

SEKTOR PRAVNIH I OPĆIH POSLOVA

Klasa: 371-05/12-027-1642
Ur. Broj: 251-319-01-01-14-10
Zagreb, 05.02.2014.

n/r PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA

Obavijest svim suvlasnicima

Obraćamo Vam se kao upravitelj i zakonski zastupnik svih suvlasnika vaše zgrade kako bismo ukazali na odredbe Međuvlasničkog ugovora u odnosu na prava i obveze koje proistječu iz suvlasničke zajednice, a sve u svrhu zaštite interesa svih suvlasnika.

Temeljni akt kojim suvlasnici reguliraju uzajamna prava i obveze je Međuvlasnički ugovor te je **obvezujući za sve suvlasnike**, ukoliko je isti sklopila većina čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Ujedno napominjemo kako odredbe međuvlasničkog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon njegovog sklapanja.

Nadalje, pravo potpisa suvlasničkih odluka, pa tako i potpisa Međuvlasničkog ugovora, imaju **isključivo vlasnici** stanova i poslovnih prostora, odnosno treći ukoliko imaju odgovarajuću pravovaljanu punomoć vlasnika (potpisanu i ovjerenu kod javnog bilježnika) ili rješenje nadležnog pravosudnog ili upravnog tijela.

Kako bi suvlasničke odluke bile transparentne i nedvojbene te se spriječile eventualne nezakonitosti, krivotvorenje potpisa i dr., predlažemo da se, prije dostave upravitelju, na prikladan način o istoj upoznaju svi suvlasnici (putem oglasne ploče u zgradi, na sastanku i sl).

Predstavnik suvlasnika, odlukom većine suvlasnika, za svoj rad može primati naknadu, ali se ista ne može prikazivati kroz neke druge troškove. Naknada s računa zajedničke pričuve se isplaćuje u bruto iznosu, isključivo uz obračun doprinosa, poreza i prireza, što je sukladno odredbama Zakona o porezu na dohodak i Pravilnika o porezu na dohodak.

Nadalje ističemo kako je međuvlasničkim ugovorom definirana i **obveza svakog suvlasnika** „*koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju, ili im promjeni namjenu, da o tome odmah obavijesti upravitelja i predstavnika suvlasnika*“.

Ovim putem pozivamo i sve suvlasnike, koji do sada nisu obavijestili upravitelja o promjeni vlasništva ili prenamijeni svog posebnog dijela nekretnine, da u što kraćem roku dostave svu relevantnu dokumentaciju (kupoprodajni ugovor, rješenje o

nasljeđivanju, darovni ugovor i sl.) kako bismo pravodobno i adekvatno izvršili promjenu u bazi podataka.

Ujedno Vas obavještavamo kako je u tijeku pokretanje postupka prisilne naplate neplaćenih potraživanja na ime pričuve, koje smo dužni pravodobno pokrenuti u ime i za račun svih suvlasnika. Nepoštivanjem gore navedenih odredbi, tj. propuštanjem dostavljanja potrebne dokumentacije, a time i pogrešnog zaduženja i utuženja, može nastati šteta svim suvlasnicima. U takvim slučajevima imaju legitimno pravo pokrenuti odgovarajući sudski postupak protiv pojedinog suvlasnika (koji je zanemario tu obvezu) radi naknade iste.

Stoga vas molimo da ispunjavate navedene obveze proistekle iz (su)vlasništva, kako bismo mogli na obostrano zadovoljstvo i u potpunosti obavljati svoju djelatnost pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Zahvaljujemo na suradnji i razumijevanju.

S poštovanjem,

Direktorica Sektora pravnih
i općih poslova

Renata Blažević, dipl.pol.

Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB

1

Direktor Društva

Joško Jakelić, dipl.ing.građ.