

Članak 17.

(2a) Sastankom predsjedava predstavnik suvlasnika, odnosno ukoliko on nije nazočan, prisutni suvlasnici ukoliko predstavnik suvlasnika nije nazočan, mogu običnom većinom prisutnih odrediti da sastankom predsjedava neki drugi od suvlasnika.

Ukoliko je upravitelj zgrade sazvao sastanak suvlasnika, a predstavnik suvlasnika nije nazočan, upravitelj zgrade predsjedava sastankom.

(3a) Poziv za sastanak suvlasnika mora sadržavati, vrijeme i mjesto održavanja sastanka. U pozivu za sastanak suvlasnika mora se navesti dnevni red. U pozivu se mora navesti sadržaj odluke o kojima se predlaže donijeti odluku. Od upućivanja poziva dana objave poziva za sastanak suvlasnika mora proći najmanje osam dana osim ako okolnosti nalažu da se odluka donese i ranije.

Smatra se da je poziv valjan i ukoliko nije prošao rok od osam dana ukoliko sastanku su sastanku prisutni suvlasnici koji imaju 50% suvlasničkih dijelova.

(4a)

U uvodnom dijelu sastanka mora se utvrditi koliki je prisutno suvlasnika odnosno njihovih zastupnika.

Uz zapisnik mora se sastaviti popis svih prisutnih i zastupanih suvlasnika te njihovih zastupnika uz navođenje imena, prezimena i prebivališta kao i njihovog udjela u suvlasništvu u nekretnini

Suvlasnik može odbiti potpisati zapisnik što se unosi na kraju zapisnika.

(4b)

Sa sadržajem donesene odluke koja na sastanku suvlasnika nije donesena potrebnom većinom, svaki od suvlasnika može ju naknadno prihvatiti elektronskim ili pisanim putem u roku 8 dana od dana održavanja sastanka kakao bi se postigla potrebna većina.

(9) Jedan primjerak zapisnika sa o sastanku suvlasnika dostavlja se upravitelju zgrade.

Članak 22.

(1a) Za predstavnika suvlasnika može se odrediti i osoba koja nije suvlasnik, koja je poslovno sposobna i ima dobar ugled, a ima prebivalište ili boravište u stambenoj zgradi.

(3) Predstavnik suvlasnika može podnijeti ostavku, o kojoj izvještava ostale suvlasnike putem oglasne ploče i/ili putem elektroničke pošte te upravitelja zgrade. Ostavka stupa na snagu isticanjem na oglasnom ploči i kada je zaprimi upravitelj zgrade

(4) Dužnost predstavniku suvlasnika prestaje:

- kada suvlasnici imenuju novog predstavnika suvlasnika
- kada podnese ostavku na način predviđen zakonom
- kada ga sud razriješi dužnosti
- kada umre ili izgubi poslovnu sposobnost.

(6) Ukoliko je prestala dužnost predstavniku suvlasnika a nije u roku od trideset dana imenovan novi predstavnik suvlasnika, na prijedlog upravitelja zgrade ili osobe koja ima pravni interes, sud će u žurnom postupku imenovati jednog od suvlasnika zgrade uz uvjet da ovaj prihvati tu dužnost.

(7) Od suda suvlasnici koji imaju najmanje jednu petinu udjela u zgradi mogu u svoje ime a za račun svih suvlasnika tužbom tražiti da sud razriješi dužnosti predstavnika suvlasnika ukoliko grubo zanemaruje svoje obveze.

Sud je ovlašten u tom postupku privremenom mjerom odrediti da poslove predstavnik suvlasnika obavlja druga osoba koja može biti suvlasnik ali nije jedan od tužitelja, ukoliko ovlašteni tužitelji učine vjerojatnim da predstavnik suvlasnika grubo zanemaruje svoje obveze.

Članak 25.

(3a) Upravitelj je ovlašten dati punomoć odvjetniku u postupcima pred tijelima zastupa suvlasnike zgrade u svezi s upravljanjem zgradom.

(5) Svaki upravitelj vodi popis zgrada kojih je upravitelj te tko je predstavnik suvlasnika tih zgrada, te je dužan te podatke dati na zahtjev zainteresirane osobe koja dokaže pravni interes.

Članak 26.

(2) Do provedenog javnog natječaja iz članka 1. ovog stavka JLS može odrediti upravitelja čiji je JLS osnivač.

Članak 28.

Stavak 1. točka 27. briše se – sud donosi odluku o upisu zabilježbe

(2) Za obavljanje svakog pojedinog posla iz stavka 1. ovog članka upravitelj zgrade ima pravo na naknadu.

(6) Ugovorom sa upraviteljem zgrade, suvlasnici zgrade mogu ugovoriti i druge poslove vezane za poslove održavanja zgrade koje će za njih obavljati, koji obavezno sadrži opis i visinu naknade.

(7) Ništetna je odredba ugovora sa upraviteljem zgrade, kojim bi se suvlasnici obvezivali na otkazni rok duži od dva mjeseca za korištenje drugih usluga upravitelja osim onih iz stavka 1. ovog članka.

Članak 28a.

(1) Upravitelj je nalogoprimec suvlasnika pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije što drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu,

(2) Ugovor sa upraviteljem zgrade, suvlasnici zgrade zaključenom na dulje od pet godina ili neodređeno vrijeme mogu, nakon proteka pet godina, otkazati suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, ne navodeći otkazni razlog uz otkazni rok od šest mjeseci.

(3) Ugovor sa upraviteljem zgrade, suvlasnici zgrade ako za to postoji važan razlog, mogu otkazati u svako doba koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova.

(4) Ukoliko upravitelj zgrade može pred nadležnim sudom, podnijeti tužbu radi poništenja otkaza iz stavka 3. ovog članka, u roku od osam dana o primitka otkaza.

Pomper

Monel