

PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova donošenja ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Stanovanje zauzima najveći dio urbaniziranog prostora i prevladavajući je sadržaj naselja u Republici Hrvatskoj. Nesporno je stoga da stanovanje kao i zgrade u kojima se ono odvija zaslužuje iznimnu pozornost, kako kroz planiranje prostora, projektiranje i gradnju tako i kroz zakonodavstvo, a sve s ciljem da se građanima osigura dostojan i funkcionalan stan. Stanovanje bi radi navedenog trebalo u pitanjima kao što su dostupnost, osnovni standard kvalitete, pristupačnost ranjivim skupinama i dr. biti društveno regulirano i kontrolirano područje. Spomenuto se postiže i ostvaruje primjerice u okviru Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine", broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19) na temelju kojeg se Zakona kontinuirano djeluje u pravcu približavanja mogućnosti zadovoljenja stambenih potreba građanima i poboljšanja standarda stanovanja. Također, isto je učinjeno i kroz Zakon o subvencioniranju stambenih kredita ("Narodne novine", broj 65/17, 61/18, i 66/19). Navedeni primjeri pokazuju potrebu da se kroz zakonodavnu aktivnost urede pitanja koja se tiče problematike stanovanja.

Međutim, dosadašnja zakonodavna aktivnost nije sustavno riješila, već se samo dotakla pitanja upravljanja i održavanja zgrada koje je nedvojbeno od suštinske važnosti za postizanje cilja kvalitetnog stanovanja, ali i zaštite zdravlja i života građana. Analizom stanja na području upravljanja, održavanja i korištenja stambenih i poslovnih zgrada i provedbi propisa kojim su u dijelu uređena ta pitanja i danas se primjenjuju odredbe Dijela devetog ("Prijelazne i završne odredbe"), Glave 3. ("Izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine u prijelaznom razdoblju") Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - u daljnjem tekstu: ZV) koje su pripremljene za prijelazni period od dvanaest mjeseci. Također, uočeno je da su spomenute odredbe ZV-a nedorečene, imaju pravne praznine te da je pojedina pitanja moguće urediti na način koji će biti jednostavniji i učinkovitiji u provedbi te više odgovarati stvarnim situacijama i potrebama. Vlada Republike Hrvatske je na temelju ZV-a 1997. donijela Uredbu o održavanju zgrada ("Narodne novine", broj 64/97) kojom su djelomično uređena pitanja održavanja zgrada, ali kojom nisu uređena pitanja upravljanja zgradama kao i druga pitanja s tim u vezi slijedom čega ista nije podobna za primjenu kao propis koji uređuje predmetnu problematiku.

Posljedica takvog stanja stvari je teško i neučinkovito upravljanje zgradama što ima za daljnju posljedicu:

- otežano, odnosno onemogućeno ispunjavanje obveza vlasnika zgrada na njihovom održavanju u skladu s propisima o gradnji što dovodi do neispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine i s time potencijalne ugroženosti zdravlja i života korisnika prostora u zgradama ali i prolaznika

- smanjenje kvalitete i sigurnosti stanovanja u istima, a time i vrijednosti posebnih dijelova zgrade
- otežano upravljanje zgradama i pripadajućim dijelovima, otežano održavanje kućnog reda, odnosno upravljanja režimima stambenih i drugih funkcija koji se odvijaju u zgradama i pripadajućim dijelovima
- neispunjavanje, odnosno djelomično ili teško ispunjavanje obveza prema javnopravnim subjektima i drugim osobama
- otežano, odnosno onemogućeno sudjelovanje u društvenim (domaćim i europskim) akcijama poboljšanja tehničke i druge kvalitete zgrada koje su često subvencionirane.

S obzirom na navedeno i nedvojbenu pretežitost stanovanja u urbanom prostoru Republike Hrvatske što je navedeno u poglavlju Stanje i procesi u prostoru, Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17), ukazuje se potreba da se održavanje i upravljanje zgradama kao sastavni dijelovi učinkovite politike kvalitetnog stanovanja urede zakonom.

S time na umu pristupilo se je izradi ovoga Zakona pri čemu je za polazište uzeta potreba definiranja zajedničkih dijelova zgrade, minimalnog iznosa i načina plaćanja zajedničke pričuve, nužnost održavanja zajedničkih dijelova zgrade, propisivanje načina upravljanja zgradom, osnovni sadržaj ugovora o upravljanju zgradom te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika.

Imajući u vidu sve prethodno navedeno izrada i donošenje ovoga Zakona ukazuje se neophodnim radi otklanjanja uočenih problema i njihovih posljedica na način da se urede pitanja koja su ključna za učinkovito i kvalitetno upravljanje i održavanje zgradama.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Predmetnim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

- zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i njihovo održavanje
- dodjele osobnog identifikacijskog broja (OIB) zajednici suvlasnika
- vrste održavanja zgrade i njihovo pobliže definiranje
- hitnih i nužnih popravaka zgrade te investicijskog održavanja zgrade
- povezivanja s propisima iz područja gradnje i ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine
- zajedničke pričuve te njezin minimalni iznos i način plaćanja
- osiguranja zgrade
- osnovnog sadržaja ugovora o upravljanju zgradom
- obveza donošenja i pridržavanja kućnog reda
- načina i pobližeg definiranja odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika
- obveza suvlasnika i uređivanje pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika
- vezana uz upravitelja zgrade i obavljanje predmetne djelatnosti, njegova prava, obveze i odgovornosti
- određivanja prinudnog upravitelja zgrade
- određivanje prinudnog predstavnika suvlasnika
- sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade
- prekršajnih kazni za upravitelja zgrade i suvlasnika za povredu Zakona
- prijelaznih i završnih odredbi koja uređuju dosadašnje sklopljene međuvlasničke ugovore i ugovore o održavanju te dosadašnje upravitelje zgrade koji djelatnost upravljanja zgradama obavljaju do stupanja na snagu ovoga Zakona, prestanak važenja odredbi Glave 3. u Dijelu devet ZV-a i prestanka važenja Uredbe o održavanju zgrada u skladu s odredbom članka 21. Jedinstvenih nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, broj 74/15) te kriterijem specijalnosti (lex specialis derogat legi generali) i rokova za donošenje propisa, akata i dokumenata koji se donose na temelju ovoga Zakona te naposljetku stupanje na snagu Zakona.

Odredbama ovoga Zakona propisuje se prestanak važenja odredbi Glave 3. u Dijelu devet Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prestanka važenja Uredbe o održavanju zgrada u skladu s odredbom članka 21. Jedinstvenih nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, broj 74/15) te kriterijem specijalnosti (lex specialis derogat legi generali).

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Donošenjem ovog Zakona otklonit će se postojeća pravna praznina koja se odnosi na pravno uređenje pitanja upravljanja i održavanja zgrada. Cilj donošenja ovoga Zakona je da se bez bitnih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose uređenih ZV-om osigura kvalitetnije upravljanje i održavanje zgrada kao i pitanja značajna za postizanje toga cilja koja uključuju definiranje kriterija za utvrđivanje visine pričuve i minimalni iznos pričuve te kriterije za korištenje sredstava pričuve pri čemu se detaljnije definiraju prava i obveze te odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika, zajednice suvlasnika i suvlasnika. Također, ovim se Zakonom definira održavanje zajedničkih dijelova zgrade i pripadajućih dijelova kao skup aktivnosti koji je od javnog interesa. Istim je stoga kao obveza vlasnika posebnog dijela ovim Zakonom propisana dužnost da omogućiti, odnosno dozvoli upravitelju zgrade, odnosno ovlaštenoj osobi ulaz u svoj posebni dio zgrade ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika. Na taj način je pravnom normom navedeno uobličeno kao javni interes jer je prepoznato da isto uključuje opću dobrobit, odnosno interes države pri čemu isti također služi interesu pojedinca i nije mu u suprotnosti.

Donošenje ovoga Zakona doprinijet će sustavnom podizanju kvalitete stanovanja, efikasnijem ispunjavanju temeljnih zahtjeva za građevine, te unaprjeđenju izgleda zgrada a s time i unaprjeđenje životnog i radnog okoliša, kroz definiranje i uređivanje pitanja koja su bitna za učinkovito i adekvatno upravljanje zgradama od strane suvlasnika, odnosno upravitelja zgrada kao i s time povezanim uređenjem pitanja održavanja zgrada. Jedan od bitnih elemenata za ostvarivanje navedenog je propisivanje načina donošenja odluka suvlasnika i povezivanje s propisima iz područja gradnje, te propisivanje minimalnog iznosa i načina plaćanja zajedničke pričuve što je uređeno ovim Zakonom.

Ovaj Zakon će omogućiti i efikasniju provedbu *Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine* („Narodne novine“, broj 140/2020) s posebnim naglaskom na povećanje otpornosti zgrada na potres i požar, kao i na zahtjeve energetske obnove zgrada sa ciljem ne samo povećanja energetske učinkovitosti zgrada već i uvođenja energetske učinkovite infrastrukture za grijanje i hlađenje na obnovljive izvore energije, to jest izvore energije s manje emisija stakleničkih plinova, u skladu sa zahtjevima ublažavanja i prilagodbe klimatskim promjenama. Osim navedenoga, olakšava se donošenje odluka o ugradnji dizala i na taj način povećava kvaliteta stanovanja posebno za starije osobe i osobe s poteškoćama u kretanju. Ovim se Zakonom propisuju i prekršajne kazne za upravitelje zgrade čime će se doprinijeti povećanju odgovornosti upravitelja zgrade za zakonito izvršavanje svojih dužnosti i obveza.

Također, donošenjem ovog Zakona, pokrenut će se nužni koraci prema ostvarivanju kvalitetne i odgovarajuće stambene politike u Republici Hrvatskoj.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona sredstava za uspostavu Registra zajednice suvlasnika osigurana su u Državnom proračunu.

Za sufinanciranje ugradnje dizala potrebno je osigurati dodatna sredstva u proračunu za 2025. i 2026. godinu i to u iznosu od 5.000.000 eura za 2025. i 5.000.000 eura za 2026. godinu.

PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

DIO PRVI

OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih zgrada, kao i odnosi između sudionika u tom području, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika s tim u vezi.

Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu

Članak 2.

- (1) Provedba ovoga Zakona u interesu je Republike Hrvatske i u javnom interesu.
- (2) Sva tijela i sudionici provedbe ovoga Zakona dužni su hitno postupati.
- (3) Vlada, na prijedlog državnog tijela nadležnog za prostorno uređenje i gradnju, donosi srednjoročni akt strateškog planiranja iz područja stanovanja.
- (4) U svrhu razrade mjera za provedbu posebnih ciljeva i prioriteta akta strateškog planiranja iz stavka 3. ovog članka, izrađuje se akcijski plan za njegovu provedbu.
- (5) Izvještavanje, praćenje i vrednovanje akta strateškog planiranja iz stavka 3. ovog članka provodi se u skladu s propisom koji uređuje područje strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

Pojmovi

Članak 3.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

- a. funkcionalna cjelina zgrade je dio višestambene, stambeno-poslovne zgrade ili poslovne zgrade koji čini samostalnu tehničko-tehnološku cjelinu
- b. korisna površina stana je neto podna površina stana koja se računa prema točki 5.1.7. HRN ISO 9836 uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina
- c. kvalificirana većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 80% suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.
- d. natpolovična većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige
- e. Ministarstvo je tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva
- f. pomoćne prostorije su prostorije koje se nalaze izvan posebnog dijela zgrade, a služe njegovoj uporabi
- g. posebni dijelovi zgrade su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade
- h. poslovni prostor je samostalna uporabna cjelina namijenjena obavljanju djelatnosti koja se sastoji od jedne ili više prostorija
- i. stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora
- j. stan je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz
- k. upravljanje zgradom je djelatnost kojom se osigurava ispunjavanje obveza u skladu s propisima i dokumentima glede održavanja zgrada te održavanja istih u stanju podobnom za uporabu
- l. višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje četiri stana
- m. zgrada je višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada ili poslovna zgrada

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava te zakonima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Rodno značenje pojmova

Članak 4.

Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Primjena propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Članak 5.

Na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Zajednica suvlasnika

Članak 6.

- (1) Zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade.
- (2) Zajednica suvlasnika upravlja zajedničkom imovinom u zgradi te je pravna osoba s pravnom osobnošću.
- (3) Zajednica suvlasnika svoja prava, obveze i međusobne odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom.
- (4) Zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena u stvarima koje se odnose na upravljanje imovinom.
- (5) Zajednica suvlasnika sudjeluje u pravnom prometu u svrhu održavanja i upravljanja zgradom identificirajući se s osobnim identifikacijskim brojem kojeg dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednice suvlasnika.

Pravna osobnost zajednice suvlasnika

Članak 7.

- (a) Zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice suvlasnika.
- (b) Zajednica suvlasnika gubi pravnu osobnost brisanjem iz Registra zajednice suvlasnika uslijed nastupa okolnosti propisanih člankom 13. ovog Zakona.
- (c) Zajednica suvlasnika predstavlja se osobnim identifikacijskim brojem i nazivom kojim je upisana u Registar zajednice suvlasnika.
- (d) Naziv zajednice suvlasnika je pojam „Zgrada“ uz navođenje adrese sjedišta.
- (e) Sjedište zajednice suvlasnika je adresa na kojoj se zgrada nalazi.

Registar zajednice suvlasnika

Članak 8.

- (a) Registar zajednice suvlasnika s određenim i dodijeljenim osobnim identifikacijskim brojevima vodi Državna geodetska uprava.
- (b) Registar zajednice suvlasnika je elektronička baza podataka koja se vodi jedinstveno za sve zajednice suvlasnika u Republici Hrvatskoj.
- (c) Za potrebe određivanja i dodjeljivanja osobnog identifikacijskog broja zajednici suvlasnika, Državna geodetska uprava određuje jedinstveni identifikator zgradi i svakom posebnom dijelu zgrade.
- (d) Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva propisat pravilnikom sadržaj Registra suvlasnika zgrada, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis, obrasce zahtjeva za upis promjena podataka te način i postupak određivanja jedinstvenih identifikatora.

Članak 9.

(a) Upravitelj zgrade dužan je podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika mjesno nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.

(b) Zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika sadrži etažni elaborat zgrade.

(c) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako nije izrađen etažni elaborat zgrade, uz zahtjev za upis prilaže se skica svih tlocrta zgrade po etažama zgrade s podacima o korisnim površinama posebnih dijelova zgrade i podacima o knjižnim i izvanknjižnim vlasnicima zgrade.

(d) Upravitelj zgrade dužan je u roku od osam dana od saznanja za nastale promjene u Registar zajednice suvlasnika prijaviti svaku promjenu upisanih podataka.

Članak 10.

(1) Ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima ili se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika na koju se primjenjuju sve odredbe ovoga Zakona.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, ako su potrebni radovi na dijelovima zgrade koji su zajednički za više funkcionalnih cjelina, kao i za odlučivanje o načinu upravljanja i održavanja zajedničkog zemljišta, odluke se donose za cjelovitu nekretninu.

(3) Za odvajanje, odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja.

(4) Zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

(5) Ako je na istoj zemljišnoknjižnoj čestici formirano više zajednica suvlasnika, dužne su zajedničke troškove snositi razmjerno veličinama korisnih stambenih i drugih površina svake od njih, a za štetu koja bi trećima nastala od dijelova koji su im zajednički ili za zajedničke obveze prema trećima, odgovaraju solidarno.

Odgovornost za štetu

Članak 11.

(1) Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade.

(2) Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potiče šteta.

(3) U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, zajedno sa zajednicom suvlasnika za štetu odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova i upravitelj ako se dokaže da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih ovim zakonom.

Pripajanje zajednice suvlasnika

Članak 12.

(1) Pripajanje jedne ili više zajednica suvlasnika drugoj upisuje se u Registar zajednice suvlasnika.

(2) Odluku o pripajanju zajednice suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika svake od zajednica suvlasnika u postupku.

(3) Zajednice suvlasnika o pripajanju potpisuju sporazum o pripajanju kojim reguliraju međusobna prava i obveze.

Prestanak postojanja zajednice suvlasnika

Članak 13.

(1) Razlozi za prestanak postojanja zajednice suvlasnika:

1. ako se broj suvlasnika smanjio na jednog suvlasnika
2. pripajanje drugoj zajednici suvlasnika

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, likvidator je dužan mjesno nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, podnijeti zahtjev za upis prestanka djelovanja zajednice suvlasnika u registar zajednica suvlasnika u roku od osam dana od dana utvrđenja o prestanku postojanja zajednice suvlasnika.

(3) Likvidator je upravitelj zgrade.

(4) Likvidator zastupa zajednicu suvlasnika u postupku likvidacije te se otvaranjem likvidacijskog postupka upisuje u registar zajednica suvlasnika kao osoba ovlaštena za zastupanje zajednice suvlasnika do okončanja postupka likvidacije i brisanja zajednice suvlasnika iz registra zajednice suvlasnika.

(5) Na rad, poslovanje i druga pitanja koja nisu uređena međuvlasničkim ugovorom i ovim Zakonom, odgovarajuće se primjenjuje odredbe zakona i drugih propisa o udrugama.

Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku

Članak 14.

(1) Zajednica suvlasnika je stranka u postupcima prisilne naplate pričuve, isključenja iz suvlasničke zajednice te u poreznim postupcima, a u postupku je zastupa upravitelj zgrade.

(2) Prije započinjanja sudskih postupaka, osim u postupcima prisilne naplate pričuve i privremenih mjera, zajednica suvlasnika obvezna je provesti postupak mirenja, sukladno propisu koji uređuje postupke mirenja.

(3) U sudskim postupcima u kojima bi, prema odredbama zakona koji uređuje parnični postupak, trebali biti tuženi svi suvlasnici zgrade ili bi jedan ili više suvlasnika trebao tužiti ostale suvlasnike, a osnova za pokretanje postupka je odgovornost za štetu koja je nastala lošim održavanjem zgrade, naplata potrošnje energenata i usluga u zajedničkim prostorijama zgrade, nadoknada troškova za nužne i hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade, stranka na strani tuženika može biti i zajednica suvlasnika.

(4) U sudskim postupcima zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika na to ovlasti poštujući sva ograničenja propisana zakonom koji uređuje parnični postupak.

(5) Za rješavanje sporova po ovome Zakonu mjesno je nadležan sud na čijem području se nalazi zgrada.

DIO DRUGI

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE

Zajednički dijelovi i uređaji zgrade

Članak 15.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se:

- a. nosiva konstrukcija zgrade
- b. pokrov
- c. prohodne i neprohodne zajedničke terase
- d. pročelja zgrade
- e. vrata, prozori i krovni prozori na prostorijama koje predstavljaju zajedničke dijelove zgrade
- f. toplinski omotač zgrade
- g. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade
- h. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
- i. dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade
- j. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
- k. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade
- l. prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji zgrade te prostori između temelja, između zadnje međukatne konstrukcije i pokrova i drugi prostori koji nisu projektirani za boravak ljudi ili ostavljanje stvar
- m. požarni prilazi, ljestve i stubišta
- n. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
- o. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
- p. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna
- q. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
- r. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
- s. električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za posebni dio zgrade

t. nužna i panik rasvjeta

u. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade

v. radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade

w. zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam do mjesta razdvajanja u posebni dio zgrade

x. instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za posebni dio zgrade

y. zajednička kotlovnica i toplinska podstanica

z. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline

aa. zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala.

bb. gromobranske instalacije

cc. kanali i uređaji za transport smeća

dd. portafoni, uređaji i oprema za video nadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade

ee. septičke, sabirne jame i drugi individualni uređaji za pročišćavanje otpadnih voda

ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi, smetlarnici i druge građevine na građevnoj čestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade.

33. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade

Članak 16.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je skup aktivnosti kojima se, osim u interesu suvlasnika, u javnom interesu održavaju i unaprjeđuju projektirana svojstva zgrade u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti na razini propisanoj važećim propisima.

Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima

Članak 17.

- (1) U zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine i u zgradama koje su građene bez armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža ne smiju se izvoditi prorezi u zidovima i ugradnja instalacijskih ormarića za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada.
- (2) Na izgrađenim zgradama ne smiju se izvoditi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa.
- (3) Na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenski sustavi.
- (4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s ulice.
- (5) Svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.

Ugradnja dizala

Članak 18.

- (1) Na temelju ovoga Zakona iz državnog proračuna sufinancira se ugradnja dizala u postojeće zgrade:
 - u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige, odnosno u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi,
 - koje imaju najmanje tri kata,
 - za koje je izrađen glavni projekt ugradnje dizala sukladno propisima o gradnji,
 - u kojima natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o ugradnji dizala,
 - koje imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima ugradnje dizala.
- (2) Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala u postojeće zgrade.
- (3) Program ugradnje dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.
- (4) U programu iz stavka 3. ovoga članka detaljno se razrađuju mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade s ciljem povećanja kvalitete života stanara, detaljno se propisuju preduvjeti za sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade, potrebne suglasnosti, prioriteti prilikom sufinanciranja ugradnje dizala u postojeće zgrade, mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade, način objave i sadržaj javnog poziva za sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade, sustav bodovanja projekata ugradnje dizala u postojeće zgrade, sadržaj ugovora o sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade i razloge za raskid takvog ugovora.

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Članak 19.

- (1) Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje.
- (2) Izvanredno održavanje uključuje: hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje.

Redovito održavanje

Članak 20.

- (1) Redovito održavanje su aktivnosti koje se obavljaju redovito radi ispunjavanja obveza propisanih važećim propisima te održavanja zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom

stanju u skladu s izjavom izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, tehničkim uputama i specifikacijama, normama ili prema očitoj potrebi, odnosno uobičajeno razumnoj potrebi.

(2) Redovito održavanje obuhvaća osobito:

1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na elektro instalaciji, vodovodnoj instalaciji, uključujući uređaj za povećanje pritiska vode, kanalizaciji uključujući prepumpne uređaje, plinskoj instalaciji, instalaciji centralnog grijanja, instalaciji ventilacije i klimatizacije, dizalu, antenskoj, telefonskoj i drugoj kablovskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožarnoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, sustavima audio-video nadzora i protuprovalne zaštite, fasadi, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima., zamjene/popravke pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zajedničkih dijelova zgrade, bojanje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjera tekućina i druge aktivnosti koje su predviđene projektom zgrade i dokumentacijom te opreme, uređaja ili instalacija zajedničkog dijela zgrade, otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima zgrade odnosno njezinim dijelovima na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje zgrade uskladi s projektiranim stanjem zajedničkih dijelova zgrade

2. čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, čišćenje grafita na fasadi zgrade, čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade, čišćenje snijega i leda na javnoj površini uz zgradu, odnosno građevnu česticu zgrade, deratizaciju i dezinfekciju.

Izvanredno održavanje

Hitni popravak

Članak 21.

(1) Hitni popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

(2) Hitni popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.

(3) Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade osobito u slučaju:

1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
4. kvarova na električnoj instalaciji uključivo elektroničke komunikacije i videonadzor
5. znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarova na dizalu
9. otpadanja dijelova fasade, limarije i crijepova.

(4) Upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

(5) Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova. Upravitelj koji je poduzeo hitni popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

(6) Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 5. ovog članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine.

Nužni popravak

Članak 22.

(1) Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

(2) Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova osobito radi:

1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, fasade zgrade
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

(3) Upravitelj zgrade za nužni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

(4) Suglasnost se daje na temelju prethodno izrađenog nalaza ovlaštene osobe.

(5) Nalaz ovlaštene osobe iz stavka 4. ovoga članka sastoji se od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.

(6) Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

(7) Upravitelj koji je poduzeo nužni popravak iz stavka 1. ovoga članka o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

(8) Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 6. ovog članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine.

Investicijsko održavanje

Članak 23.

(1) Investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti koje imaju za cilj unaprjeđenje projektiranih odnosno postignutih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuva koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine.

(2) Zahvat investicijskog održavanja koji po svojoj prirodi ili opsegu premašuje okvire redovitog održavanja nekretninom smatra se poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, osim ukoliko ovim zakonom nije drugačije propisano.

Zajednička pričuva

Članak 24.

(1) Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade.

(2) Sredstva zajedničke pričuve koriste se prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih popravaka, nužnih popravaka, osiguranja zgrade, naknade za rad upravitelju zgrade, nabave alata za čišćenje i održavanje, kao i sitnog potrošnog materijala, otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka te odvjetničkih troškova zastupanja.

(3) Sredstva zajedničke pričuve mogu se u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom koristiti i za pokriće troškova investicijskog održavanja i/ili otplate zajma za financiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje financiranje troškova iz stavka 2. ovoga članka.

Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve

Članak 25.

(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 korisne površine stana godišnje iznosi 0,54% etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.

(4) Godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ne može se utvrditi mjesečni iznos zajedničke pričuve koji je manji od 1/12 iznosa propisanog stavkom 3. ovoga članka.

(5) Ako godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom nije donesen, suvlasnici su sredstva iz stavka 1. ovoga članka dužni uplaćivati u peterostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve propisanom stavkom 3. ovoga članka.

Obveza osiguranja zgrade

Članak 26.

Suvlasnici su putem upravitelja obvezni osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, odnosno požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Kućni red

Članak 27.

(1) Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih odredbi.

(2) Suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka dužan je sredstva iz članka 25. stavka 1. ovoga Zakona, za mjesec u kojem mu je utvrđena povreda kućnog reda, uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve propisanom člankom 25. stavkom 1. ili 5. ovoga Zakona.

(3) Ukoliko bi se od strane istog suvlasnika opetovano ponavljale povrede kućnog reda, suvlasnici mogu pokrenuti i druge pravne mehanizme za poštivanje odredbi kućnog reda.

(4) Povredu kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje predstavnik suvlasnika uz odobrenje natpolovične većine suvlasnika.

(5) Posebne odredbe kućnoga reda suvlasnici svake zgrade mogu dodatno propisati u okviru redovite uprave, ali one ne mogu odstupati od općih odredbi.

(6) Opće odredbe kućnoga reda u zgradama propisuje ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom.

(7) Pravilnikom iz stavka 6. ovoga članka, propisat će se uredno korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dozvoljeni nivo buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, vremenski period kućnog mira kao i odstupanja u ograničenim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove, a sve kako bi se stanarima omogućio mir u korištenju stanova.

DIO TREĆI

SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE

Međuvlasnički ugovor

Članak 28.

(1) Prava, obveze i međusobni odnosi suvlasnika zgrade u zajednici suvlasnika, u pogledu upravljanja i održavanja zgrade ili funkcionalne cjeline zgrade, suvlasnici su dužni urediti međuvlasničkim ugovorom (dalje u tekstu: međuvlasnički ugovor).

(2) Međuvlasnički ugovor sklapa se u pisanom obliku.

(3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:

- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine
- uvjete i način upravljanja nekretninom
- pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom
- opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
- ime suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti
- mogućnost osnivanja vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika
- mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

(4) Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila natpolovična većina suvlasnika.

(5) Međuvlasnički ugovor predstavnik suvlasnika dužan je dostaviti upravitelju zgrade u roku od 15 dana od stupanja na snagu istoga.

Sastanak suvlasnika

Članak 29.

(1) Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i u skladu s propisima, zajednica suvlasnika donosi na sastanku suvlasnika.

(2) Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, suvlasnici čija površina posebnih dijelova zgrade čini više od jedne trećine korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno sukladno suvlasničkim omjerima upisanim u zemljišne knjige koji su veći od jedne trećine ili upravitelj zgrade.

(3) Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se između pet i deset dana prije sastanka, pisanim putem u poštanski pretinac suvlasnika u zgradi ili na adresu prebivališta, odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte, prema dogovoru većine suvlasnika, uz dodatni obvezni uvjet objavom na oglasnoj ploči zgrade .

(4) Poziv za sastanak sadrži podatke o osobi koja saziva sastanak, mjestu i vremenu održavanja sastanka i dnevni red sastanka.

(5) Ako se sastanak suvlasnika nije mogao održati dva puta za redom u razmaku od 15 dana zbog nedolaska potrebnog broja suvlasnika za donošenje odluka, tada se saziva izvanredni sastanak najranije sedam, a najkasnije 30 dana od dana kada je zadnji sastanak trebao biti održan, s istim predloženim dnevnim redom ili se odluke potvrđuju prikupljanjem potpisa.

(6) O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik, kojeg potpisuju osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.

(7) Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznijetim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.

(8) Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika.

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje jedanput godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

Članak 31.

(1) Odluka u upravljanju zgradom donesena je kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika.

Takve odluke su osobito odluke o:

- a. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika kao i vijeća suvlasnika
- b. izboru i promjeni upravitelja zgrade
- c. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
- d. višegodišnjem programu održavanja zgrade
- e. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
- f. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
- g. visini pričuve
- h. obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
- i. energetske obnovi zgrade, ugradnji sustava na obnovljive izvore energije, postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila
- j. obnovi fasade
- k. ugradnji dizala u zgradu
- l. poboljšicama i uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti
- m. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
- n. kućnom redu
- o. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
- p. pravnom zastupanju

q. drugim pitanjima vezanim uz upravljanje zgradom o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

(2) Kvalificiranom većinom donose se odluke:

1. o promjeni namjene zajedničkog dijela zgrade u posebni dio zgrade
2. o poslovima iz članka 23. ovog Zakona.

Donošenje odluke prikupljanjem potpisa

Članak 32.

(1) Ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 29. stavka 1. ovoga Zakona, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik će za donošenje odluke pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži uz dokaz identiteta ili s elektroničkim potpisom.

(2) Odluka donesena na način iz stavka 1. ovoga članka je obvezujuća za sve suvlasnike.

(3) Predstavnik suvlasnika obavezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 1. ovoga članka objaviti na oglasnoj ploči ili dostaviti putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

Obveze suvlasnika

Članak 33.

(1) Suvlasnik je obavezan:

1. ponašati se u skladu sa zakonom i međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika
2. omogućavati upravljanje i održavanje zgrade
3. održavati svoj posebni dio zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene
5. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni broja osoba koje koriste posebni dio zgrade ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene. Promjena broja korisnika na manje se ne evidentira ako će biti kraća od tri mjeseca bez prekida
6. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
7. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
8. dozvoliti ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika
9. osigurati nesmetani pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji
10. obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi
11. obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj adresi prebivanja ukoliko ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik.

- (2) Suvlasnik na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.
- (3) Ako suvlasnik nanese štetu ili umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iste je obvezan otkloniti ili podmiriti troškove popravka, sukladno propisima koji uređuju obvezne odnose.
- (4) Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima koji uređuju područje gradnje.
- (5) U slučaju da je zajednica suvlasnika donijela važeću odluku o prijavi na program sufinanciranja za održavanje, obnovu ili poboljšicu zgrade, a pojedini suvlasnik svojim nečinjenjem onemogućava prikupljanje nužne dokumentacije potrebne za prijavu na taj program sufinanciranja, isti je odgovoran za štetu koja nastane zbog gubitka prava na sufinanciranje.
- (6) U slučaju da suvlasnik onemogućava mirno održavanje kućnih sastanaka, natpolovična većina suvlasnika može donijeti odluku o prestanku pozivanja istoga na sastanke, a prema potrebi poduzeti i druge pravno dopustive mjere u svrhu održavanja mirnih sastanka i efikasnog upravljanja zgradom.
- (7) Ako se na sastanku suvlasnika očekuje remećenje javnog reda i mira, policija će, na poziv predstavnika suvlasnika, u skladu sa zakonom kojim se uređuju ovlasti policije, svojim prisustvom omogućiti da ne dođe do remećenja javnog reda i mira i da se sastanak suvlasnika održi.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

- (1) Predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.
- (2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:
1. zastupati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna i međuvlasničkim ugovorom
 2. sazivati i voditi sastanak suvlasnika
 3. koordinirati i dogovarati s upraviteljem zgrade izradu i provedbu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjeg programa održavanja zgrade i pojedinih poslova u svezi s održavanjem zgrade
 4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje
 5. dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika i druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade
 6. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike
 7. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj zgrade
 8. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj zgrade
 9. otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade, projekata ugradnje sustava na obnovljive izvore energije, odnosno sustava grijanja i hlađenja s manjim emisijama stakleničkih plinova, projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata ako to ne učini upravitelj zgrade

10. izraditi kratki izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili putem elektroničke pošte do 1. veljače iduće godine

11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade

12. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna i određene međuvlasničkim ugovorom.

(3) 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.

(4) Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja iz stavka 3. ovoga članka, upravitelj preuzima prava i obveze predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika. Upravitelj je dužan obavijestiti sve suvlasnike o preuzimanju prava i obveza predstavnika suvlasnika i imenovanju osobe prinudnog predstavnika suvlasnika.

(5) Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz stavka 2. ovoga članka te ostvaraju pravo na novčanu naknadu za svoj rad.

DIO ČETVRTI

UPRAVLJANJE ZGRADOM

Obveza povjeravanja upravljanja zgradom

Članak 35.

(1) Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade .

(2) Investitor novo izgrađene zgrade obvezan je poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole, osim u slučajevima kada nakon izgradnje investitor ostane jedini vlasnik.

(3) Obveza iz stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na zgrade čiji su suvlasnici bračni drugovi ili životni partneri i/ili osobe u međusobnom krvnom ili tazbinskom srodstvu.

Ugovor o upravljanju zgradom

Članak 36.

(1) Poslovi upravljanja zgradom povjeravaju se upravitelju zgrade ugovorom o upravljanju zgradom (u daljnjem tekstu: ugovor o upravljanju) kojega suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika, sklapaju s upraviteljem zgrade izabranim odlukom donesenom na temelju ovoga Zakona.

(2) Ugovor o upravljanju obvezno sadrži:

a. ugovorne strane

b. mjesto i datum sklapanja

c. podatke o odluci suvlasnika o izboru, odnosno promjeni upravitelja zgrade i

d. zemljišnoknjižne i katastarske oznake ako su zgrade upisane u zemljišnu knjigu i katastar, adresu i osobni identifikacijski broj zgrade.

e. iznos naknade za rad upravitelja zgrade i

f. ime i prezime predstavnika suvlasnika i druge osobe ovlašten za predstavljanje suvlasnika prema upravitelju zgrade ako takve ima, te granice njegovih ovlasti

g. uvjeti i način upravljanja zgradom

h. uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve

i. opis zgrade i građevne čestice zgrade

- j. popis suvlasnika zgrade sa veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine
- k. popis posebnih dijelova i njihovih etažnih vlasnika

(3) Ugovorom o upravljanju se, po potrebi, razrađuju:

- a. prava, obveze i odgovornost upravitelja zgrade i suvlasnika
- b. način dostave informacija upravitelju zgrade nužnih za upravljanje zgradom
- c. pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima
- d. druga pitanja.

Upravitelj zgrade

Članak 37.

- (1) Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama.
- (2) Upravitelj zgrade upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna te utvrđenih međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju.
- (3) Upravitelj zgrade zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno.
- (4) Upravitelj zgrade raspolaže sredstvima zajedničke pričuve prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjem programu održavanja zgrade, međuvlasničkom ugovoru i ugovoru o upravljanju zgrade te odluci suvlasnika.

Prinudni upravitelj zgrade

Članak 38.

- (1) U zgradama u kojima suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade na način propisan ovim Zakonom, općinski načelnik odnosno gradonačelnik jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada (u daljnjem tekstu: JLS) obavezan je u roku od šest mjeseci od saznanja rješenjem imenovati prinudnog upravitelja zgrade .
- (2) Za prinudnog upravitelja zgrade može se imenovati samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom.
- (3) Prinudni upravitelj zgrade na temelju rješenja iz stavka 1. ovoga članka upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja do preuzimanja zgrade na upravljanje od strane novog upravitelja zgrade .
- (4) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.
- (5) Prijedlog za imenovanje prinudnog upravitelja može JLS-u podnijeti svaki suvlasnik ili upravitelj kojem je prestao ugovor o upravljanju, ali samo ako suvlasnici do dana prestanka ugovora nisu imenovali novog upravitelja.
- (6) Prinudni upravitelj zgrade ima sva prava i obveze upravitelja zgrade iz članka 40. ovoga Zakona.

Ukidanje rješenja o prinudnom upravitelju zgrade i određivanje novog prinudnog upravitelja zgrade

Članak 39.

- (1) JLS će rješenjem ukinuti rješenje o prinudnom upravitelju zgrade ako:

- a. suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu s ovim Zakonom ili
- b. prinudni upravitelj zgrade ne upravlja zgradom u skladu s ovim Zakonom.

(2) Posebnim rješenjem određuje se novi prinudni upravitelj zgrade.

(3) Protiv rješenja iz stavka 1. i 2. se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

Prava i obveze upravitelja zgrade

Članak 40.

(1) Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

- a. otvoriti i voditi poseban račun, podračun ili račun posebne namjene, te osigurati vođenje poslovanja svake nekretnine odvojeno od računa upravitelja
- b. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno kada je to u skladu s propisima
- c. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i hitnih popravaka kada je to potrebno
- d. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
- e. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjeња svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako vlasnik posebnog dijela isti ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
- f. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
- g. osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste
- h. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
- i. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve
- j. ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
- k. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
- l. poduzeti potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nisu plaćena šest obroka
- m. redovno podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećima sredstvima zajedničke pričuve
- n. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine
- o. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje, te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine
- p. pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim javnopravnim tijelima u svrhu upisa zgrade i njezinih posebnih dijelova u zemljišne knjige i katastar

- q. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
- r. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
- s. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade, odnosno projekt ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta,
- t. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
- u. otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade, odnosno projekata ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
- v. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenim poslovima.
- w. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve, te podatke o načinu grijanja i potrošnji energenata po stambenoj jedinici.
- x. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci
- y. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i omogućiti kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kada to suvlasnik zatraži
- z. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade
- aa. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
- bb. upisati zabilježbu imenovanja ili opoziva upravitelja u zemljišne knjige u
- cc. dostaviti JLS svaki potpisani ugovor o upravljanju zgradom.

(2) Upravitelj zgrade je obavezan dostaviti izvješća iz stavka 1. točke 23. ovoga članka nadležnim tijelima JLS-a.

(3) Za obavljanje poslova iz stavka 1. ovoga članka upravitelj zgrade ima pravo na naknadu sukladno ugovoru o upravljanju, odnosno sukladno cjeniku upravitelja.

(4) U slučaju stečaja ili ovrhe protiv upravitelja, sredstva koja su na računu zgrade nisu predmet stečajne mase i na njima se ne može provesti ovrha.

Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade

Članak 41.

(1) Prava i obveze iz članka 40. ovoga Zakona upravitelj zgrade može ostvarivati, odnosno ispunjavati vlastitim radom ako za to ispunjava propisane uvjete ili putem druge osobe koja za to ispunjava propisane uvjete, a koju je u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno.

(2) Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.

(3) Prilikom ispunjavanja obveza iz stavka 1. i 2. ovoga članka upravitelj zgrade je obavezan pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika ako je iste dobio.

Preuzimanje zgrade na upravljanje

Članak 42.

(1) Upravitelj zgrade preuzima zgradu na upravljanje na temelju ugovora o upravljanju.

(2) U slučaju promjene upravitelja novi upravitelj zgrade ne može preuzeti upravljanje ako ranijem upravitelju zgrade nije otkazan ugovor o upravljanju, odnosno raskinut, poništen ili utvrđen ništetnim.

(3) Ranije izabrani upravitelj zgrade je dužan sredstva zajedničke pričuve utvrđena zapisnikom iz članka 40. stavka 1. točke 24. ovoga Zakona staviti na raspolaganje novoizabranom upravitelju zgrade u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

(4) Raniji upravitelj dužan je novom upravitelju predati dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

DIO PETI

NADZOR

Članak 43.

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo.

DIO ŠESTI

PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 44.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 5.000,00 eura kaznit će se za prekršaj pravna osoba u svojstvu upravitelja zgrade ako:

- a. ne podnese zahtjev upis u Registar zajednice suvlasnika (članak 9. stavak. 1)
- b. ne otvori poseban račun, podračun ili račun posebne namjene (članak 40. stavak 1. točka 1.)
- c. ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka (članak 40. stavak 1. točka 7.)
- d. ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika (članak 40. stavak 1. točka 8.)
- e. ne raspoređuje ili ne naplaćuje troškove zajedničke pričuve ili druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve (članak 40. stavak 1. točka 11.)
- f. ne poduzme potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno šest obroka (članak 40. stavak 1. točka 12.)

g. ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine (članak 40. stavak 1. točka 14.)

h. ne izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine (članak 40. stavak 1. točka 15.)

i. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekt energetske obnove zgrade odnosno projekt ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta (članak 40. stavak 1. točka 19.)

j. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (članak 40. stavak 1. točka 20.)

k. ne otvori poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade odnosno projekata ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres (članak 40. točka 21.)

l. ne izradi ili suvlasnicima, putem predstavnika suvlasnika, ne dostavi godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili ako taj izvještaj ne sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve (članak 40. stavak 1. točka 23.)

m. u suradnji s predstavnikom suvlasnika ne utvrdi ili ne izradi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci (članak 40. stavak 1. točka 24.)

n. na zahtjev suvlasnika ne da na uvid ili ne omogući kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kada to suvlasnik zatraži (članak 40. stavak 1. točka 25.).

o. ne izvrši godišnji pregled zgrade (članak 40. stavak 1. točka 26.)

p. ne dostavi JLS svaki potpisani ugovor o upravljanju zgradom (članak 40. stavak 1. točka 29.)

q. ranije izabrani upravitelj ne stavi na raspolaganje sredstva zajedničke pričuve novom upravitelju u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 42. stavak 3.)

r. ranije izabrani upravitelj ne preda novom upravitelju dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 42. stavak 4.)

s. ne dostavi evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama dostaviti JLS u roku od 90 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona (članak 52. stavak 3.)

t. ne dostavi svim suvlasnicima u roku od 120 dana od stupanja na snagu ovoga zakona važeći kućni red i ne izloži isti u obliku zidne table njegovo na vidljivom mjestu u zajedničkom prostoru zgrade (članak 52. stavak 4.)

u. u roku šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika (članak 52. stavak 5.)

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.500,00 eura kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaje propisane stavkom 1. ovoga članka.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 2.000,00 eura kaznit će se za prekršaj fizička osoba u svojstvu upravitelja zgrade za prekršaje propisane stavkom 1. ovoga članka.

Članak 45.

(a) Novčanom kaznom u iznosu od 400,00 do 5.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik ako ne dozvoli ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika (članak 33. stavak 1. točka 8.).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik ako:

- na izgrađenim zgradama izvede radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 17. stavak 2.)

- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postavi uređaje za hlađenje i grijanje odnosno antenske sustave (članak 17. stavak 4.)

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici koji ne osiguraju zgradu (članak 26.)

(4) Naplaćene kazne iz stavka 1. i 2. ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

Članak 46.

(1) Pravna osoba kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 eura do 10.000,00 eura, ako njezini djelatnici:

- u zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine odnosno u zgradama koje su građene bez armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža izvedu proreze u zidovima i ugrade instalacijske ormarića za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada (članak 17. stavak 1.)

- na izgrađenim zgradama izvedu radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 17. stavak 2.)

- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postave uređaje za hlađenje i grijanje odnosno antenske sustave (članak 17. stavak 3.)

(2) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.000,00 eura kaznite će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 47.

(a) Kršenje prekršajnih odredbi ovog Zakona ovlaštteni su kontrolirati komunalni redari.

(b) Komunalni redar ima pravo i obvezu rješenjem ili na drugi propisani način narediti fizičkim i pravnim osobama mjere za otklanjanje uočenih nepravilnost ili druge mjere propisane ovim Zakonom.

(3) Optužni prijedlog za prekršaj propisan ovim Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave.

DIO SEDMI

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade

Članak 48.

(1) Međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni s upraviteljima zgrada u pogledu održavanja i upravljanja zgradom do stupanja na snagu ovoga Zakona smatraju se međuvlasničkim

ugovorima, odnosno ugovorima o upravljanju sklopljenim na temelju ovoga Zakona i važe do sklapanja novih odgovarajućih ugovora.

(2) Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade, koji nisu sklopili ugovor s upraviteljem zgrade do stupanja na snagu ovoga Zakona obvezni su poslove upravljanja i održavanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade na način propisan ovim Zakonom u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Ako suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade ne postupe sukladno odredbi stavka 2. ovog članka postupa se sukladno odredbama ovog Zakona kojim je uređeno određivanje prinudnog upravitelja.

Predstavnici suvlasnika

Članak 49.

Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona.

Preinaka tužbe u aktivnim sudskim postupcima

Članak 50.

(1) U sudskim postupcima koji su u tijeku nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, tužitelj može sve do zaključenja glavne rasprave preinačiti tužbu na način da umjesto suvlasnika zgrade tuži zajednicu suvlasnika.

(2) Za preinaku tužbe prema stavku 1. ovog članka nije potreban pristanak zajednice suvlasnika niti prethodno tuženih suvlasnika.

(3) Zajednica suvlasnika koja stupa u parnicu umjesto suvlasnika mora primiti parnicu u onom stanju u kakvu se ona nalazi u trenutku kad u nju stupa.

(4) Protiv rješenja kojim se dopušta preinaka tužbe u smislu stavka 1. ovog članka, posebna žalba nije dopuštena, već se rješenje prvostupanijskog suda može pobijati samo u žalbi protiv konačne odluke.

Prelazak računa pričuve na zajednicu suvlasnika

Članak 51.

Nakon osnivanja zajednice suvlasnika prava i obveze koje proizlaze iz zajedničke pričuve kao račun pričuve prelaze s pojedinih suvlasnika na zajednicu suvlasnika.

Upravitelji zgrade

Članak 52.

(1) Upravitelji zgrade koji su djelatnost upravljanja zgradama obavljali do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji zgrade na temelju ovoga Zakona.

(2) Upravitelji zgrade iz stavka 1. ovoga članka dužni su svoj rad uskladiti s ovim Zakonom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Upravitelji zgrade dužni su evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama dostaviti JLS u roku 90 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona.

(4) Upravitelji zgrade dužni su u roku od 120 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona svim suvlasnicima dostaviti novi važeći kućni red i omogućiti u obliku zidne table njegovo trajno izlaganje na vidljivom mjestu u zajedničkom prostoru zgrade.

(5) Upravitelji zgrade dužni su u roku 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika.

Donošenje podzakonskih propisa

Članak 53.

(1) Program za ugradnju dizala Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku od 6 mjeseci od stupanja na snagu ovog Zakona.

(1) Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo će pravilnik iz članka 26. stavka 6. donijeti roku 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo će, uz suglasnost ministra nadležnog za financije i ravnatelja Državne geodetske uprave, donijeti pravilnik iz članka 8. stavka 4. u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Prestanak važenja propisa

Članak 54.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaju važiti odredbe Glave 3. IZVRŠAVANJE OVLAŠTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU u Dijelu devet, PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE 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., 143/12. i 152/14.)

(2) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o održavanju zgrada („Narodne novine“, broj 64/97.).

Stupanje na snagu Zakona

Članak 55.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«. osim odredbi članka 6. stavka 5., odredbi članaka 7.,8.,9., te odredbi članaka 11.,12., i 13. koje stupaju na snagu 1. siječnja 2025.

Obrazloženje

Uz članak 1.

Odredbama ovoga članka propisuje se predmet i cilj ovoga Zakona, na način da se ovim Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih zgrada i odnosi između sudionika u tom području, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika.

Uz članak 2.

Odredbama ovoga utvrđuje se kako je provedba ovoga Zakona u interesu Republike Hrvatske i u javnom interesu.

Uz članak 3.

Odredbama ovoga članka određuju se pojmovi koji se koriste u ovome Zakonu i dane su definicije istih. Tako je ovim člankom, među ostalim, propisano kako je funkcionalna cjelina zgrade dio višestambene, stambeno-poslovne zgrade ili poslovne zgrade koji čini samostalnu tehničko-tehnološku cjelinu. Primjerice: dilatacija, lamela. i slično

Uz članak 4.

Odredbom ovog članka se propisuje rodna neutralnost izraza koji se koriste u ovom Zakonu.

Uz članak 5.

Odredbom ovoga članka uređeno je pitanje supsidijarne primjena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na pitanja koja nisu određena ovim Zakonom.

Uz članak 6.

Odredbom ovoga članka propisuje se da zajednicu suvlasnika čine vlasnici posebnih dijelova zgrade te da je zajednica suvlasnika pravna osoba s pravnom osobnošću. Nadalje, ovim člankom uređuje način dodjele osobnog identifikacijskog broja koji dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom suvlasnika zgrade. U kontekstu stjecanja pravne osobnosti zajednice suvlasnika, postavlja se pitanje i poreznog tretmana zajednicu suvlasnika. Naime, zajednica suvlasnika ne smatra se poreznim obveznikom poreza na dobit osim ako u skladu s posebnim propisima obavlja određenu gospodarsku djelatnost čije bi neoporezivanje dovelo do stjecanja neopravdanih povlastica na tržištu. Navedeno znači da se zajednicu suvlasnika može promatrati kao i ostale neprofitne pravne osobe što znači da ako obavlja samo djelatnost za koju je osnovana (dobila je pravnu osobnost) nije obveznik poreza na dobit. Međutim, ako uz tu djelatnost obavlja i neku gospodarsku djelatnost, obveznik je poreza na dobit samo za tu gospodarsku djelatnost. Naime članak 2. stavak 1. Zakona o porezu na dobit propisuje da je porezni obveznik trgovačko društvo i druga pravna i fizička osoba rezident Republike Hrvatske koja gospodarsku djelatnost obavlja samostalno, trajno i radi ostvarivanja dobiti, dohotka ili prihoda ili drugih gospodarskih procjenjivih koristi. Nadalje, članak 2. stavak 1. Pravilnika o porezu na dobit dodatno propisuje da porezni obveznik u smislu navedenog članka Zakona jest trgovačko društvo i druga pravna osoba. Za prosudbu o tome je li druga pravna osoba koja nije navedena u članku 2. stavku 6. toga Zakona porezni obveznik, bitno je obavlja li djelatnost radi stjecanja dobiti, bez obzira na vrstu djelatnosti i njezin pravni status. Obavlja li takva osoba djelatnost radi stjecanja dobiti, treba utvrditi na temelju akata o osnivanju i poslovanju te na temelju podataka o djelatnosti koju stvarno obavlja, rezultatu poslovanja i postupanju s ostvarenim rezultatom

Uz članak 7.

Odredbom ovoga članka uređuje se način stjecanja i gubitka pravne osobnosti zajednice suvlasnika. Nadalje, propisuju se elementi potrebni za upis u Registar zajednice suvlasnika a to su: osobni identifikacijski broj, naziv i sjedište zajednice suvlasnika.

Uz članak 8.

Odredbama ovoga članka uređuju nadležnost Državne geodetske uprave za vođenje Registra zajednice suvlasnika te se isti vodi kao elektronička baza podataka.

Uz članak 9.

Odredbama ovoga članka uređuje se ovlast za podnošenje zahtjeva za upis u Registar zajednice suvlasnika. Tako se propisuje da je upravitelj zgrade dužan podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika kao i za svaku promjenu upisanih podataka. Uz zahtjev za upis podnosi se etažni elaborat. Ako za zgradu nije izrađen etažni elaborat uz zahtjev se može podnijeti i skica tlocrta zgrade s podacima o korisnim površinama posebnih dijelova zgrade i podacima o knjižnim izvanknjižnim vlasnicima zgrade.

Uz članak 10.

Ovim člankom se uređuju se način uspostave zajednice suvlasnika ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima (više ulaza u zgradi) ili se na jednoj zemljišnoknjižnoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika. Za odvajanje odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja. Zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

Uz članak 11.

Odredbama ovoga članka uređuju se odgovornost za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade. Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja je nastala zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade. Kao i kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela je šteta nastala. U tome slučaju, zajednica suvlasnika zajedno sa svim suvlasnicima posebnih dijelova i upraviteljem odgovaraju za štetu solidarno. Intencija je ove odredbe propisati odgovornost za štetu prema trećima ne samo zajednici suvlasnika već i vlasnicima posebnih dijelova zgrade (i upravitelju), a sve u svrhu učinkovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Uz članak 12.

Odredbama ovoga članka uređuju se statusne promjene zajednice suvlasnika. Naime, zajednice suvlasnika mogu donijeti odluku o pripajanju jedne zajednice drugoj. U praksi se pokazalo da za pojedine zajednice suvlasniku, da bi mogle bolje upravljati svojim zgradama, postoji potreba pripajanja jedne ili više zajednica. Odluku o pripajanju donosi se natpolovičnom većinom svih suvlasnika u zajednici. Obzirom je pripajanje izraz volja zajednica suvlasnika koje se pripajaju, o navedenom je potrebno sklopiti sporazum te istim urediti prava i obveze zajednica koje se pripajaju.

Uz članak 13.

Odredbama ovoga članka uređuje se prestanak postojanja zajednice suvlasnika. Zajednica suvlasnika prestaje postojati ako se broj suvlasnika smanjio na samo jednog suvlasnika ili pripajanjem drugoj zajednici suvlasnika. U slučaju prestanka nad zajednicom suvlasnika provodi se likvidacija, a upravitelj zgrade je likvidator. Nakon okončanja postupka likvidacije zajednica suvlasnika briše se iz registra zajednice suvlasnika. Također, ovom se odredbom propisuje supsidijarna primjena odredaba zakona i drugih propisa o udrugama.

Uz članak 14.

Odredbom ovoga članka definiraju se sudski postupci u kojim zajednica suvlasnika može biti stranka kao i primjena propisa o parničnom postupku.

Uz članak 15.

Odredbom ovoga članka propisuju se zajednički dijelovi zgrade. Tako se primjerice propisuje da je zajednički dio zgrade nosiva konstrukcija zgrade u koju spadaju: temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija i krovna konstrukcija. Nadalje, propisuje se da se zajedničkim dijelovima zgrade smatraju i elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade kao što su: sjenila, kapci, žaluzine i grilje samo ukoliko nisu dio prozora već element fasade. Isto tako, među ostalim, zajedničkim dijelovima smatraju se prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade kao što su prostor za odlaganje otpada, pranje i/ili sušenje rublja, spremišta bicikla i dječjih kolica te drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade primjerice: pješački mostovi, rampe, trgovci i drugo.

Uz članak 16 .

Odredbom ovoga članka propisuje se da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade aktivnost koja je u javnom interesu te kojima se održavaju projektirane osobine zgrade kao i da isto osobito uključuje očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti na razini propisanoj važećim propisima.

Uz članak 17.

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza očuvanja temeljenih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova. Naime, u praksi se pokazalo da izvođenje proreza i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. utječe na stabilnost tih zgrada. Ovo se osobito pokazalo problemom nakon potresa koji su 2020.godine pogodili Republiku Hrvatsku. Zgrade na čijim su nosivim zidovima izvođeni navedeni radovi (prorezi), znatno su više oštećene u potresu. Stoga se, a u svrhu zaštite od urušavanja takvih zgrada, zabranjuje izvođenje navedenih radova na zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine kao i u zgradama koje su građene bez armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža. Nadalje, ovom odredbom propisuje se i zabrana izvođenja radova natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa te postavljanje uređaja za hlađenje, grijanje obnovljive izvore energije te antenskih sustava na uličnim pročeljima zgrada.

Bitno je napomenuti da ova odredba, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da ista nema utjecaj na ocjenu zakonitost radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu ovog Zakona. Takvi radovi/preinake nisu predmet ovog članka Zakona te se njihova usklađenost s propisima može promatrati isključivo kroz pozitivnopravne propise koji su bili na snazi u vrijeme kad su radovi poduzeti.

Uz članak 18.

Odredbom ovoga članka omogućava se sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade. Naime, brojne višekratne zgrade u Republici Hrvatskoj nemaju dizala što starijim osobama, osobama s invaliditetom te drugim osobama smanjenje pokretljivosti utječe na kvalitetu života. Veliki broj višekratnih zgrada u Republici Hrvatskoj građen je u vrijeme kada ugradnja dizala nije bila obveza. Stoga je potrebno potaknuti gradnju dizala u postojeće zgrade. Ovom odredbom propisuje se da se ugradnja dizala sufinancira u postojećim zgradama u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige, odnosno u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, koje imaju najmanje tri kata, za koje je izrađen glavni projekt ugradnje dizala sukladno propisima o gradnji, u kojima natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o ugradnji dizala i koje imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima ugradnje dizala. Republika Hrvatska sufinancirat će jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala. U tu svrhu Vlada Republike Hrvatske donijet će Programa ugradnje dizala za postojeće zgrade. U navedenom Programu će se, među ostalim, propisati i mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade.

Uz članak 19.

Odredbom ovoga članka definiraju se vrste održavanje zgrade na način da su iste redovito i izvanredno održavanje.

Uz članak 20.

Odredbama ovoga članka pobliže se uređuje redovito održavanje zgrade na način da se propisuje da je isto aktivnost koja se obavlja radi ispunjavanja obveza propisanih važećim propisima te održavanja zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju u skladu s izjavom izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, tehničkim uputama i specifikacijama, normama ili prema očitoy potrebi. Ujedno se propisuje što osobito obuhvaća redovito održavanje zgrade.

Uz članak 21.

Odredbom ovoga članka određuju se hitni popravci koji spadaju u izvanredno održavanje. U svakodnevnom životu pojave se kvarovi na zajedničkim dijelovima zgrade koji mogu dovesti do neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi u zgradi ili izvan nje. Stoga je ovom odredbom propisano koje je radnje u svrhu otklanjanja takvih kvarova, nužno hitno poduzeti. Isto tako propisuje se tko snosi troškove nastale hitnim popravkom. Tako je popisano da zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici, razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova, odgovaraju za troškove nastale hitnim popravkom. Kao dodatno propisuje se što u situacijama kada sam upravitelj o svom trošku izvrši određeni popravak. U tom slučaju, ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova. Da bi osigurao naknadu troškova, upravitelju ovom odredbom se daje mogućnost zakonskog založnog prava na svakom posebnom dijelu nekretnine.

Uz članak 22.

Odredbama ovoga članka definiraju se nužni popravci zgrade koji spadaju u izvanredno održavanje kao aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi te se ujedno propisuje koje radove isti osobito obuhvaćaju. Također se radi svrsishodnosti ovom odredbom propisuje da upravitelj zgrade za nužni popravak treba imati suglasnost više od jedne trećine suvlasnika dobivene na temelju prethodno izrađenog nalaza ovlaštene osobe. Nadalje, ovim člankom propisuje se i odgovornost za troškove nastale nužnim popravkom. Tako se propisuje da za troškove nastale nužnim popravcima odgovara zajednica suvlasnika te solidarno s njom i svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

Uz članak 23.

Odredbama ovoga članka definira se investicijsko održavanje zgrade kao aktivnosti kojima je cilj povećanje energetske učinkovitosti zgrade ili unaprjeđenje projektiranih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine. Ujedno se ovom odredbom uređuje da se zahvat investicijskog održavanja smatra poboljšicom u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Uz članak 24.

Odredbama ovoga članka uređuju se pitanja zajedničke pričuve na način da istu određuje kao novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade. Također se propisuje za financiranje kojih aktivnosti, odnosno troškova se ista koristi te se ujedno uređuje da se ona mogu koristiti za troškove pokrića investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ako se time ne dovodi u pitanje financiranje tekućih troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanja zgradom iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Uz članak 25.

Odredbama ovoga članka uređuju se pitanja u vezi s načinom i iznosom plaćanja zajedničke pričuve. Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni mjesečno uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve. Iznos pričuve utvrđuje se godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom. Ujedno se propisuje minimalni iznos zajedničke pričuve na način da isti iznosi 0,54% etalonske cijene građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji te se s tim u vezi propisuje da se godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ne može utvrditi mjesečni iznos zajedničke pričuve koji je manji od 1/12 iznosa propisanog minimalnog iznosa zajedničke pričuve. Intencija je odredbe da se zajednička pričuva uvijek naplaćuje obzirom je ista nužna za održavanja zgrade. Stoga je i ovom odredbom za sve suvlasnike odnosno zgrade koje ne donesu godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom, propisano da su suvlasnici dužni uplaćivati pričuvu u peterostrukom iznosu od minimalne zajedničke pričuve. Ovo stoga što je intencija da se donose programi održavanja i upravljanja zgradama te time i obveza plaćanja pričuve.

Uz članak 26.

Odredbom ovoga članka propisuje se obveza suvlasnicima zgrade da osiguraju zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika te od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Uz članak 27.

Odredbama ovoga članka propisuje sadržaj kućnog reda te obveza njegova pridržavanja. Obzirom da se pokazalo kako unatoč propisanom kućnom redu u zgradama često postoje od strane stanara kršenja njegovih odredbi. Stoga se ovim odredbama propisuju i kazne u slučaju ne pridržavanja kućnog reda. Tako se propisuje da je suvlasnik obavezan uplaćivati pričuvu u trostrukom iznosu od utvrđene zajedničke pričuve. U svrhu ujednačavanja sadržaja kućnog reda, propisuje se da će se ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo donijeti pravilnik kojim će se urediti opće odredbe kućnog reda u zgradama.

Uz članak 28.

Odredbama ovoga članka uređuju se obveza sklapanja međuvlasničkog ugovora kojim suvlasnici uređuju svoja prava, obveze i međusobne odnose suvlasnika zgrade u zajednici suvlasnika.

Uz članak 29.

Odredbama ovoga članka uređuje se da odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i važećih propisa suvlasnici donose na sastanku suvlasnika. Ujedno se odredbom pobliže definira tko i na koji način saziva predmetne sastanke te se propisuje da se o sastancima vodi zapisnik na način određen tom odredbom kao i da je odluka donesena na predmetnim sastancima obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika. Dodatno se ovim člankom propisuje i obveza sazivanja izvanrednog sastanka kada se redoviti sastanak suvlasnika nije mogao zbog nedolaska potrebnog broj suvlasnika.

Uz članak 30.

Odredbom ovoga članka uređuje se pitanje učestalosti održavanja sastanaka suvlasnika na način da se isti održava po potrebi, ali najmanje jednom godišnje kada se na istome raspravlja o godišnjem izvještaju o upravljanju te donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Uz članak 31.

Odredbama ovoga članka pobliže se propisuje što je predmet odluke suvlasnika, odnosno o kojim stvarima oni odlučuju te kojom većinom se donose odluke o upravljanju zgradom.

Uz članak 32.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje donošenja odluke suvlasnika u slučaju u kojem nije moguće sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke na način da u tom slučaju predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik za donošenje odluke može pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži uz dokaz identiteta ili elektroničkim potpisima. Dokaz identiteta suvlasnika utvrdit će se uvidom u osobnu iskaznicu koja se može dostaviti i putem elektroničke pošte. Ujedno se propisuje da je odluka donesena na taj način obvezujuća za sve suvlasnike te da istu predstavnik suvlasnika obvezano odluku objavljuje na oglasnoj ploči ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

Uz članak 33.

Odredbama ovoga članka pobliže se propisuju obveze suvlasnika s obzirom na predmet ovoga Zakona. Ovom se odredbom propisuje, uz ostalo, da je suvlasnik obavezan dozvoliti ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju, odnosno osobi koju upravitelj odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika. Ujedno se ovom odredbom određuje zabrana suvlasniku da na svom posebnom dijelu zgrade izvodi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika te se ujedno propisuje obveza suvlasnika da isto otkloniti ili podmiri štetu ako to učini.

Uz članak 34.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje osobe predstavnika suvlasnika, način njegovog izbora te njegova prava i obveze.

Uz članak 35.

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza suvlasnicima da upravljanje zgradom povjere upravitelju te slučajevi iznimke od predmetne obveze.

Uz članak 36.

Odredbama ovoga članka pobliže se definira obvezni sadržaj ugovora o upravljanju zgradom kojeg suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika, sklapaju s upraviteljem izabranim odlukom donesenom na temelju ovoga Zakona.

Uz članak 37.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje osobe upravitelja zgrade na način da on može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama koja je osigurana od odgovornosti za štetu koju bi mogla počinuti obavljanjem djelatnosti upravljanja zgradom. Ujedno se ovom odredbom određuje da upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna te utvrđenih ugovorom o upravljanju. Također, propisuje se da upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno kao i da raspolaže sredstvima zajedničke pričuve prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjem programu održavanja zgrade, međuvlasničkom ugovoru i ugovoru o upravljanju zgrade te sukladno odluci suvlasnika.

Uz članak 38.

Odredbama ovoga članka uređuje se situacija u kojoj suvlasnici nisu izabrali upravitelja sukladno ovome Zakonu. U tome slučaju općinski načelnik odnosno gradonačelnik jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada, donijet će rješenje kojim će odrediti upravitelja zgrade. Naime, intencija je ovoga Zakona da sve zgrade imaju upravitelja jer upravo na taj način iste će biti održavane te će se time pridonijeti i njihovoj sigurnosti u prostoru.

Uz članak 39.

Odredbama ovoga članka propisuju se situacija kada će jedinica lokalne samouprave staviti rješenjem ukinuti rješenje o imenovanju prinudnog upravitelja. Pa se tako propisuje da će se

takvo rješenje donijeti kada suvlasnici sami izaberu upravitelja, obzirom je intencija ovoga Zakona da suvlasnici samostalno donesu odluku o imenovanju upravitelja. Nadalje, JLS će donijeti odluku o stavljanju van snage odluke o imenovanju upravitelja, ako imenovani ravnatelj (od strane JLS-a) ne upravlja zgradom u skladu s ovim Zakonom.

Uz članak 40.

Odredbama ovoga članka pobliže se definiraju prava i obveze upravitelja zgrade. Tako je jedna od obveza otvorenja i vođenje posebnog računa, podračuna ili računa posebne namjene, te osiguranje vođenja poslovanja svake nekretnine odvojeno od računa upravitelja. Pravo upravitelja je ostvariti naknadu sukladno ugovoru o upravljanju odnosno sukladno cjeniku upravitelja.

Uz članak 41.

Odredbama ovoga članka uređuje se način ostvarivanja i ispunjavanja obveza upravitelja propisanih ovim Zakonom na način da upravitelj isto može ispunjavati vlastitim radom ako za to ispunjava propisane uvjete ili putem druge osobe koja za to ispunjava propisane uvjete i koju je u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno. Ujedno se određuje obveza upravitelja da za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj je obavezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Također se ovom odredbom propisuje obveza upravitelju da postupa sukladno uputama suvlasnika ako je iste dobio.

Uz članak 42.

Odredbama ovoga članka uređeno je pitanje preuzimanje zgrade na upravljanje od strane upravitelja koji to čini na temelju ugovora o upravljanju. U slučaju promjene upravitelja određuje se da novi upravitelj ne može preuzeti upravljanje ako ranijem upravitelju nije otkazan ugovor o upravljanju odnosno ako taj ugovor raskinut, poništen ili utvrđen ništetnim. Ujedno se ovom odredbom uređuje pitanje sredstava zajedničke pričuve u slučaju preuzimanja zgrade na upravljanje od strane novoizabranog upravitelja.

Uz članke 43.

Odredbom ovoga članka propisuje se da upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.

Uz članak 44.

Odredbom ovog članaka propisuju se prekršajne kazne za upravitelja zgrade.

Uz članak 45.

Odredbom ovog članaka propisuju se prekršajne kazne za suvlasnike zgrade. Tako se, među ostalim propisuje, novčana kazna za suvlasnika ako ne dozvoli ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika. Ovom odredbom ograničava se pravo vlasništvo, ali u skladu s legitimnim ciljem koji se želi postići a to je je zaštita života i sigurnost svih suvlasnika u zgradi. Naime, zgrada je zajednica suvlasnika u kojoj svi trebaju doprinijeti sigurnom životu u zajednici što se postiže kroz održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Naime, tijekom razornih potresa koji su pogodili u 2020. godini Republiku Hrvatsku, pokazalo se da su zgrade koje su oštećene bile prilično neodržavane te su stoga nakon potresa predstavljale opasnost kako za suvlasnike koji u njima žive tako i za susjedne građevine i građane. Kako bi se u buduću spriječilo ovako „neodržavanje“ zgrada, ovim se Zakonom odnosno ovom se odredbom propisuje prekršajna kazna za sve suvlasnike koji ne dozvole ulaz u svoj posebni dio i to radi održavanja zajedničkog dijela ili otklanjanja kvarova. Cilj je legitiman, a to je sigurnost građana i imovine. Mjera, propisana ovom odredbom je prikladna, budući da se pravo vlasništva ograničava samo iz

razloga kako bi se održavali posebni dijelovi odnosno otklonili kvarovi koji mogu ugroziti sigurnost i živote ljudi u zajednici.

Uz članak 46.

Ovim člankom propisuje se novčana kazna za pravne osobe.

Uz članak 47.

Odredbom ovoga članka propisuje se ovlast komunalnih redara u provedbi ovoga Zakona.

Uz članke 48., 49.,50.,51.,52. i 53.

Odredbama ovih članka, koje su prijelaznog karaktera, uređuju se pitanja koja se odnose na sklopljene međuvlasničke ugovore, izabrane predstavnike suvlasnika, preinaka tužbe u aktivnim sudskim postupcima; prelazak računa pričuve na zajednicu suvlasnika; dosadašnje upravitelje zgrada te rokovi i nadležnost za donošenje akata i dokumenata koji se donose na temelju ovoga Zakona.

Uz članak 54.

Odredbama ovoga članka propisuje se prestanak važenja odredbe Glave 3. u Dijelu devet Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prestanka važenja Uredbe o održavanju zgrada u skladu s odredbom članka 21. Jedinstvenih nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, broj 74/15) te kriterijem specijalnosti (lex specialis derogat legi generali).

Uz članak 55.

Odredbom ovoga članka određuje se stupanje na snagu Zakona.