|  |
| --- |
| grb**REPUBLIKA HRVATSKA****KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA****OPĆINA STUBIČKE TOPLICE****NAČELNIK** |

 KLASA: 940-01/21-01/15

 URBROJ:2113/03-03-21-4

 Stubičke Toplice, 15.09.2021.

Na temelju članka 46. st. 2. t. 23. Statuta Općine Stubičke Toplice (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 16/09, 9/13, 15/18 i 7/21), načelnik Općine Stubičke Toplice donosi

**O D L U K U**

**I.**

Predlaže se Općinskom vijeću Općine Stubičke Toplice donošenje Odluke o određivanju prinudnog upravitelja.

**II.**

Sastavni dio ove Odluke je tekst prijedloga Odluke i Obrazloženje.

**III.**

Prijedlog Odluke o određivanju prinudnog upravitelja upućuje se na usvajanje Općinskom vijeću Općine Stubičke Toplice.

OPĆINSKI NAČELNIK

Josip Beljak, dipl.ing.agr.

DOSTAVITI:

1. Općinsko vijeće Općine Stubičke Toplice
2. Arhiva, ovdje

**OBRAZLOŽENJE**

**uz tekst prijedloga Odluke o određivanju prinudnog upravitelja**

 PRAVNA OSNOVA za donošenje ove Odluke je članak 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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, dalje: Zakon), kojim je propisano da ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje upravljanje nekretninom u roku iz članka 384. ovoga Zakona, jedinice lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (prinudni upravitelj), te da prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane odredbama ove glave Zakona.

 Člankom 384. Zakona, suvlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz članka 375., ugovor u svezi sa zajedničkim dijelovima iz članka 377. i ugovor s upraviteljem iz članka 378. ovoga Zakona zaključiti u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, koji rok je istekao.

 Općina Stubičke Toplice objavila je dana 25 kolovoza 2021. godine javni natječaj za odabir prinudnog upravitelja suvlasnicima nekretnina koji nisu osigurali upravljanje nekretninom, sukladno članku 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 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 i 152/14), za područje Općine Stubičke Toplice, i to za sljedeće stambene zgrade:

* zgrada Brezina 3A sagrađena na k.č.br. 1487/5, k.o. Strmec Stubički (zk. uložak br. 1322), ima 6 stanova ukupne korisne površine 339,82 m2
* zgrada Brezina 3B-3C sagrađena na k.č.br. 1487/16 i 1487/17, k.o. Strmec Stubički (zk. uložak br. 3691 i 3690), ima 4 stana ukupne korisne površine 390,73 m2
* zgrada Brezina 3D-3E sagrađena na k.č.br. 1487/18, k.o. Strmec Stubički (zk. uložak br. 3799), ima 5 stanova ukupne korisne površine 404,59 m2
* zgrada Brezina 3F sagrađena na k.č.br. 1487/21, k.o. Strmec Stubički (zk. uložak br. 3762), ima 5 stanova ukupne korisne površine 302,11 m2
* zgrada Brezina 3K sagrađena na k.č.br. 1487/10, k.o. Strmec Stubički (zk. uložak br. 3623), koja ima 3 stana ukupne korisne površine 137,25 m2
* zgrada Brezina 3L sagrađena na k.č.br. 1487/23, k.o. Strmec Stubički (zk. uložak br. 3573), ima 3 stana ukupne korisne površine 137,25 m2.

 Na natječaj su se mogle javiti pravne ili fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja nad nekretninama u svrhu osnivanja računa zajedničke pričuve kod poslovne banke i obavljanje poslova naplate sredstava pričuve.

 Rok za dostavu ponuda bio je 9. rujna 2021. godine do 12:00 sati. Na natječaj je pristigla jedna ponuda, i to ona obrta ARANEA, OBRT ZA UPRAVLJANJE ZGRADAMA, VL. ERVIN SOJČ, OROSLAVJE, ORO TRG 2 OIB: 26962991211, vl. obrta Ervin Sojč iz Oroslavja, M. Prpića 80, koji obrt je registriran za obavljanje poslova upravljanja zgradama. Ponuditelj je ponudio naknadu za obavljanje poslova prinudnog upravljanja u iznosu od 250,00 kuna za zgrade Brezina 3A, Brezina 3B-3C, Brezina 3D-3E i Brezina 3L, odnosno 100,00 kuna za zgrade Brezina 3K i Brezina 3L, mjesečno bruto po zgradi, bez obzira na ukupnu korisnu površinu.

 Ponuditelj ARANEA, OBRT ZA UPRAVLJANJE ZGRADAMA, VL. ERVIN SOJČ, OROSLAVJE, ORO TRG 2 OIB: 26962991211, vl. obrta Ervin Sojč iz Oroslavja, M. Prpića 80, je dopisom od 14. rujna 2021. godine, obavijestio ovo tijelo da odustaje od dijela svoje ponude u odnosu na zgrade Brezina 3K i Brezina 3B-3C, uz obrazloženje predmetne zgrade većinskim suvlasničkim udjelom izabrale upravitelja zgrade.

 S obzirom da su suvlasnici zgrada Brezina 3K i Brezina 3B-3C osigurali upravljanje nekretninama, to nema osnove da Općina Stubičke Toplice odredi prinudnog upravitelja za te nekretnine.

OPĆINSKI NAČELNIK

Josip Beljak, dipl.ing.agr.

PRIJEDLOG

KLASA:

URBROJ:2113/03-01-21-

Stubičke Toplice, \_\_.2021.

Na temelju članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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) i članka 25. t. 16. Statuta Općine Stubičke Toplice (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 16/09, 9/13, 8/15 i 7/21), Općinsko vijeće Općine Stubičke Toplice na svojoj \_\_. sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021. godine donosi sljedeću

**O D L U K U**

**o određivanju prinudnog upravitelja**

**Članak 1.**

Određuje se obrt **ARANEA, OBRT ZA UPRAVLJANJE ZGRADAMA, VL. ERVIN SOJČ, OROSLAVJE, ORO TRG 2 OIB: 26962991211, vl. obrta Ervin Sojč iz Oroslavja, M. Prpića 80** (dalje: prinudni upravitelj), za prinudnog upravitelja zgrada čiji suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom, sukladno članku 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 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 i 152/14), za područje Općine Stubičke Toplice, i to za sljedeće stambene zgrade:

* zgrada Brezina 3A sagrađena na k.č.br. 1487/5, k.o. Strmec Stubički, upisana u zk. uložak br. 1322 k.o. Strmec Stubički,
* zgrada Brezina 3D-3E sagrađena na k.č.br. 1487/18, k.o. Strmec Stubički, upisana u zk. uložak br. 3799 k.o. Strmec Stubički,
* zgrada Brezina 3F sagrađena na k.č.br. 1487/21, k.o. Strmec Stubički, upisana u zk. uložak br. 3762 k.o. Strmec Stubički,
* zgrada Brezina 3L sagrađena na k.č.br. 1487/23, k.o. Strmec Stubički, upisana u zk. uložak br. 3573 k.o. Strmec Stubički.

**Članak 2.**

Prinudni upravitelj dužan je:

1. pridržavati se odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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) u dijelu koji se odnosi na upravljanje nekretninama, Uredbe o održavanju zgrada (Nar. nov. br. 64/1997) te drugih propisa kojima je regulirano navedeno područje,

2. organizirati, u suradnji sa suvlasnicima nekretnina, osnivanje računa zajedničke pričuve kod poslovne banke i obavljati poslove naplate sredstava pričuve nekretnine. Sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve), sukladno odredbama članka 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima utvrđuju se pojedinačno za svakog suvlasnika u visini od 0,54 % vrijednosti njegova posebnog dijela godišnje, bazirana na podatku o etalonskoj cijeni građenja za prethodnu godinu, objavljenoj u Narodnim novinama

3. osigurati obavljanje hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja nekretnina, izvršiti osiguranje nekretnine od osnovnih opasnosti i šteta, protupožarnu zaštitu te čišćenje dimovoda sve u okviru raspoloživih sredstava pričuve nekretnine, dok suvlasnici ne osiguraju upravljanje nekretninom ugovornim odnosima sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,

4. obavljati privremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik,

5. obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima te položiti svakom suvlasniku godišnje izvješće o primicima i izdacima u prethodnoj godini,

6. poslove upravljanja nekretninama prinudni upravitelj dužan je obavljati pažnjom dobrog gospodara i poduzimati radnje radi zaštite prikupljene zajedničke pričuve.

**Članak 3.**

Prinudni upravitelj ima pravo na naknadu za obavljanje poslova prinudnog upravljanja u iznosu kako slijedi:

* 250,00 (dvjestopedeset) kuna mjesečno za zgrade Brezina 3A, Brezina 3D-3E i Brezina 3L;
* 100,00 (sto) kuna mjesečno za zgradu Brezina 3L.

**Članak 4.**

Suvlasnici nekretnine dužni su prinudnom upravitelju podastrijeti dokaz o vlasništvu te pružiti podatke o posebnim dijelovima nekretnine (stanovi, poslovni prostori i ostali prostori) o površini i položaju u zgradi, ako prinudni upravitelj ne raspolaže s tim podatkom po drugoj osnovi. Suvlasnik koji otuđi ili promjeni namjenu svog poslovnog prostora dužan je o tome odmah obavijestiti prinudnog upravitelja.

**Članak 5.**

Prinudni upravitelj prestaje obavljati poslove po ovoj Odluci primitkom obavijesti da su suvlasnici zgrade sklopili Međuvlasnički ugovor i Ugovor o upravljanju zgradom, pri čemu je isti dužan izvršiti primopredaju i predati predstavniku stanara izvješće o poduzetim radovima i do tada utrošenim sredstvima zajedničke pričuve, te na račun zgrade dostaviti sredstva zajedničke pričuve koja joj pripadaju.

**Članak 6.**

Ovlašćuje se načelnik Općine Stubičke Toplice za potpisivanje ugovora sa obrtom iz čl. 1. ove Odluke.

**Članak 7.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim glasniku Krapinsko-zagorske županije.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

OPĆINE STUBIČKE TOPLICE

Tomislav Mlinarić