

| | |
|--------|---------|
| Broj: | |
| Datum: | 2012.g. |

Na osnovu Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza «Službene novine Tuzlanskog kantona broj 7/00» i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza «Službene novine Tuzlanskog kantona broj 14/02» etažni vlasnici zgrade-ulaza u Tuzli,

Ulica _____

Broj : _____

zaključili su
MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Član 1.

Ovim ugovorom etažni vlasnici zgrade-ulaza u Tuzli, ulica _____ broj _____ uređuju međusobne odnose u vezi sa poslovima redovnog održavanja i upravljanja zgradom-ulazom.

Član 2.

Etažni vlasnici stambene zgrade-ulaza imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade-ulaza koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom. Nedjeljivi zajednički interesi u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza ostvaruju se kroz obavezu snošenja zajedničkih troškova koji padaju na teret svakog etažnog vlasnika stana, poslovnog prostora ili garaže u zgradi.

Član 3.

Etažni vlasnici povjeravaju poslove upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade-ulaza izabranom upravitelju, u momentu kad se vlasnici u omjeru 51% ukupne korisne površine u vlasništvu odluču za jednog upravitelja.

U okviru redovnog upravljanja etažni vlasnici stanova, poslovnih prostora i garaža na skupu vlasnika donose odluke o:

- izboru pravnog subjekta koji će biti upravitelj zgrade-ulaza,
- izboru ovlaštenog predstavnika za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža u zgradi-ulazu i njegovom smjenjivanju,
- izboru predstavnika vlasnika koji će saradivati sa upraviteljem i čine odbor etažnih vlasnika,
- godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza,
- godišnjem programu velikih opravki,
- planu prihoda i rashoda zgrade-ulaza,
- godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade-ulaza,
- o osiguranju,
- kućnom redu,
- davanju u zakup zajedničkih prostorija,
- pretvaranju zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
- uzimanju zajmova,
- drugim pitanjima koje predoči upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika u zgradi-ulazu.

Odluke iz predhodnog stava smatraju se donesenim kada se za njih izjasne etažni vlasnici stanova, čiji stanovi čine više od ½ ukupne površine zgrade-ulaza i obavezuje ostale etažne vlasnike zgrade-ulaza.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade-ulaza, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost zgrade-ulaza) potrebna je saglasnost etažnih vlasnika čiji stanovi i poslovne prostorije čine više od 2/3 ukupne površine zgrade-ulaza i obavezujući su za sve ostale vlasnike u zgradi-ulazu.

Član 4.

Skup etažnih vlasnika zgrade-ulaza održava se prema ukazanoj potrebi a najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za sljedeće razdoblje, prihvaćanje godišnjeg izvještaja o radu te donošenje programa o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja za sljedeću godinu. U slučaju potrebe etažni vlasnici se mogu sastajati i češće. Sastanke etažnih vlasnika, nakon izbora, saziva, organizira i vodi osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje vlasnika (u daljem tekstu: ovlašten predstavnika etažnih vlasnika), a u njegovoj odsutnosti njegov zamjenik ili osoba koju on ovlasti. Ovlašten predstavnika etažnih vlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 etažnih vlasnika. Na sastancima etažnih vlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje ovlašten predstavnika etažnih vlasnika i zapisničar. Zapisnik mora sadržavati popis prisutnih etažnih vlasnika, dnevni red, predmet odlučivanja, donesene odluke i omjer glasova kojim su donesene. Odluke etažnih vlasnika potpisuje i provodi predstavnika etažnih vlasnika.

Član 5.

Upravljanje zgradom-ulazom etažni vlasnici povjeravaju pravnom licu koje je registrovano za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza, «BAM-INVESTTRADE» d.o.o. TUZLA, koji posjeduje CERTIFIKAT BROJ: 05-02/1-FA-7221-5/09 .

Član 6.

| | | |
|--|-----|---------|
| Ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika je: | JMB | telefon |
| | | |

i obavlja sljedeće poslove i to:

- zastupa etažne vlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade-ulaza;
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi-ulazu;
- pratiti naplatu naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza i po potrebi preduzima mjere da se poboljša stepen naplate;
- pokreće inicijativu za prikupljanje sredstava za velike opravke zgrade-ulaza koje se ne rade u okviru redovnog održavanja zgrade-ulaza;
- obavještava upravitelja o svim nastalim promjenama etažnih vlasnika i korisnika stanova, poslovnih prostora i garaža u zgradi;
- obavlja po potrebi i druge poslove u vezi sa preduzimanjem adekvatnih mjera na obezbjeđenju ulaza u zgradi i zaštiti od oštećenja vitalnih dijelova zgrade-ulaza.
- dužan je svim etažnim vlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeni izvještaj o svom radu.

| Zamjenik predstavnika etažnih vlasnika je: | JMBG | telefon |
|--|------|---------|
| | | |

Član 7.

Ukoliko odlukom većine etažnih vlasnika dođe do promjene, etažni vlasnici će takvu promjenu utvrditi sklapanjem Anex-a ovog ugovora.

Član 8.

Ukoliko Odbor etažnih vlasnika donese Odluku da za poslove Ovlaštenog predstavnika zgrade-ulaza treba izdvojiti naknadu, ista se mora dostaviti Upravitelju u pisanom obliku, ovjeranu oda strane Odbora etažnih vlasnika.

Naknada će se isplaćivati srazmjerno izvršenoj uplati za protekli mjesec do 10-og u tekućem mjesecu po Ugovoru o povremenom i privremenom angažovanju.

Član 9.

Za poslove održavanja čistoće (čistača-ica) u zgradi-ulazu ,a u saradnji sa Upraviteljem ,Odbor etažnih vlasnika će u pismenoj formi dostaviti Odluku o izboru i visini naknade i načinu isplate za isto.

Član 10.

Svaki etažni vlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju, odnosno predstavniku etažnih vlasnika na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi-ulazu.

Kad prijete opasnost od štete svaki je vlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvjestiti upravitelja, odnosno predstavnika etažnih vlasnika najkasnije u roku od tri dana.

Član 11.

Svaki etažni vlasnik stana je dužan da održava vlastiti stan u ispravnom stanju. Ni jednom vlasniku nije dozvoljeno da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade-ulaza ili stan bilo kod drugog etažnog vlasnika.

Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade-ulaza ili bilo kojem drugom stanu, dužan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

Član 12.

Etažni vlasnik koji proda svoj stan ili otuđi posebnu prostoriju, ili im promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika.

Član 13.

Etažni vlasnik je dužan dozvoliti ulazak u svoj stan, ili posebnu prostoriju i njihovu upotrebu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza.

Član 14.

Etažni vlasnici zgrade-ulaza i korisnici poslovnih prostora dužni su učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade-ulaza srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže, a u skladu sa Zakonom Tuzlanskog kantona («Službene novine Tuzlanskog kantona br.14/02, član 5.»), i to:

- za stambeni prostor 0,30 KM za 1m² mjesečno
- za poslovni prostor 0,40 KM za 1m² mjesečno
- za pripadajuće prostore (ostave, garaže i sl.) 0,15 KM za 1 m² mjesečno

Izuzetno iznos naknade može biti umanjen ili uvećan na obrazložen zahtjev upravitelja ili preko 50% etažnih vlasnika, a po ovom međuvlasničkom ugovoru dogovorena je visina za :

- stambene prostore 0.30 KM/m²
- poslovne prostore 0,40KM/m² i
- ostale prostore 0,15 KM/m²

Član 15.

Godišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja zgrade-ulaza.

Član 16.

Etažni vlasnici su obavezni plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova stambene zgrade-ulaza do 10-tog u tekućem mjesecu za protekli mjesec, počevši od 01.02.2012. godine, na otvoren transakcijski račun kod poslovne banke, SPARKASE banka, broj računa: 1990500007273934 bez provizije banke ili gotovinski na naplatnim službama (Sjenjak, Stupine i Slatina).

Ukoliko etažni vlasnik ugovorenu naknadu za upravljanje i održavanje ne uplati 3 (tri) puta , odnosno prekorači iznos veći od tromjesečnog zaduženja, Upravitelj ima pravo i obavezu da protiv istog pokrene spor kod nadležnog suda.

Član 17.

Prikupljena sredstva za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza koristit će se za :

- finansiranje troškova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza,
- hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza

- nužnih popravki zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza
- redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza
- zamjena i poboljšanje postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza
- osiguranje zgrade-ulaza kod osiguravajućeg društva
- protupožarne zaštite
- naknada za obavljanje poslova upravitelja je 15% od ukupnog bruto iznosa naknade sa uključenim PDV-om.

Ako sredstva mjesečne naknade nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama etažnih vlasnika ili kreditom, po dogovoru između ugovornih strana ili sačinjavanjem Anexa o povećanju osnovne cijene naknade. Za utrošak sredstava, upravitelj «BAM-INVESTTRADE» d.o.o. Tuzla će pribaviti saglasnost ovlaštenog predstavnika.

Član 18.

Ako se tokom godine utvrdi da su neizmirene obaveze veće od raspoloživih sredstava etažni vlasnici su obavezni osigurati dodatna sredstva srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže.

Sredstva koja nisu utrošena u tekućoj godini prenose se u narednu godinu za redovno održavanje, hitne intervencije i nužne opravke.

Član 19.

Etažni vlasnici su obavezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži građevinska inspekcija, srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže, a to su radovi koji utiču na stabilnost zgrade-ulaza ili ugrožavaju sigurnost vlasnika stanova ili građana, a koje je upravitelj dužan izvršiti odmah ili u najkraćem roku i o izvedenim radovima obavijestiti vlasnika.

Član 20.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, toplotnu energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama Kantona plaćaju etažni vlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stava 1. ovog člana nastala u vezi sa korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi-ulazu, raspored troškova te naknade odrediti će etažni vlasnici sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe, primjeniti će se odgovarajuće zakonske odluke Kantona.

Član 21.

Prava i obaveze utvrđene ovom ugovorom odnose se i na one etažne vlasnike koji su ga odbili sklopiti, ako je isti ugovor sklopila većina vlasnika čiji vlasnički dio čini više od polovine površine svih posebnih dijelova zgrade-ulaza. Odbredbe ovog ugovora imaju učinak i prema etažnom vlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Sastavni dio ovog ugovora je:

1. popis etažnih vlasnika sa utvrđenim vlasničkim dijelovima, sa bližom oznakom posebnog dijela zgrade-ulaza
2. broj stana i sprata, odnosno poslovnog prostora, podatkom o upisu u KPU i udjelom o troškovima održavanja
3. popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza.

Član 22.

Potpisom ovog ugovora etažni vlasnici su saglasni da se ugovor ovjeri kod Notara i da ga u ime etažnih vlasnika potpiše ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika.

Član 23.

Na odnose koji nisu regulisani ovim ugovorom primjenjivati će se Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade-ulaza i Zakon o vlasničko- pravnim odnosima Federacije Bosne i Hercegovine.

Član 24.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora pokušat će se riješiti sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe rješavat će se pred nadležnim sudom u Tuzli.

Član 25.

Ovaj ugovor mijenja se i dopunjuje na način i po postupku koji je propisan Zakonom za njegovu promjenu.

Član 26.

Ovaj ugovor, čiji je sastavni dio spisak etažnih vlasnika, sastavljen je u tri (3) primjerka, od kojih se dostavljaju :

- jedan (1) primjerak za ovlaštenog predstavnika,
- jedan (1) primjerak za upravitelja i
- jedan (1) primjerak službi za stambene poslove opštine Tuzla

Ovlašteni predstavnik vlasnika je obavezan na zahtjev vlasnika i o njihovom trošku kopiju ovog ugovora uručiti etažnim vlasnicima.

Odbor etažnih vlasnika:

1.

2.

3.

Tuzla-datum, _____