

Zagreb, 13.03.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
n.r. gđa Andrea Simić Rukavina
Ul. Grada Vukovara 49
10 000 ZAGREB

Poštovani,

Ovim putem Vas obavještavamo da smo zaprimili Nacrt 4 Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (dalje: Nacrt). Obzirom je svrha donošenja novog Zakona da se ujednače postojeće zakonske odredbe, te da se te istim riješi problematika koja se često različito tumačila, smatramo da je nužno da se ovim putem očitujemo obzirom na nedorečenost i pogreške ustanovljenje u Nacrtu kako slijedi.

Članak 1.

St. 1. Smatramo propustom ne navođenje dijela članka 1 iz Uredbe da se Zakonom uređuju pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu. Također, navedeno je da se Zakonom uređuju zajednički dijelovi zgrade što je u koliziji s čl. 5 Nacrta gdje se navodi da isto propisuje pravilnikom Ministar graditeljstva i prostornog uređenja. – *Zajednički dijelovi su već utvrđeni Uredbom o održavanju zgrada i tako bi ih trebalo i unijeti u Zakon zajedno s mogućnošću da suvlasnici Međuvlasničkim ugovorom sami određuju drukčije.*

St. 2. STAMBENA STRATEGIJA? – ukoliko nema definicije stambene strategije, treba ju u cijelosti ispustiti iz Nacrta i budućeg Zakona.

Članak 2. Vjerujemo da je omaškom ispuštena riječ „prava“ na kraju rečenice.

Članak 3. nije u skladu s pozitivnim pravnim propisima Republike Hrvatske obzirom je Zakonom o parničnom postupku u čl. 77. propisano je da stranka u postupku može biti svaka fizička i pravna osoba, dok se posebnim propisima određuje tko može biti stranka u postupku osim fizičkih i pravnih osoba

- *Kako zgrade nemaju OIB nije pravno provedivo propisivati zgradu kao stranku u postupku*, naime Pravilnikom o načinu i postupku provedbe ovrhe na novčanim sredstvima stranka u postupku prisilne naplate putem FINA-e mora imati OIB
- Praksom utvrđenom u odlukama U-III-2569/2015 i U-III-3671/2003 Upravitelj je ovlašten ex lege zastupati zgrade u postupcima prisilne naplate

Članak 4.

Točka 4. *Definicija „zgrade“ je nepotpuna obzirom na definiciju jedinstva nekretnine* i činjenicu da sukladno čl. 9 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZOV) pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti

zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Na taj način potrebno definirati i pojam zgrade.

Točka 3. *Nije definiran stambeni prostor koji se koristi kao poslovni prostor*, iz čega proizlazi da takav prostor ne bi zbog propusta bio reguliran Zakonom.

Točka 8. – Nije u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji u čl. 375. propisuje da se uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku, a u čl. 85. st. 2. *propisuje da su suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu*, te slijedom navedenog vezanje upravljanja nekretninom s tri ili više posebnih dijelova smatramo nesuglasnim s dosadašnjim pozitivnim zakonodavstvom. Obzirom na tu činjenicu, nije ispravna niti Točka 5 već je istu nužno izmijeniti.
-> Smatramo potrebnih definirati i pojam poboljšice zgrade

Članak 5. *Zajednički dijelovi i uređaji zgrade su već utvrđeni Uredbom o održavanju zgrada* i tako bi ih trebalo i unijeti u Zakon zajedno s mogućnošću da suvlasnici Međuvlasničkim ugovorom sami određuju drukčije obzirom je praksa pokazala da je takvo uređenje dobro i provedivo.

Članak 6. Nejasno je *zašto je u navedeno da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade aktivnosti kojima se u javnom interesu održavaju projektirane osobine zgrade*. Vlasništvo na posebnim i zajedničkim dijelovima zgrade je privatnopravne prirode pa se konzekventno može raditi samo o privatnom interesu suvlasnika. O javnom interesu bi se moglo govoriti samo u kontekstu održavanja zgrade radi ispunjavanja zahtjeva zadanih javnopravnim propisima. Naznaka projektirano se može odnositi na novije zgrade, ali ne i na stare u kojima stvarno stanje nikako ne odgovara projektiranom, a zgrada nema sredstava za opsežnu sanaciju.

Članak 7. je nerazumljiv

Članak 8. je potrebno izmijeniti. Naime, iako je prepisivan iz Uredbe, nije prepisan u cijelosti i dodani su dijelovi koji ne spadaju u redovito održavanje (čišćenje). *Čišćenje nije redovno održavanje zgrade. Suvlasnici su dužni održavati red i čistoću, ali nije nužno da se isto plaća iz pričuve*. Također, nije u cijelosti prepisan dio vezano uz dezinsekciju i deratizaciju.

U navedenom članku je nužno dodati i da je *potrebno usvojiti Godišnji program upravljanja* kojim će isti radovi biti predviđeni.

Članak 9. je u cijelosti neprihvatljiv i dovoljno je prepisati članak 41. ZOV kojim je isto regulirano.

Članak 10. je potrebno uskladiti sa člankom 5 Uredbe

Članak 11. st. 2 je potrebno zamijeniti cijeli u skladu s člankom 6 Uredbe

Članak 12. je nepotreban i nerazumljiv te je prema ovoj definiciji svaki popravak na zgradi koja nema dovoljno sredstava investicijsko održavanje, te smatramo da je dovoljno razgraničenje na poslove redovite i izvanredne prirode

Članak 13. je potrebno brisati u cijelosti ili definiciju uskladiti s člankom 90. ZOV.

Članak 14.

Stavak 3 je potrebno brisati jer je način obračuna *visine minimalne pričuve propisan čl. 380. ZOV* stavke 4 i 5 je potrebno prilagoditi jer je propisano ZOV *u kojim slučajevima se minimalna pričuva koristi*, odnosno u slučajevima prinudne uprave i ako nije donesen godišnji ili višegodišnji program upravljanja.

Članak 15.

Polica osiguranja od potresa u pravilu zahtijeva visoku premiju pa može biti otežavajuća za suvlasnike u financijskom smislu, slijedom čega predlažemo izbacivanje tog osiguranog rizika kao zakonom propisanog.

Članak 17. je nejasan.

St. 1. Nije moguće suvlasnike obvezati da odluke donose na sastanku već je sastanak mogućnost.

- U praksi suvlasnici odluke usvajaju putem tzv. „potpisne liste“, odnosno u formi pisane odluke koju potvrđuju vlastoručnim potpisom. Prethodno navedeno se događa iz razloga što je odaziv sastancima u pravilu slab, čemu su uzrok odsustvo suvlasnika, nezainteresiranost za sudjelovanje, svađe između suvlasnika, te razni razlozi tehničke prirode. Slijedom navedenog smatramo da je vezanje donošenja odluka suvlasnika za sastanke suvlasnika kao primarnog oblika odlučivanja izrazito otegotno i u nesuglasju s praksom i stvarnim načinom funkcioniranja suvlasničkih zajednica

St. 2. Često je u praksi nemoguće nagovoriti predstavnika suvlasnika da sazove sastanak kao i prikupiti 1/3 suvlasnika da to napravi već je potrebno omogućiti svakom suvlasniku da sazove sastanak. U slučaju da se propiše zakonska obveza upravitelja da saziva sastanak, dogoditi će se da će svaki sastanak sazivati upravo upravitelj jer će suvlasnicima tako biti jednostavnije.

- Upravitelj nije stranka Međuvlasničkog ugovora te isti nije ovlašten miješati se u odnose između suvlasnika proizašle iz Međuvlasničkog ugovora, suvlasnici odabiru predstavnika suvlasnika koji ih zastupa prema upravitelju.

St. 6 i 7 je potrebno brisati kao neprovedive u sklopu ovog članka.

Članak 19.

St. 1. – Suvlasnici donose odluku i bez sastanka – potrebno je prilagoditi

St.2. je potrebno uskladiti s Čl. 40 ZOV –*više od 50% vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine* – netočno je navesti više od 50% ukupne korisne površine zgrade

Članak 20. je potrebno izmijeniti u cijelosti

- Kao što smo ranije naveli praksa je pokazala kako je prikupljanje putem „potpisne liste“ najčešća i najkonstruktivnija metoda donošenja odluka suvlasnika, te slijedom navedenog smatramo da istu nije uputno vezati na održavanje sastanka.

- Smatramo kako je davanje suglasnosti putem elektroničke pošte apsolutno neprihvatljivo u smislu kontrole valjanosti takve suglasnosti i podložno je manipulacijama.
- Pozivamo na oprez u pogledu objavljivanja odluke suvlasnika u svome izvornom obliku na oglasnoj ploči, iz razloga što ista u pravilu sadržava osobne podatke čija bi objava predstavljala povredu Opće uredbe o zaštiti podataka.

Članak 21.

- Smatramo da fotokopije dokaza o promjeni vlasništva treba dostaviti isključivo upravitelju koji primjenjuje odgovarajuće tehničke i organizacijske mjere zaštite osobnih podataka u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka.
- Smatramo shodnim pitanje odgovornosti za nanošenje štete na zajedničkim dijelovima zgrade ili posebnim dijelovima kojeg od suvlasnika uskladiti s odredbama Zakona o obveznim odnosima.

Članak 22.

St. 1. je potrebno uskladiti s Čl. 40 ZOV –*više od 50% vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine* – netočno je navesti više od 50% ukupne korisne površine zgrade

St. 2.Točka 4. – neprovedivo – samo nadzor upravitelja ili vanjski nadzor može nadzirati izvršenje pojedinih radova

St. 2.Točka 5. nije u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka

St. 2. Točke 8, 9 i 10 ne mogu biti definirane ovim Zakonom jer ovise o specijalnim zakonima i odlukama koji svoj temelj vuku iz drugih zakona.

-> Potrebno je odrediti način na koji prestaje dužnost predstavnika i s kojim datumom se gleda da je odluka suvlasnika donesena – obzirom često dobivamo Odluke suvlasnika sa zakašnjenjem, smatramo da bi trebalo utvrditi kako se odluka suvlasnika smatra donesenom izvršenjem provjere potpisa i provedbom kod upravitelja.

-> Predlažemo da se zakonski regulira osoba punomoćnika predstavnika suvlasnika i vijeća suvlasnika

- U praksi zbog narušenih odnosa između suvlasnika ili drugih razloga isti nisu u mogućnosti odabrati predstavnika suvlasnika, dok su spremni za obavljanje poslova predstavnika suvlasnika odabrati određenu treću osobu koja nije suvlasnik, te slijedom navedenoga smatramo kako bi trebalo predvidjeti i takvu mogućnost, a sve kako bi se izbjegle situacije koje vidamo u praksi, da zgrade djeluju bez osobe predstavnika suvlasnika što izrazito otežava upravljanje zgradom – punomoćnik predstavnika suvlasnika.

- Na mnogim zgradama, a pogotovo onima gdje je velik broj suvlasnika, uspostavlja se vijeće suvlasnika čija je funkcija nadzor rada predstavnika te u određenim situacijama ograničavanje njegovih ovlasti, primjerice ograničavanje isplate s računa zajedničke pričuve u određenom iznosu na način da predstavniku treba suglasnost vijeća. U principu predlažemo



osnivanje tijela koje je svojevrsan hibrid nadzornog odbora iz Zakona o trgovačkim društvima te odbora vjerovnika iz Stečajnog zakona te treba služiti kao svojevrsni sustav „kočnice i ravnoteže“ na većim zgradama. Vijeće bi s jedne strane trebalo imati nadzornu ulogu tako da nadgleda rad predstavnika te da po potrebi komunicira s upraviteljem izravno. S druge strane, a po uzoru na odbor vjerovnika, vijeću se mogu dati određene ovlasti, zakonom i/ili međuvlasničkim ugovorom.

Članak 23 – u stavku 2 je došlo je do pogreške u pisanju – iznimka od upravljanja jest rodbinska veza suvlasnika zgrade.

Članak 24.

St. 2. točka 4. - Ne može biti obvezan sadržaj ugovora jer neke zgrade nisu upisane i nemoguće je navesti zemljišno-knjižne i katastarske oznake

St.5. točke 2,3,4,5,6,7 treba brisati - Ugovori se nepotrebno opterećuju s obveznim priložima, te u praksi popis suvlasnika i posebnih dijelova predstavlja prilog Međuvlasničkom ugovoru

Članak 25. potrebno uskladiti s čl. 93. ZOV

U stavku 1. se zahtijeva osiguranje od odgovornosti za upravitelja, no do danas ni jedan osiguratelj na hrvatskom tržištu ne nudi takav oblik osiguranja. Upravitelj odgovara po općim pravilima odgovornosti za naknadu štete sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

Stavak 3 zamijeniti čl.93.st.2 ZOV o zastupanju suvlasnika pred sudom.

Članak 26.

Institut prinudne uprave je već uređen čl. 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te kao takav treba biti unesen u novi Zakon o upravljanju ili ga ne treba spominjati obzirom je prinudna uprava najčešće ostala na starim zgradama samo.

Članak 27.

Treba brisati u cijelosti i staviti samo da prinudna uprava prestaje kada suvlasnici donesu odluku o usvajanju Međuvlasničkog ugovora i sklope Ugovor o upravljanju u skladu s odredbama ovog Zakona.

Članak 28.

Tekst treba u cijelost zamijeniti člankom 379 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jer predloženi tekst iz Nacrta sadrži sporne odredbe su ili tehnički izrazito otegotne ili čak u nesuglasju s zakonskim i ustavnim odredbama.

Članak 29.

Veze obveze prikupljanja 3 ponude za iznose veće od 10.000 kuna često vrlo otegotno zbog hitnosti radova i faktičke nemogućnosti zbog stanja na tržištu jer se u praksi dobije nekad samo jedna ponuda iako se traži i više mjeseci u kojem slučaju se postupa sukladno Zakonu o javnoj nabavi gdje je dovoljna i jedna pristigla ponuda.

- Stavak 3. potrebno je brisati kao nepotreban, uloga Upravitelja je upravo u obavljanju tih poslova, te isti postupa u skladu s odlukama suvlasnika i pravima i obvezama preuzetim Ugovorom o upravljanju.



GRADSKO STAMBENO
KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.
Savska cesta 1, 10 000 Zagreb
tel: +385 1 456 58 11
mail: gskg@gskg.hr

Osnivač: Zagrebački Holding d.o.o.
Ulica grada Vukovara 41, 10 000 Zagreb
Temeljni kapital: 2.000.000,00 kn
Trgovački sud u Zagrebu
Broj rješenja: Tt-14/26420-2

OIB: 03744272526
MB: 4123433
Porezni br. HR03744272526
Zagrebačka Banka d.d. Zagreb
Savska cesta 60
IBAN: HR9023600001102384253



Čl. 30. se pojavljuje 2 puta.

- Preuzimanje zgrade na upravljanje –

- Izmijeniti stavak 3. na način da isti glasi: Ranije izabrani upravitelj je dužan sredstva zajedničke pričuve uplatiti na račun novoizabranog upravitelja u roku od 60 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

- Potrebno je uskladiti s odredbama o otkaznom roku čl. 45. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Čl. 31. PREKRŠAJNE ODREDBE

Većina prekršajnih odredbi su neprovedive i potrebno ih je prilagoditi

Čl. 32.

Predlažemo da se novčanom kaznom kazni za prekršaj suvlasnik ako ne dostavi dokumentaciju o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade te o istom ne dostaviti fotokopiju dokaza upravitelju.

Čl. 35.

Nije moguće da upravitelj uskladi svoj rad u roku od 30 dana od stupanja na snagu Zakona obzirom na rokove predviđene člancima 37, 38 i 39 i te članke je potrebno uskladiti s ostatkom Zakona

ZAKLJUČAK:

Obzirom na opsežnu problematiku od koje dio nije predviđen Nacrtom, te nesporno najveće iskustvo s problematikom upravljanja u Republici Hrvatskoj, dostaviti ćemo Vam prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada izrađen od strane GSKG d.o.o.

S poštovanjem,

Direktorica Sektora općih i pravnih poslova

Renata Blažević, dipl.pol.