

Poštovani,

vjerojatno nema velike koristi, ali evo samo nekoliko mojih komentara na prijedlog Zakona o upravljanju (s obzirom da upravljamo s 21000 stanova, smatramo da imamo na to pravo):

- 1) **Članak 15. govori da su suvlasnici dužni osigurati svoju nekretninu, dok članak 28. – točka 18. govori da je upravitelj dužan sklopiti ugovor o osiguranju.**

Nadam se da je jasno da je situacija u kojoj će suvlasnici sami birati osiguravatelja i uvjete osiguranja, a upravitelj biti ugovaratelj osiguranja i nositelj cijelog tereta odgovornosti za eventualne probleme u vezi s osiguranjem apsolutno neodrživa. U praksi upravitelj osigurava nekretnine pod svojim upravljanjem po svojoj volji, a u skladu s višegodišnjim standardima, u smislu pokrića. Sve osim nastavka takve prakse bi bilo u cilju pogoršavanja ionako nepovoljne situacije u kojoj se upravitelji nalaze, u pogledu izostanka mogućnosti za odlučivanjem, uz istovremeno preuzimanje pune odgovornosti za gotovo sve u vezi s nekretninom kojom upravljaju.

- 2) **Članak 24. – stavak 4. – točka 1. govori o tome da su obvezni prilozi Ugovora o upravljanju kopije dokaza o vlasništvu, itd.**

Da ne govorim sada o tome da bi to, po prirodi stvari, trebali biti prilozi Međuvlasničkog ugovora, a ne Ugovora o upravljanju, usvajanje i strogo pridržavanje ove odredbe bi eliminiralo veliki broj nekretnina iz mogućnosti da uopće budu pod upravljanjem. Postoje brojni objekti u kojima ima nekretnina koje nisu upisane nigdje, štoviše postoje i cijeli objekti koji nisu nigdje upisani. Nadalje, u mnogim situacijama te su isprave nedostupne. Naime, ako je do istih nemoguće doći putem interneta, tko je odgovoran da upravitelju dostavi svu tu dokumentaciju? Kako će predstavnici suvlasnici doći do toga, kada su mnogi suvlasnici nedostupni i vrlo često prilikom potpisivanja Međuvlasničkog ugovora predstavnik uopće niti ne stupi u kontakt s manjinom suvlasnika koji taj ugovor u konačnici niti ne potpišu? Čak i u situacijama gdje bi se taj uvjet ispunio, ostao bi golemi problem što bi ugovori o upravljanju tada postali opsežni i nezgrapni dokumenti, koji bi, u slučaju vrlo velikih objekata (s mnogo suvlasnika), mogli imati i stotine stranica. U svakom slučaju, ovu odredbu bi svakako trebalo eliminirati ili drugačije formulirati (eventualno, dodavanjem riječi „ako je isto suvlasnicima dostupno“, kao u točkama 2. i 3. u istome članku i istome stavku).

3) **Članak 32. – točka 2.** govori o tome da će biti kažnjen upravitelj koji u roku 3 sata ne osigura hitni popravak.

Nadam se da predlagatelj zakona zna da upravitelji ne izvršavaju popravke te da im ovakav teret ne može biti stavljen na leđa. Ako i znaju, svakako bi trebali bolje definirati što znači „osigurati hitni popravak“. Ako upravitelj, odmah po primitku obavijesti o potrebi popravka, izda nalog izvođaču radova, ali on (izvođač), iz bilo kojeg razloga, ne izvrši popravak – je li upravitelj odgovoran i može li biti kažnjen? Je li, u tom slučaju, upravitelj osigurao popravak? Mora li upravitelj imati pismeni dokaz da je izdao nalog i da ga je izvođač primio (to bi bio izniman dodatni posao)? Kažnjavanje upravitelja u tim situacijama bi bio vrhunac apsurdna i konačno „cementiranje“ uloge upravitelja kao dežurnog krivca.

Kolege iz pravne službe su mi skrenuli pozornost i na **Članak 28. - točka 12.** gdje se navodi da bi upravitelji trebali pokretati ovršne postupke čim suvlasnik ima 4 rate duga.

Ta bi odredba izazvala golemo povećanje troškova dužnicima, ali (dok se ne naplate od dužnika) i ostalim suvlasnicima, otežala posao upraviteljima i potencijalno narušila odnose između upravitelja i suvlasnika (veliki broj inače vrlo urednih platiša može u nekom trenutku dugovati 4 rate pričuve).

Molimo Vas da i ovaj komentar razmotrite na sjednici i uvrstite među primjedbe koje će Udruga službeno uputiti predlagatelju.

Nadam se da će i Udruga imati svojih komentara te da će Ministarstvo iste uzeti u obzir.

Nadam se da će ti komentari ići u smjeru olakšavanja poslovanja upraviteljima, a ne da će upravitelji sami sebi predlagati novčano kažnjavanje zbog neispunjavanja nekih banalnih obveza (što sam imao prilike čuti na posljednjem Savjetovanju).

Nadam se da će se među komentarima Udruge naći i ovi gore navedeni komentari.

Zahvaljujem na razumijevanju i suradnji!
Srdačan pozdrav!

NOVI DANI – osvrt na Nacrt

DAMIR VUKOJEVIĆ, dir.

www.novidani.hr