

OBAVIJEST SUVLASNICIMA

13. prosinca 2024. godine u Saboru je izglasan **Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024)**. Zakon je stupio na snagu 1. siječnja 2025. godine.

Zakon preciznije definira obveze i prava suvlasnika, predstavnika suvlasnika te upravitelja. Također, detaljno su definirani i opisani poslovi: **redovnog održavanja** (servisni pregledi, ispitivanja sigurnosti i ispravnosti, zamjene i popravci dotrajalih dijelova, čišćenje stubišta, održavanje okućnica, deratizacija, dezinfekcija...) i **izvanrednog održavanja zgrade** (hitni popravci, nužni popravci i investicijsko održavanje).

U prvoj polovici 2025. godine, upravitelj Plzet d.o.o. dostaviti će predstavnicima suvlasnika nove prijedloge Međuvlasničkih ugovora i Ugovora o upravljanju, te Pravilnik, odnosno Opća pravila kućnog reda.

S 1. siječnja primjenjuje se Članak 29. koji definira minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve

(1) Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom. (2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno. (3) Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom vrijednosne površine stana godišnje iznosi 0,54% etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u „Narodnim novinama“.

U Narodnim novinama broj 99/2024 od 22. kolovoza 2024. godine u članku III. Objavljen je Podatak o etalonskoj cijeni građenja u iznosu od **796,34 eura po m2** korisne površine stana.

$796,34 \times 0,54\% = 4,30\text{eur/m2}$ godišnje, odnosno $4,30\text{eur} / 12$ mjeseci = **0,36 eura/m2 mjesečno**
Zakonski minimalni iznos pričuve po metru kvadratnom u iznosu od 0,36 eur/m2
primjenjuje se od 01/01/2025.

Sukladno navedenom izračunu, korigirati će se visina pričuve za sve zgrade koje su do sada plaćale iznos manji od 0,36 eura po metru kvadratnom. Za zgrade koje imaju definiranu pričuvu višu od minimalne, nema promjene. Navedeni iznos pričuve primjenjivati će se do donošenja Godišnjeg programa održavanja, odnosno višegodišnjeg programa održavanja zgrade. Sa svakom sljedećom promjenom etalonske cijene građenja, usklađivat će se i minimalni iznos pričuve, te će se u skladu s tim obračunavati i naplaćivati zajednička pričuva zgrade.

Članak 42. Zakona definira da svaka zajednica suvlasnika mora imati izabranog predstavnika suvlasnika.

(7) Iznimno, ako suvlasnici nisu izabrali predstavnika suvlasnika, upravitelj je sve suvlasnike dužan pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja. (8) Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja iz stavka 7. ovoga članka, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika. Prinudni predstavnik suvlasnika ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad. Naknada se isplaćuje iz sredstava zajedničke pričuve.

O svim drugim promjena koje nosi novi Zakon, suvlasnici će pravovremeno biti obaviješteni.

Za konzultacije i ostala pojašnjenja, kontaktirati upravitelja Plzet d.o.o.,
Osobno: Trg J.Fabijačića 7, Buzet
Elektroničkom poštom: info@plzet.hr
Telefonom: 091 623 0495; 091 288 72 76

Buzet, 7. siječnja 2025.



OBAVIJEST SUVLASNICIMA

koji nisu izabrali predstavnika suvlasnika

13. prosinca 2024. godine u Saboru je izglasan **Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024)**. Zakon je stupio na snagu 1. siječnja 2025. godine.

Obzirom da Vaša zgrada/zajednica suvlasnika nema imenovanog predstavnika suvlasnika, dostavljamo Vam obavijest sukladno novom Zakonu i pojašnjenje članka 42.

Članak 42. Zakona definira da svaka zajednica suvlasnika mora imati izabranog predstavnika suvlasnika.

(1) Predstavnik suvlasnika je poslovno sposobna fizička osoba koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, izabran na način da **odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom** (51% sukladno vlasništvu).

(7) Iznimno, ako suvlasnici nisu izabrali predstavnika suvlasnika, upravitelj je sve suvlasnike dužan pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja.

Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja iz stavka 7. ovoga članka, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika. Prinudni predstavnik suvlasnika ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad. Naknada se isplaćuje iz sredstava zajedničke pričuve.

Molimo da u roku od 60 dana od ove obavijesti, Odlukom izaberete predstavnika suvlasnika.

Privitak: Odluka o odabiru predstavnika suvlasnika

Za konzultacije i ostala pojašnjenja, kontaktirati upravitelja Plzet d.o.o.,
Osobno: Trg J.Fabijačića 7, Buzet
Elektroničkom poštom: info@plzet.hr
Telefonom: 091 623 0495; 091 288 72 76

Buzet, 7. siječnja 2025.

