

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB: 67948555249  
Umag, 01.04.2019.

Broj računa: 8818-2019-02

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	04/19	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	05/19	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	06/19	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	31.05.2019.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2019-02

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

Zajednički uslužni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
ok. Mima i Slavko Sever  
UMAG - Kmeti, Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 6794855249  
Umag, 02.01.2019.

Broj računa: 8818-2019-01

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**

KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655

PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	01/19	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	02/19	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	03/19	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	31.03.19.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2019-01

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

Zajednički uslužni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
ok. Mirna i Slavko Sever  
UMAG - Kmeti , Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 67948555249  
Umag, 01.10.2018.

PRIJEPIS  
Broj računa: 8818-2018-04

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTORE U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	10/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	11/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	12/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	31.12.2018.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2018-04

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

Zajednički uslužni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
M. Mirna i Slavko Sever  
UMAG - Kmeti , Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 67948555249  
Umag, 01.07.2018.

PRIJEPIS  
Broj računa: 8818-2018-03

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	07/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	08/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	09/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV 0%			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	30.09.2018.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2018-03

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

Zajednički uslužni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
M. Mirna i Slavko Sever  
UMAG - Kmeti, Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 67948555249  
Umag, 01.04.2018.

PRIJEPIS  
Broj računa: 8818-2018-02

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	04/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	05/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	06/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV:	PDV se ne obračunava temeljem č. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	30.06.2018.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2018-02

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

  
Zajednički uslužni obrt  
**ORDINO GARDEN**  
ul. Mirna i Slavko Sever  
UMAG - Krmeti, Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 67948555249  
Umag, 02.01.2018.

PRIJEPIS  
Broj računa: 8818-2018-01

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	01/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	02/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	03/18	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	31.03.2018.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2018-01

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

Zajednički uslužni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
ul. Mima i Slavko Sever  
UMAG - Kmeti , Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 67948555249  
Umag, 01.10.2017.

PRIJEPIS  
Broj računa: 8818-2017-04

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	10/17	Pričuva S	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	11/17	Pričuva S	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	12/17	Pričuva S	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV- u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	31.12.2017.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2017-04

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

Zajednički službeni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
ul. Mirna i Slavko Sever  
UMAG - Krmeti, Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 67948555249  
Umag, 01.07.2017.

PRIJEPIS  
Broj računa: 8818-2017-03

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
1.	07/17	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
2.	08/17	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	09/17	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>189,90</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	30.09.17.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2017-03

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 189,90**

UPRAVITELJ

Zajednički uslužni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
M. Mirna i Slavko Sever  
UMAG - Kmeti, Karpijan 43B

SZP UMAG, OLGE BAN 13  
zastupana po upravitelju  
ZUO ORDINO GARDEN  
Umag, Karpijan 43 b  
OIB 67948555249  
Umag, 02.05.2017.

PRIJEPIS  
Broj računa: 8818-2017-02

**BITECHNIQUE D.O.O. U STEČAJU**  
KUKULJANOVO 313  
51227 KUKULJANOVO  
OIB: 26787377655  
PRIČUVA ZA PROSTOR U ZGRADI – UMAG – OLGE BAN 13

R.br.	Mj.	Naziv usluge	P m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	Iznos u kn
2.	05/17	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
3.	06/17	Pričuva	31,65	2,00	<b>63,30</b>
		PDV			<b>0,00</b>
		UKUPNO			<b>126,60</b>

PDV	PDV se ne obračunava temeljem čl. 4. Zakona o PDV-u
Naziv	SZP Umag, Olge Ban 13
Valuta plaćanja	30.06.2017.
IBAN	HR4223800061340002222

U poziv na broj obavezno u pisati:

8818-2017-02

**UKUPNO ZA PLATITI KN = 126,60**

UPRAVITELJ

Zajednički uslužni obrt  
**"ORDINO GARDEN"**  
ul. Mima i Slavko Sever  
UMAG - Kmeti , Karpijan 43B



Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine br. 91/96) te Uredbe o održavanju zgrada, (NN 64/97) suvlasnici stambene zgrade u Umagu, Olge Ban 13, sagrađene na k.č.br. 2767 za k.o. Umag, (u daljnjem tekstu suvlasnici), zaključuju slijedeći

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### Čl. 1.

Ovim ugovorom uređuju se uzajamni odnosi suvlasnika zgrade u svezi sa upravljanjem, korištenjem, održavanjem nekretnine odnosno stambenom zgradom, kao i ostvarivanje svih prava i međusobnih odnosa koji nastanu u svezi s gore navedenim.

### Čl.2.

Suvlasnici utvrđuju da se u smislu ovog ugovora, zgradom na uvodno označenoj čestici zemljišta smatraju posebni dijelovi zgrade, te zemljište ispod zgrade koje služi redovitoj upotrebi zgrade na istoj katastarskoj čestici i zajednički dijelovi te uređaji iste zgrade.

### Čl.3.

Popis posebnih dijelova zgrade, njihovih (su) vlasnika, postotak u kojem određeni posebni dio zgrade sudjeluje u odnosu na čitavu zgradu, s potpisom svih suvlasnika, sadržan je u posebnom Pravitku 1. koji čini sastavni dio ovog ugovora.

### Čl.4.

Suvlasnici su suglasni da će o pitanjima korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o kućnom redu kao i drugim pitanjima koji nisu utvrđena ovim člankom posebno odlučiti u pisanom obliku, po dogovoru suvlasnika.

Suvlasnici se obvezuju da neće samostalno vršiti nikakve izmjene na zajedničkim dijelovima zgrade (Uredba o održavanju zgrada – NN 64/97) posebno na ulazu, hodniku, fasadama i pripadajućem zemljištu, neće na njima postavljati objekte i uređaje, izvoditi bilo kakve građevinsko-obrtničke i instalaterske radove, promijeniti vanjski izgled i boju fasade, te koristiti zajedničke dijelove zgrade za namjene koje nisu predviđene u glavnom projektu i građevnoj dozvoli. Odluke o takvim izmjenama trebaju suglasno usvojiti svi suvlasnici. Suvlasnici zgrade ovim ugovorom opunomoćuju upravitelja da u primjeru kršenja ove odredbe, u njihovom imenu pokrene potrebne postupke protiv kršitelja i poduzme radnje za vraćanje zajedničkih dijelova u prvobitno stanje.

### Čl.5.

Suvlasnici su suglasni da će u okviru redovnog upravljanja zajedničkom stambenom zgradom odlučivati o pitanju redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (utvrđeni temeljem dokumentacije zgrade i Uredbe o održavanju zgrada) koji su sastavni dio

godišnje izvješće o svom radu i utrošenim sredstvima zgrade, odnosno upravljanja zgradom, najkasnije do 31. ožujka slijedeće godine za prethodnu kalendarsku godinu.

Sredstvima zajedničke pričuve upravitelj može raspolagati uz suglasnost predstavnika svih suvlasnika, osim za hitne popravke, za koje je dužan izvijestiti predstavnika zgrade u roku tri (3) dana nakon što je poduzeo određeni hitni popravak te za tekuće troškove održavanja iz članka 6.

#### Čl.8.

Suvlasnici ovlašćuju na sastanku suvlasnika, izabrane predstavnike svih suvlasnika zgrade za potpis ugovora sa upraviteljem zgrade.

Suvlasnici na sastanku mogu izabrati i njihovog zamjenika kao i administratora.

Ujedno predstavnika ovlašćuju da:

- sklopi ugovor s upraviteljem o upravljanju zgradom,
- zastupa suvlasnike prema upravitelju i nadzire njegov rad,
- sklope ugovor u svezi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- sazivaju sastanke suvlasnika prema čl.5. i na prijedlog upravitelja zgrade i na njima vodi zapisnike

Predstavnik suvlasnika odustaje od naknade za svoj rad.

#### Čl.9.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan upravitelju odmah prijaviti oštećenje koje je nastalo na zajedničkim dijelovima zgrade i uređaja, odnosno stana.

Ako prijeti opasnost od nastanka još veće štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere bez prethodnog pristanka ostalih.

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvijestiti upravitelja zgrade najkasnije u roku od tri (3) dana. Svaki suvlasnik je dužan svoj stan i zajedničke dijelove zgrade i uređaje koristiti na način da ne nanosi štetu drugim suvlasnicima.

Ako je potrebno, radi otklanjanja štete dužan je dopustiti ulazak i u svoj stan.

#### Čl.10.

Svaki suvlasnik je dužan brinuti se za svoj stan i posebne prostorije, te njima namjenjene uređaje kao i sve druge dijelove svog suvlasništva. Osobito ih treba održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

#### Čl.11

Suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio ili promijeni namjenu, dužan je o tome u roku od trideset (30) dana obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika, te podmiriti sve dospjele obveze pričuve.

#### Čl.12.

Svaki suvlasnik koji ne izvrši uplatu u utvrđenom roku dospjeća dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, a tome nije razlog neplaćanje pričuve sa strane pojedinih suvlasnika od kojih je upravitelj

dužan istjerivati dug, suvlasnici su obvezni osigurati nedostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Eventualni višak sredstava, prenosi se u slijedeću godinu.

Sredstvima zajedničke pričuve upravljaju i raspoložu suvlasnici odnosno uz suglasnost suvlasnika upravitelj zgrade na način dobrog gospodara.

#### Čl.13.

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

#### Čl.14.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu energiju, vodu, odvoz smeća i sl.), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama grada, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

#### Čl.15.

Ovaj ugovor se smatra sklopljenim u ime svih suvlasnika zgrade kad ga na popisu (Privitak 1.) potpiše većina suvlasnika, čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine i obvezuje sve suvlasnike zgrade koja je predmet ovog ugovora. Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasnicima koji su pravo vlasništva stekli tek nakon sklapanja ovog ugovora.

#### Čl.16.

Na odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisa za provođenje tog Zakona, kao i odredbe Uredbe o održavanju zgrada.

#### Čl.17.

Ugovorne strane su suglasne da će sve odnose rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti istog, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Bujama.

Ugovor postaje važeći kada ga potpiše 50% stanara, a primjenjivati će se od 01.08.2013. godine, ako se za to ispune zakonski uvjeti.

Mjesto – datum , 01. kolovoza 2013. Godine

ovog ugovora, u graditeljskom i funkcionalnom stanju, u skladu s odredbama ovog ugovora na način da donose odluke o:

- programu o održavanju zajedničkih dijelova i uređenja stambene zgrade,
- prihvaćanju godišnjih izvješća,
- određivanju predstavnika suvlasnika i administratora,
- izboru upravitelja stambene zgrade,
- kućnom redu,
- podizanju kredita,
- korištenju zajedničkih dijelova zgrade,
- svim drugim pitanjima koje predloži jedan suvlasnik ili upravitelj zgrade.

Suvlasnici stambene zgrade sastaju se najmanje jednom godišnje radi donošenja programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade za slijedeće razdoblje, radi prihvaćanja izvješća o radu upravitelja, kao i donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeću godinu. Sastanke suvlasnika sazivaju ovlašteni predstavnici suvlasnika, a u slučaju njihove odsutnosti njihov zamjenik ili administrator. Poziv na sastanak objavljuje se na oglasnoj ploči i/ili preko elektronske pošte, najmanje 20 dana prije predviđenog datuma sastanka. Ovlašteni predstavnik suvlasnika (BIJANKA HUBER iz Umaga, Olge Ban 13, OIB 71091222691) dužan je tako sazvati sastanak u slučaju da to zatraži barem jedna trećina 1/3 suvlasnika zgrade.

Odluke se smatraju donesenim kad se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne površine vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Posljednje se ne odnosi na situaciju podizanja kredita, za koju trebaju dati suglasnost svi suvlasnici. O pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem.

#### Čl.6.

Vlasnici utvrđuju visinu novčane pričuve i održavanja u iznosu od =2,00 kn (dvije kune) po uknjiženom kvadratnom metru stana i/ili poslovnog prostora, koju su dužni plaćati do kraja tekućeg mjeseca, za taj mjesec. Od iznosa pričuve po ukupnoj površini posebnih dijelova, upravitelju pripada naknada od 0,40 kn + PDV, u šta je uključeno: upravljanje zgradom, knjigovodstveno praćenje i raspolaganje sredstvima redovne pričuve i organiziranje redovnog održavanja zajedničkih dijelova, a ostali iznos pričuve odnosi se na: osiguranje zgrade, podmirenje svih režijskih troškova zajedničkih dijelova zgrade, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a preostali iznos nakon pokrivenih direktnih troškova, koristit će se kao pričuva za buduće održavanje zgrade.

Ako se sredstva mjesečnog doprinosa nisu dovoljna za pokriće dogovorenih troškova, potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika. Visinu dodatno potrebnih sredstava predlaže upravitelj a odobre ih suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne površine vlasničkih dijelova zgrade.

#### Čl.7.

Suvlasnici su suglasni da upravljanje stambene zgrade na temelju posebnog ugovora koji su primili na uvid, povjere upravitelju, Obrtu Ordino garden- vl. Slavko Sever, Umag, Karpijan 43 b, OIB 67948555249. Upravitelj je dužan redovito izvještavati predstavnika suvlasnika o poduzetim radovima na redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i o utrošenim sredstvima zajedničke pričuve. Upravitelj će suvlasnicima podnositi

POPIS VLASNIKA STANOVA U STAMBENOJ ZGRADI U UMAGU  
OLGE BAN 13

1. ZILHA HRNIĆ, OIB: 34922532019

Zilha Hrnić

2. HODOVIĆ NASKO, OIB: 32036487847 I  
MAJDA HODOVIĆ, OIB: 34047232020

H. Nasko

3. JASNA NIKŠIĆ, OIB: 02988751482

J. Nikšić

4. SAŠA ROT, OIB: 57771036615

Saša Rot

5. DAVORIN HUBER, OIB: 36838556298  
I BIJANKA HUBER, OIB: 71091222691

Davorin Huber

6. ANĐELKO KUŠĆE

7. BAKOVIĆ MARIN, OIB: 73231921776

M. Baković

8. MAGISA d.o.o. Umag, OIB 19809479410

Magisa

9. BITECHIQUE d.o.o. Rijeka, OIB 26787377655

Obrt ORDINO GARDEN, iz Umaga, Karpijan 43 b, vl. Slavko Sever, kao upravitelj zgrade ( u daljnjem tekstu Upravitelj) i suvlasnici stambene zgrade u Umagu, Olge Ban 13, sagrađene na k.č.br. 2767, za k.o. Umag, zaključili su

## UGOVOR

### O UPRAVLJANJU STAMBENOM ZGRADOM

#### 1. Opće odredbe

##### Članak 1.

Ugovorom strane sporazumno utvrđuju da su suvlasnici stambene zgrade u Umagu, Olge Ban 13, sagrađena na katastarskoj čestici k.č.br. 2767, k.o. Umag, temeljem Međuvlasničkog ugovora, upravljanje stambenom zgradom povjerili Obrtu Ordino garden, vl. Slavko Sever, Umag, Karpijan 43 b, OIB 67948555249.

#### 2. Prava i obveze upravitelja

##### Članak 2.

Utvrđuje se da su suvlasnici na Upravitelja prenijeli ovlaštenje da u njihovo ime i za njihov račun obavlja slijedeće poslove:

- brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje,
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike, naplaćivati dugovanja te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže,
- obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima,
- obavljati i druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom iz članka 378. Zakona vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. travnja slijedeće godine,
- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,

- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšice.

(2) Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

(3) Upravitelja koji postupi suprotno obvezama iz ovoga članka, suvlasnici mogu razriješiti dužnosti te im je dužan naknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.

### Članak 3.

Obavljanje poslova održavanja upravitelj može obavljati sam ili putem ugovora povjeriti obavljanje poslova trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a u tome slučaju dužan je obavljati nadzor nad izvršenjem ugovorenih poslova.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača sudjeluje i ovlašteni predstavnik stambene zgrade.

### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje organizirati mogućnost hitne intervencije radi popravka kvarova hitne naravi kao što su:

- puknuće vodovodne kanalizacije
- puknuće propuštanje ili začepljenje kanalizacije
- propuštanje u toplinskom ili plinskom sustavu
- elektr.priključka do razvodnog ormarića

### Članak 5.

Upravitelj se obvezuje da će sve obveze preuzete ovim ugovorom kao i svima ostalim posebnim ugovorima obavljati s pažnjom dobrog gospodara, štititi interese suvlasnika stambene zgrade, obavještavati suvlasnike o svim nužnim i potrebnim radovima na zgradi koji se moraju obaviti radi funkcionalnosti zgrade, kao i svim poslovima koji proizlaze iz zakonskih poslova, te predviditi troškove njihovih popravaka

Upravitelj se oslobađa odgovornosti za eventualnu štetu ukoliko suvlasnici odbiju donijeti odluku o izvršenju nužnih i potrebnih radova za koje su od strane Upravitelja upozoreni, odnosno ukoliko nisu osigurali sredstva za izvršenje istih.

Upravitelj ne preuzima odgovornost za radnje i obveze koje su preuzeli prijašnji upravitelji.

#### Članak 6.

Upravitelj je dužan putem ovlaštenog predstavnika stambene zgrade dostaviti svoje izvješće o radu i utrošenim sredstvima zgrade, odnosno upravljanje zgradom, najkasnije do 30. travnja za prethodnu kalendarsku godinu.

### **3. Prava i obveze suvlasnika**

#### Članak 7.

Svaki suvlasnik posebnog dijela stambene zgrade – stana ili poslovne prostorije i njima pripadajućih dijelova i uređaja dužan je brinuti se svom vlasništvu, održavati ga i koristiti na način da drugim vlasnicima ne nanosi nikakvu štetu.

U slučaju nastanka štete po gore navedenoj vlasničkoj osnovi bilo na zajedničkim ili posebnim dijelovima zgrade, odgovara drugim vlasnicima odnosno suvlasnicima za nastanak štete po općim načelima za naknadu štete.

#### Članak 8.

Svaki suvlasnik je dužan po uočavanju štete ili kvara na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, istu odmah prijaviti Upravitelju. Ukoliko je zbog neblagovremene prijave kvara na zajedničkim dijelovima stambene zgrade, nastala šteta na posebnom dijelu stambene zgrade, ista se neće otkloniti iz sredstava pričuve, nego ju je dužan otkloniti vlasnik posebnog dijela zgrade.

Svi suvlasnici stambene zgrade, odnosno vlasnici posebnih dijelova obvezuju se dozvoliti izvođenje radova u svom posebnom dijelu stambene zgrade radi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade ili posebnim dijelovima ostalih suvlasnika.

### **4. Sredstva i naknada upravitelja**

#### Članak 9.

Suvlasnici stambene zgrade se obvezuju da će sredstva za troškove stambene zgrade i naknade Upravitelju, kao i podmirivanje svih zakonskih i ugovornih obveza stambene zgrade (sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade) – uplaćivati na žiro račun stambene zgrade.

#### Članak 10.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati mjesečno, u tekućem mjesecu do isteka mjeseca i to nalozima za uplatu na žiro račun sredstava zajedničke pričuve, koji će u ime i za račun suvlasnika nekretnine otvoriti Upravitelj, koji će naloge za uplatu dostavljati suvlasnicima zgrade.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeća iz stavka 1. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 11.

Ugovorne strane utvrđuju da naknada za redovno upravljanje, odnosno za rad upravitelja za poslove predviđene odredbama ovog i Međuvlasničkog ugovora iznosi 0,40 kn + PDV od utvrđene pričuve po obračunskoj površini.

Sredstvima naknade za obavljanje poslova redovne uprave stambenom zgradom upravitelj slobodno raspoláže.

**5. Završne odredbe**

Članak 12.

Ugovorne strane utvrđuju da je upravitelj prema trećim osobama odgovoran samo glede poslova utvrđenim održavanja zgrade, odnosno glede poslova i obveza preuzetih posebnim ugovorima kada su suvlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje istih.

Članak 13.

Na sva ostala prava i međusobne odnose koje nisu izričito navedeni u ovom ugovoru, primjenjivat će se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ostali važeći propisi.

Članak 14.

Ugovorne strane suglasne su da će sve odnose rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti istog, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Bujama.

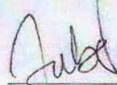
Članak 15.

Ovaj ugovor o upravljanju zaključuje se na neodređeno vrijeme i stupa na snagu danom potpisa obje ugovornih strana, uz otkazni rok od mjesec dana. Raskid ugovora obje strane su dužne zatražiti u pismenom obliku.

Članak 16.

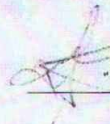
Ovaj ugovor sastavljen je u tri istovjetna primjerka, od čega jedan primjerak zadržava predstavnik stanara, a dva primjerka zadržava Upravitelj zgrade.

PREDSTAVNIK STANARA:



Bijanka Huber

UPRAVITELJ:



"ORDINO GARDEN" uložni obrt  
ul. Slávko Sever  
UMAG, broj računa 43B  
Slávko Sever

Privitak: Međuvlasnički ugovor

U Umagu, dana 01.08.2013.