



**REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA STUBIČKE TOPLICE
PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA**

KLASA:940-01/17-01/07
URBROJ:2113/03-01-17-1
Stubičke Toplice, 17.10.2017.

Na temelju članka 22. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Stubičke Toplice („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“, br. 16/09), predsjednik Općinskog vijeća Općine Stubičke Toplice donosi

ODLUKU

Članak 1.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o upravljanju zgradom tržnica u Stubičkim Toplicama.

Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je tekst prijedloga Odluke o upravljanju zgradom tržnica i
Obrazloženje, i nacrt Međuvlasničkog ugovora.

Članak 3.

Prijedlog se upućuje na usvajanje Općinskom vijeću Općine Stubičke Toplice.

Predsjednik Općinskog vijeća



DOSTAVITI:

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

Obrazloženje uz prijedlog Odluke o upravljanju zgradom tržnica

PRAVNA OSNOVA: člankom 25. t. 16. Statuta Općine Stubičke Toplice (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 16/09 i 9/13) određeno je da Općinsko vijeće donosi i druge odluke koje su tom tijelu stavljene u nadležnost.

Člankom 85. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014) određeno je da su suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu.

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

Člankom 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku iz članka 384. toga Zakona, jedinice lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (prinudni upravitelj), a da prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane odredbama Zakona.

Općina Stubičke Toplice suvlasnik je zgrade pod nazivom tržnica, na adresi Viktora Šipeka 29A u Stubičkim Toplicama, sagrađene na k.č.br. 63/1, tržnica i parkiralište u Stubičkim Toplicama, Ul. V. Šipeka 29A, površine 1765 m², upisana u zk. ul. br. 3272 k.o. Oroslavje, za koju je uspostavljeno etažno vlasništvo.

Suvlasnici zgrade nisu sklopili međuvlasnički ugovor, a sve zajedničke prostore, kao i samu zgradu trenutno održava Općina Stubičke Toplice. Također, Općina Stubičke Toplice vlasnik je sanitarnog prostora koji koriste svi suvlasnici, a bez plaćanja zakupnine ili troškova utrošene električne energije i vode Općini.

Kako je zakonom propisano obvezno sklapanje međuvlasničkog ugovora i povjeravanje poslova upravljanja upravitelju, ovom odlukom se predlaže nuđenje sklapanja međuvlasničkog ugovora suvlasnicima, odnosno ukoliko to isti odbiju, predlaže se uvođenje prinudne uprave sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Predsjednik Općinskog vijeća
Općine Stubičke Toplice

Nedjeljko Čuk

143/12, 152/14) i članka 25. t. 4. Statuta Općine Stubičke Toplice (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 16/09 i 9/13) Općinsko vijeće Općine Stubičke Toplice na svojoj 3. sjednici održanoj dana ____ . listopada 2017. godine donijelo je

**ODLUKU O UPRAVLJANJU ZGRADOM TRŽNICA
U STUBIČKIM TOPLICAMA**

Članak 1.

Suvlasnicima zgrade pod nazivom tržnica, na adresi Viktora Šipeka 29A u Stubičkim Toplicama, sagrađene na k.č.br. 63/1, tržnica i parkiralište u Stubičkim Toplicama, Ul. V. Šipeka 29A, površine 1765 m², upisana u zk. ul. br. 3272 k.o. Oroslavje uputiti će se na potpisivanje Međuvlasnički ugovor koji je sastavni dio i prilog ove Odluke u roku od osam dana od dana donošenja ove Odluke.

Članak 2.

Ukoliko suvlasnici zgrade iz članka 1. ove Odluke odbiju potpisati Međuvlasnički ugovor, odnosno ne vrate ugovor u roku od 15 dana od datuma primitka, nad istom zgradom uspostaviti će se prinudna uprava sukladno čl. 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u daljnjem roku od 15 dana.

Međuvlasnički ugovor se smatra sklopljenim ukoliko ga potpiše većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Članak 3.

Za prinudnog upravitelja imenuje se trgovačko društvo _____.

Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 4.

Određuje se visina zajedničke pričuve za vrijeme trajanja prinudne uprave u iznosu od 2,70 kn po m² prostora. Uplaćena sredstva, temeljem prinudne uprave, mogu se koristiti za hitne intervencije, naknadu prinudnom upravitelju zgrade i zakonom obvezujuće poslove.

Članak 5.

Prinudna uprava traje do odabira upravitelja zgrade od strane suvlasnika nakon potpisa međuvlasničkog ugovora.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednik Općinskog vijeća

Općine Stubičke Toplice

Nedjeljko Čuk

Predmet: 940-01/17-01/07

Ur. broj: 2113/03-03-17-1
Organizacijska jedinica: 01

NACRT MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA

Na temelju članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014) suvlasnici zgrade u Stubičkim Toplicama, Viktora Šipeka 29A, dana _____, sklopili su

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim ugovorom suvlasnici zgrade u Stubičkim Toplicama, Viktora Šipeka 29A, sagrađene na k.č.br. 63/1, k.o. Oroslavje, površine 1765 m² (u daljnjem tekstu: suvlasnici) uređuju uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade.

Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima sastavni je dio ovog ugovora (prilog 2).

Suvlasnicima se smatraju osobe koje su u skladu sa zakonom stekle vlasništvo određenog posebnog dijela zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže ili garažnog mjesta), a prema popisu iz stavka 1. ovog članka, kao i sve osobe koje će nakon sklapanja ovog ugovora steći vlasništvo posebnog dijela zgrade.

II. UPRAVLJANJE U ZGRADI

Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na način utvrđen ovim ugovorom i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sastavni je dio ovog ugovora (prilog 1: ZP 1 i ZP 2).

U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose slijedeće odluke:

- programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- planu prihoda i rashoda zgrade;
- prihvaćanju godišnjeg izvješća;
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika;
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (upravitelja);
- osiguranju zgrade;
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
- iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
- uzimanju zajmova;
- kućnom redu;
- stvaranju zajedničke pričuve;
- drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički udjeli čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade i iste obvezuju sve suvlasnike.

Članak 4.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje, promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost zgrade) potrebna je suglasnost svih suvlasnika, izuzev slučajeva iz članka 87. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

O pitanjima o kojima odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pismenim putem.

Članak 5.

Zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi suvlasnici će koristiti na slijedeći način:

- način korištenja zajedničkih prostorija: svi suvlasnici, njihovi gosti i ostale osobe se slobodno kreću površinom zajedničkih prostorija, obzirom da se radi o neograđenom dijelu zgrade kojim se pristupa posebnim dijelovima
- način korištenja zemljišta: svi suvlasnici, njihovi gosti i ostale osobe se slobodno kreću površinom parkirališta, obzirom da se radi o neograđenom dijelu zgrade kojim se pristupa posebnim dijelovima
- raspodjele troškova čišćenja zajedničkih dijelova zgrade: troškove čišćenja zajedničkih dijelova suvlasnici snose sukladno veličini suvlasničkog dijela
- raspodjela troškova potrošnje električne energije zajedničkih dijelova: troškove potrošnje električne energije suvlasnici snose sukladno veličini suvlasničkog dijela

Članak 6.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvatanja izvješća o radu te donošenja programa rada za slijedeću godinu. U slučaju potrebe suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Članak 7.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi upravitelj zgrade, a na prijedlog osoba ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu: predstavnik suvlasnika), ili u njegovoj odsutnosti osoba koju on ovlasti.

Upravitelj zgrade dužan je sazvati sastanak kada to zatraži najmanje 1/3 suvlasnika.

Članak 8.

Na sastancima suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuju predstavnik suvlasnika i zapisničar.

Zapisnik mora sadržavati popis prisutnih suvlasnika i njihovih suvlasničkih udjela, dnevni red, predmet odlučivanja, donesene odluke i omjer glasova (suvlasničkih udjela) kojim su donesene.

Odluke suvlasnika potpisuje predstavnik suvlasnika.

Članak 9.

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju _____ koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak 10.

Suvlasnici za ovlaštenog predstavnika suvlasnika imenuju:

Ime i prezime / adresa

stanovanja _____

OIB _____

Suvlasnici za zamjenika ovlaštenog predstavnika suvlasnika imenuju:

Ime i prezime / adresa

stanovanja _____

OIB _____

Članak 11.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je:

- sklopiti ugovor s upraviteljem o upravljanju zgradom;
- sklopiti ugovor o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja koji suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima zgrade
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju;
- dužan je voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi zgradi.

Članak 12.

Predstavnik suvlasnika dužan je svim suvlasnicima najmanje jedanput godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu.

Ukoliko odlukom većine suvlasnika dođe do promjene predstavnika iz stavka 1. ovog članka, suvlasnici će takvu promjenu utvrditi i sklapanjem aneksa ovom ugovoru.

Članak 13.

Za poslove koje predstavnik suvlasnika obavlja prema ovom ugovoru, određuje se mjesečna naknada u iznosu od _____ kn netto, koja će se uvrstiti u godišnji program održavanja zgrade.

Upravitelj se obvezuje predstavniku suvlasnika isplaćivati mjesečnu naknadu u netto iznosu do 20. u mjesecu na njegov račun broj _____, kod _____ banke.

Članak 14.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika s upraviteljem Ugovor o upravljanju kojim će se regulirati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem programu održavanja zgrade;
- poduzimanje hitnih popravaka;
- sklopiti ugovor o osiguranju;
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade;
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja;
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja;
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza.

III. OBVEZE SUVLASNIKA

Članak 15.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom stanu ili na zgradi.

Kad prijeti opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere i bez pristanka ostalih.

O poduzetim mjerama vlasnik je dužan izvijestiti upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak 16.

Suvlasnik je dužan brinuti se za svoj stan ili posebnu prostoriju, te njima namijenjene uređaje kao i sve druge pripadne elemente svog vlasništva i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

Članak 17.

Suvlasnik koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju, ili im promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

Članak 18.

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

IV. TROŠKOVI UPRAVLJANJA I FINANCIRANJA

Članak 19.

Naknada za rad Upravitelja zgrade iznosi _____ kn po metru kvadratnom korisne površine svakog posebnog dijela. Isplata naknade Upravitelju zgrade vrši se jedanput mjesečno najkasnije do 15.-og u mjesecu za tekući mjesec.

Ostale odredbe o naknadi Upravitelju utvrdit će se Ugovorom o upravljanju.

V. SREDSTVA

Članak 20.

Godišnjim i višegodišnjim programom održavanja utvrđuju se sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve).

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj na osnovi ugovora o upravljanju i u skladu s odobrenim programom održavanja.

Članak 21.

Svaki suvlasnik zgrade obvezan je na ime doprinosa za zajedničku pričuvu zgrade uplaćivati mjesečni iznos od _____ kune po metru kvadratnom korisne površine svog posebnog dijela.

Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,54% vrijednosti njihova posebnoga dijela, godišnje.

Utvrđeni iznos sredstava zajedničke pričuve promijenit će se aneksom Međuvlasničkog ugovora ukoliko dođe do promjene istog za više od 5%, a temeljem promjene elemenata na osnovu kojih su utvrđena.

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati mjesečnu pričuvu koji i to upravitelju do 20. u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 22.

Ako sredstva mjesečne pričuve nisu dovoljna za pokriće neophodnih troškova, potrebna sredstva osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika, a prema principu utvrđenom u članku 21. ovog ugovora.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospjeća utvrđenom u stavku 2. ovog članka dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 23.

Ako se tijekom godine utvrdi da su nepodmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dodatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Eventualni višak prihoda prenosi se u slijedeću godinu.

Članak 24.

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za:

- redovito održavanje
- poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranje zgrade kod osiguravajućeg društva,
- zamjenu postojećih i ugradnju novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- otplatu zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšanja zgrade,
- poslovanje Upravitelja zgrade.

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

Članak 25.

Sredstva zajedničke pričuve uplaćuju se na račun zgrade koji će otvoriti upravitelj zgrade/predstavnik suvlasnika u banci.

Sredstvima zajedničke pričuve na računu zgrade raspolaže upravitelj samo uz supotpis i suglasnost ovlaštenog predstavnika zgrade.

Plaćanje naknade za rad Upravitelja i premija osiguranja vrši se temeljem supotpisanog trajnog naloga od strane upravitelja i ovlaštenog predstavnika zgrade.

Članak 26.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koji se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama, plaćaju suvlasnici zgrade na način kako to utvrde dobavljači usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi s korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, raspored troškova te naknade određuje se razmjerno veličini suvlasničkog udjela.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Prava i obveze utvrđene ovim ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili sklopiti, ako je isti ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dio čini više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade.

Odredbe ovog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak 28.

Na odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivat će se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

Članak 29.

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

Članak 30.

Ovaj ugovor mijenja se i dopunjuje na način i po postupku koji je propisan za njegovo donošenje.

Članak 31.

Ovaj ugovor sastavljen je u tri primjerka, od kojih je jedan primjerak za predstavnika suvlasnika i dva primjerka za upravitelja.

Predstavnik suvlasnika je obavezan svim suvlasnicima uručiti presliku ovog Međuvlasničkog ugovora.

U Stubičkim Toplicama, _____ god.

potpisi

PRIJEDLOG

Na temelju članka 85. stavka 2., članka 385. st. 1. 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,