim povezanom povećanju iznosa pričuve može se donijeti uz suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine

ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

Nužan popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova radi:

1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

Suglasnost se daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja. Upravitelj zgrade za nalaz i nužan popravak treba imati suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

Upravitelj koji je poduzeo nužan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu toga troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

VII. PREDSTAVNIK SUVLASNIKA

Članak 20.

Suvlasnici utvrđuju da je predstavnik suvlasnika poslovno sposobna fizička osoba koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalan životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, a odluku o njegovu izboru suvlasnici donose natpolovičnom većinom. Ako nije moguće izabrati predstavnika suvlasnika na navedeni način, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području zgrada nalazi i u tom slučaju odluka o izboru predstavnika suvlasnika donosi se dvotrećinskom većinom.

Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:

1. predstavljati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te međuvlasničkim ugovorom
2. sazivati i voditi sastanak suvlasnika
3. koordinirati i dogovarati s upraviteljem zgrade izradu i provedbu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjeg programa održavanja zgrade i pojedinih poslova u svezi s održavanjem zgrade
4. dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika, druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade te podatke o promjeni suvlasnika odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade

5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike

6. izraditi kratak izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili elektroničkom poštom do 1. veljače iduće godine

7. potpisati ugovor za čišćenje zgrade

8. izvijestiti suvlasnike o izdacima u iznosu većem od 2.000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja

9. bez suglasnosti ostalih suvlasnika, svrhovito i namjenski raspolagati iznosima do najviše 2.000,00 eura po pojedinom poslu.

10. imati pravo uvida u promet po računu zgrade i druge podatke vezano uz taj račun

11. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i određene međuvlasničkim ugovorom.

Mandat predstavniku suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću na način određen odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Predstavnik suvlasnika podnosi ostavku u pisanom obliku i o podnošenju ostavke dužan je istoga dana izvijestiti sve suvlasnike pisanim putem, poštom ili putem oglasne ploče i elektroničkom poštom, a upravitelja zgrade pisanim putem, poštom ili elektroničkom poštom.

Predstavnik suvlasnika koji je podnio ostavku ili je opozvan dužan je suvlasnicima podnijeti izvješće o izvršenju programskih i ugovornih obveza koje se odnose na upravljanje i održavanje zgrade, sa stanjem na dan podnošenja ostavke te u roku od tri radna dana predati upravitelju zgrade svu dokumentaciju, isprave, šifre, ključeve i ostalu imovinu, o čemu se sastavlja poseban primopredajni zapisnik.

Članak 21.

Zajednica suvlasnika zgrade _____ za predstavnika suvlasnika određuje _____ .

Utvrđuje se da naknada za rad predstavniku suvlasnika iznosi _____ eura mjesečno.

Zajednica suvlasnika zgrade _____ za zamjenika predstavnika suvlasnika određuje _____ koji ima ista prava i obveze kao predstavnik suvlasnika te ima pravo na naknadu za rad.

VIII. UPRAVLJANJE ZGRADOM

Članak 22.

Suvlasnici zgrade odnosno dijela zgrade obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade.

Zajednica suvlasnika zgrade _____ poslove upravljanja zgrade povjerava trgovačkom društvu RUBINI d.o.o., Obala Aldo Rismondo 18., Rovinj-Rovigno, e-mail: _____ .

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Zajednica suvlasnika zgrade _____ odnosno suvlasnici prihvaćaju sva prava, obveze i odgovornosti koje proizlaze iz odredbi ovog Ugovora, što utvrđuju vlastoručnim potpisom na ovom ugovoru odnosno popisu suvlasnika koji čini sastavni dio ovog Ugovora.
Prava i obveze utvrđene ovim Ugovorom obvezuju sve suvlasnike, pa i one koji su ga odbili sklopiti a odredbe ovog Ugovora imaju pravni učinak i prema suvlasniku koji je pravo suvlasništva stekao nakon sklapanja ovog Ugovora.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne Novine br.152/2024), Zakona o gradnji (Narodne Novine br.153/2013, 39/2019, 125/2019, 145/2024), kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Odredbe ovog Ugovora mogu se mijenjati ili dopunjavati aneksom Ugovora te se isti smatra sklopljenim kada ga potpiše natpolovična većina suvlasnika.

Ovaj Ugovor sastavljan je u dva originalna primjerka koja čuva Upravitelj dok postoji nekretnina zajedno s odlukama zajednice suvlasnika. Svaki suvlasnik dobiva jednu presliku Ugovora.

U Rovinju-Rovigno, _____

Prilozi:

1. Popis zajedničkih dijelova zgrade
2. Popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima