KOMUŠČAK d.o.o.
A. Šenoe 4
Opatija
tel. 051/293-341
komuscak@mail.inet.hr

U Opatiji, 20.04.2021.g.

# ZAKON O UPRAVLJANJU – PRIMJEDBE

GENERALNE PRIMJEDBE NA NACRT:

- glavna i osnovna primjedba ovog Nacrta je ta što u ovoj državi institucije NE funkcioniraju. U mnogim člancima se spominju razne kazne, ali se nigdje ne spominje tko prijavljuje, kome prijavljuje, tko i kako naplaćuje kazne,... Npr. kako će radi popravka majstor ući u stan suvlasnika, a ovaj ga ne pusti? Kome da to javimo? Tko će kazniti takvog suvlasnika?
- i dalje nam nije jasan ovaj Zakon. Da li mijenja ZoV ili ga nadopunjuje ili što? Hoće li važiti odredbe ZoV-a ili ZoP-a? Što ako su njihove odredbe u međusobnoj koliziji? Na koji zakon ćemo se pozvati?
- u Zakonu nema ni riječi o pravnoj osobnosti zgrade i dodjeli OIB-a zgradi, što je jedan od krucijalnih problema poslovanja
- prekršajne odredbe za upravitelja imaju 12 (dvanaest!!) točaka. Šta smo mi neki kriminalci da nas se mora kažnjavati za svaku sitnicu? Ispada da smo veći kriminalci od Mamića i Sanadera zajedno.
- kako platiti hitni popravak ili popravak u sklopu nužnog održavanja ako na računu pričuve nema dovoljno sredstava?
- u ZoP-u nije razrađen način iznajmljivanja zajedničkih prostorija. Mislimo da to treba bolje regulirati te postojeću formulaciju iz ZoV-a da se višegodišnji ugovor o najmu može potpisati samo uz suglasnost **svih** suvlasnika, zamijeniti manjim postotkom (npr. 65%) te postaviti ograničenje važenja takvog ugovora na npr. 5 godina. Isključiti automatsko produženje ugovora o najmu nakon isteka roka na koji je sklopljen.
- ništa nije napravljeno po pitanju pojednostavljenja postupka isključenja iz suvlasničke zajednice tj. kako se riješiti 'susjeda iz pakla'
- generalni je zaključak da je dobar dio ovog Nacrta pisala osoba/osobe koja nema dodirnih točaka sa ovim poslom, a ni sa realnošću

Primjedbe po člancima:

- čl. 5 st. 4 – iz popisa zajedničkih dijelova izbaciti prozore. Oni su dio stana, a samim time privatno vlasništvo.
- čl. 5 st. 24 – u popis zaj. djelova zgrade dodati instalaciju i opremu videonadzora
- čl. 8 st. 2 fusnota 4 – zašto bi suvlasnici iz pričuve plaćali čišćenje snijega i leda s **javne** površine? Nisu suvlasnici vlasnici te površine. Neka čisti vlasnik površine. To je njegova zakonska dužnost i obaveza.
- čl. 11 st. 3 – na koji će način upravitelj natjerati suvlasnike na plaćanje radova za koje nema sredstava na računu pričuve?

- čl. 12 – nigdje nije navedena povezanost sa definicijom poboljšice iz ZoV-a. Predlažemo smanjivanje postotka suglasnosti na 65% suvlasničkih udjela jer ako ostane 100%, ti su radovi praktički neprovedivi obzirom da se 100% suglasnost nikada neće dobiti.
- čl. 14 – izričito navesti da se etalonska vrijednost odnosi definira Zakonom o društveno poticajnoj stanogradnji
- čl. 15 – predetaljno i pola toga je nepotrebno
- čl. 16 st. 3 – što znači „pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom“? Koje podatke? Isto tako, riječ „nekretninom“ zamijeniti sa riječju „zgradom“ jer ona ima konkretnu definiciju.
- čl. 16 st. 5 – što ako ne dostavi u roku? Osim toga, cijela formulacija ne stoji jer upravitelj daje MU predstavniku na potpis tj. da se suvlasnici potpišu na njemu. U Nacrtu piše obratno.
- čl. 16 – što sa zgradama koje nemaju predstavnika suvlasnika?
- čl. 17 st. 2 – izbaciti dio „za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi“
- čl. 18 – zašto se na sastanku mora raspravljati o baš tim temama?
- čl. 19 st. 2 – dodatni riječ “pismeno“ iza „..o odluci“
- čl. 19 st. 2 fusnota 1 – u tekstu „za obnovu fasade i ugradnju lifta“ veznik „i“ zamijeniti sa „i/ili“. Isto i u nastavku rečenice. Tko kaže da će se fasada i lift raditi istovremeno? A postoje zgrade na koje se ne može ili ne smije ugraditi lift.
- čl. 22 – st. 9 – izbaciti stavak jer banke ne dozvoljavaju predstavniku otvoranje računa za pričuvu zgrade
- čl. 22 – nigdje nema ni riječi o zamjeniku predstavnika ili višečlanoj komisiji koja bi mijenjala predstavnika u slučaju spriječenosti. S time da bi mi 'omekšali' formulaciju tko može biti zamjenik/u komisiji na način da se propiše da to mogu biti i članovi kućanstva nekog od suvlasnika zgrade.
- čl. 24 – Ugovor o upravljanju je ugovor između zgrade i upravitelja. Samim tim, dobar dio navedenih stavki je suvišan.
- čl. 24 st. 2 – obrisati stavke 9-11 jer ti podaci već postoje u MU
- čl. 24 st. 4 – kompletno obrisati. Navedena dokumentacija postoji u javnim službama (Urbanizam, Katastar,..) i ne vidimo nikakav razlog zašto bi upravitelj izigravao biblioteku. Isto tako ne vidimo razlog zašto bi sva ta dokumentacija bila prilog Ugovoru o upravljanju. Više logike bi bilo da je prilogu MU.
- čl. 25 – uz frazu „fizičku osobu“ u zagradi dodati riječ „(obrt)“ da bi se spriječile krive interpretacije od strane ljudi, a kojih još uvijek ima
- čl. 26 – tko može prijaviti takvu zgradu JLS-u?
- čl. 26 st. 2 – ovo odredba je pravno jako upitna jer se njome krši pravedno tržišno natjecanje i direktno se daje prednost jednom upravitelju. Bolje bi rješenje bilo da po stupanju Zakona na snagu, prisili JLS raspiše javni natječaj za obavljanje posla prinudnog upravitelja za slijedećih x godina (npr. 5) tako da svaka prijavljena zgrada koja nema upravitelja u tom periodu bude predana na upravljanje na natječaju odabranom upravitelju. Otvaranje ponuda **mora** biti javno i uvjeti natječaja ne smiju preferirati jednog upravitelja bez obzira na strukturu i broj zaposlenih.
- čl. 27 – nigdje nije propisan rok trajanja prinudne uprave pa zgrada može biti vječno na prinudnoj upravi
- čl. 27 – nije nisu napisana prava i obveze prinudnog upravitelja
- čl. 28 st. 6 i 7 – brisati vremenske rokove jer su u praksi neprovedivi
- čl. 23 st. 18 – brisati dio „u skladu sa odlukom suvlasnika“. Nijedan suvlasnik ne može dobiti bolje uvjete osiguranja od onih koje dobija upravitelj. Isto tako, većina njih su laici po pitanju osiguranja i upravitelj puno bolje zna što treba osigurati u svakoj zgradi.
- čl. 28 st. 23 – nije naveden rok dostave god. izvješća. Predlažem da se iskoristi odredba ZoV tj. do 30.06. slijedeće godine.
- čl. 29 st. 1 – 10.000 kn je premali iznos. Predlažemo min. iznos od 15.000 kn.

- čl. 30 – nigdje nije opisan način otkaza Ugovora o upravljanju. Predlažemo da se dodaju stavci iz čl. 45 ZoV vezane za otkaz upravitelju. Eventualno preciznije definirati situacije u kojima je moguć instantni otkaz UoU (čl. 45 st. 1. fusnota 3)
- čl. 30 st. 3 – rok probijen. Što dalje?
- čl. 31 st. 2 – koje je to tijelo? Koliko nam je poznato, takvo uopće ne postoji.
- čl. 32 st. 1 – šta sa upraviteljima koji imaju podračun zgrada? Predlažem ukidanje istih tj. da se izričito navede da svaka zgrada mora imati vlastiti **žiro-račun u banci**.
- čl. 32 st. 2 - treba izbrisati bilo kakve vremenske rokove
- čl. 32 st. 7 i 8 – nije dovoljno detaljno niti opisano što će mu se dogoditi ako to ne napravi
- čl. 32 st. 7 i 8 – dodati „za koji postoji odluka suvlasnika“ iza riječi „projekt energ. obnove“ (st. 7) tj. „projekt“ (st. 8)
- čl. 32 st. 9 – brisati. Ti računi će se otvoriti ako bude postojala potreba za njima, a to specificiraju ugovori sa Fondovima koji vrše sufinanciranje.
- čl. 33 – kome prijaviti, tko kažnjava?
- čl. 34 – što nakon prolaska navedenih 60 dana? Kazne? Kolike, kome, kojem tijelu prijaviti takvu zgradu, koje tijelo će ih naplaćivati?
- čl. 36 st. 2 – potrebno pojašnjenje