

GZS - 35. posvet Poslovanje z nepremičninami – Portorož 2024.

U susret novom Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada - HR

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine



SADRŽAJ:

1. Uvod
2. Postojeći zakonski okvir
3. Osnovna pitanja koja se planiraju urediti zakonom
4. Zaključno



1. UVOD

***Stanovanje** kao najvažnija sastavnica socijalnog razvoja društva, a posljedično i gospodarskog napretka, treba biti društveno regulirano i kontrolirano područje, ne samo kad je riječ o dostupnosti stana nego i osiguranja osnovnog standarda i kvalitete stanovanja, kao i omogućavanja da cijene stanova budu prihvatljive ranjivim skupinama stanovništva.*

***Kvaliteta stanovanja**, uz kvalitetu samoga stambenog prostora, podrazumijeva i kvalitetu širega i užega stambenog okruženja ali i odnosa u zajednici.*

***Kultura stanovanja** ovisi o načinu života, stečenim i naslijeđenim životnim navikama, a predstavlja našu odgovornost prema stambenom prostoru i susjedstvu koje nas okružuje, kao i njegovu očuvanju i unapređenju.*

Izvor: Arhitektonske politike Republike Hrvatske 2013.-2020., ApolitikA



1. UVOD

MPGI je prepoznalo **potrebu kvalitetnijeg uređenja zakonskog okvira** s kojim se normiraju pitanja stanovanja u višestambenim zgradama.

Izradi novog zakona pristupilo se **sagledavajući već postojeća zakonska rješenja** iz država u neposrednom okruženju kao i onih država s usporedivim pravnim sustavom.

S obzirom na važnost teme koja se novim zakonom uređuje, on će biti **temeljito javno raspravljen**. Već u pripremama, obavljene su konzultacije s brojnim upraviteljima i predstavnicima suvlasnika, što će se nastaviti i u daljnjim koracima do usvajanja Zakona u Saboru RH.

Osnovna teza u izradi novog Zakona:

Vlasništvo je nepovredivo ali i obvezuje (Ustav RH).

NAPOMENA:

Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (u daljnjem tekstu: Zakon), nalazi se u pripremi za II. raspravu u Saboru RH i slijedi donošenje do kraja 2024. godine

2. POSTOJEĆI ZAKONSKI OKVIR

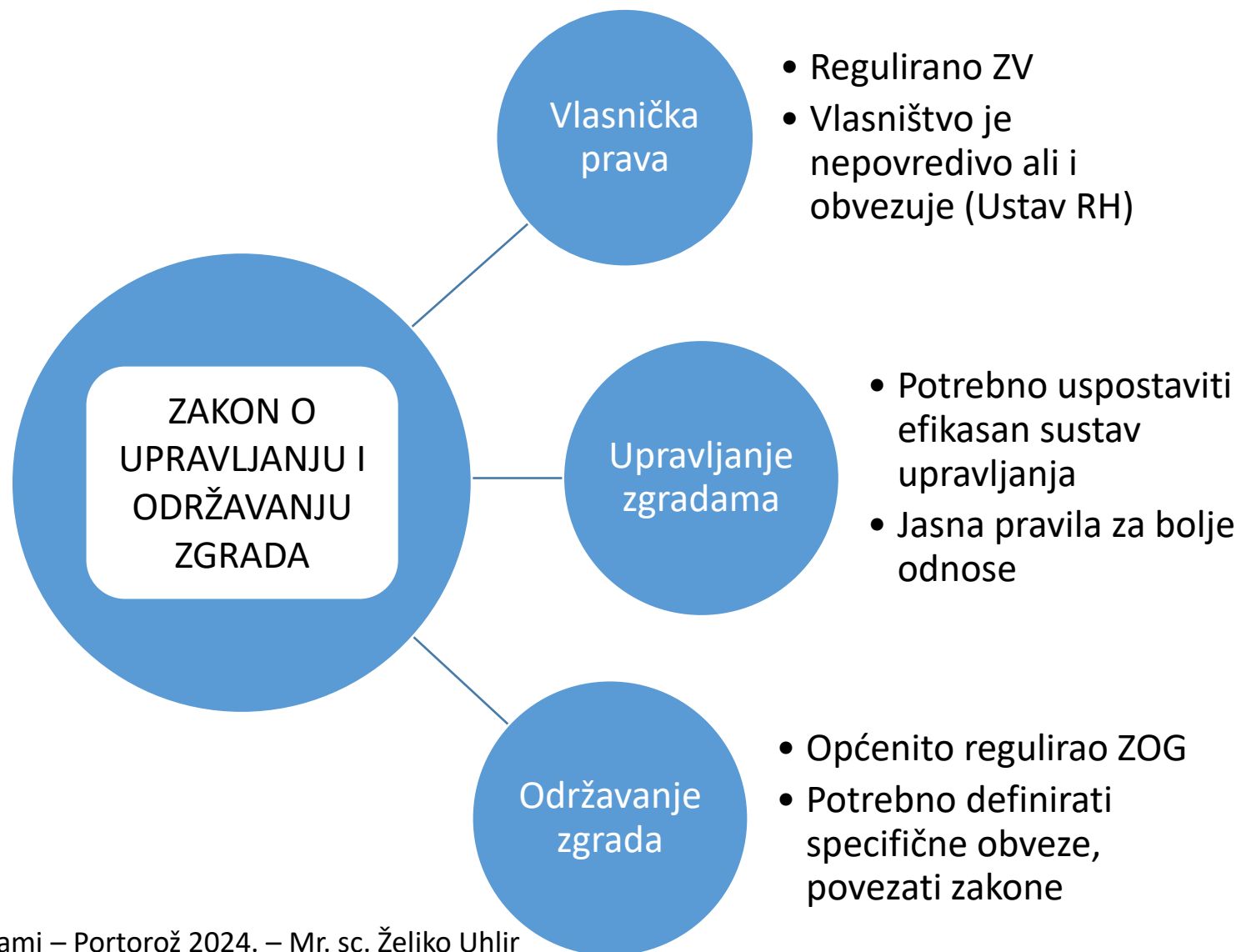
U području upravljanja, održavanja i korištenja stambenih i poslovnih zgrada i provedbi propisa kojim su u dijelu uređena ta pitanja i danas se primjenjuju odredbe Dijela devetog ("Prijelazne i završne odredbe"), Glave 3. ("Izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine u prijelaznom razdoblju") **Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** NN 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)

Vlada RH je na temelju ZV-a donijela **Uredbu o održavanju zgrada** (NN 64/97) kojom su djelomično uređena pitanja održavanja zgrada.

Zakon o gradnji je definirao što i kako se treba graditi, odnosno izvoditi radove na postojećim zgradama, te kako treba održavati građevine.

Zakon o najmu stanova koji regulira pitanja i odnose prilikom iznajmljivanja stanova.

3. OSNOVNA PITANJA KOJA SE PLANIRAJU UREDITI ZAKONOM



3. OSNOVNA PITANJA KOJA SE PLANIRAJU UREDITI ZAKONOM

Predmetnim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

- obavezna dodjela pravne sposobnosti zajednici suvlasnika (OIB)
- definiranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i njihovo održavanje
- vrste održavanja zgrade i njihovo pobliže definiranje
- povezivanje s propisima iz područja gradnje i ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine
- definiranje hitnih i nužnih popravaka zgrade te investicijskog održavanja zgrade
- formiranje zajedničke pričuve te njezin minimalni iznos
- osiguranja zgrade
- osnovni elementi ugovora o upravljanju zgradom
- načini i pobliže definiranje efikasnog donošenja odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika
- Sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade
- Sufinanciranje obnove pročelja u kulturno-povijesnim cjelinama gradova

3. OSNOVNA PITANJA KOJA SE PLANIRAJU UREDITI ZAKONOM

- osnovni elementi međuvlasničkog ugovora
- propisivanje odredbi kućnoga reda i postupak naknade za ne poštivanje
- obveza suvlasnika i uređivanje pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika
- pitanja vezana uz upravitelja zgrade i obavljanje predmetne djelatnosti, njegova prava, obveze i odgovornosti
- jasnije obveze izrade godišnjih i višegodišnjih planova održavanja
- određivanja prinudnog upravitelja
- određivanje prinudnog predstavnika suvlasnika
- propisivanje dopuštenih „tihih i mirnih” djelatnosti u višestambenim zgradama
- ograničavanje kratkoročnog najma stanova
- ograničavanje najma stanova za više rodbinski nepovezanih osoba
- očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova
- propisivanje prekršajnih kazni za upravitelja i suvlasnika za povredu Zakona

3. OSNOVNA PITANJA KOJA SE PLANIRAJU UREDITI ZAKONOM

Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima

Članak 19.

- 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 za instalacije u zidovima i ugradnja instalacijskih ormarića za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada.
- 2) Na izgrađenim zgradama ne smiju se izvoditi radovi nadograđivanja, natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa.
- 3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, dozvoljeni su radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, kao i s propisima kojima je propisana zaštita kulturnih dobara, i to unificirano za cijelu zgradu.
- 4) Na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenske sustave, kao niti cijevi i kabeli za iste.
- 5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s javne površine.
- 6) Svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada moraju poštivati geometrijske odnose i boju originalnih elemenata.
- 7) Svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.

4. ZAKLJUČNO

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.

Ovaj Zakon će omogućiti i efikasniju provedbu ***Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine*** s posebnim naglaskom na povećanje otpornosti zgrada na potres i požar, kao i povećanje energetske učinkovitosti zgrada.

Osnovne teze za izradu Zakona bile su:

- Vlasništvo je nepovredivo ali i obvezuje
- Omogućavanje kvalitetnijeg stanovanja po osnovi održavanja i unaprjeđenja temeljnih zahtjeva za građevine, kao i kvalitetnijih odnosa suvlasnika zgrada;
- Izrada zakonskog okvira koji je efikasan unutar postojećeg pravnog sustava;
- Zakon bez bitnijih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose uređenih ZV-om.