

# PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

## DIO PRVI OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja zgrada i odnosi između sudionika u tom području, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalni iznos **minimalni iznos nije za svaku zgradu isti a mora biti dostatan barem za tekuće održavanje zgrade** i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika s tim u vezi.

Primjena propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

### Članak 2.

Na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Primjena propisa o parničnom postupku

### Članak 3.

Stranka u postupcima naplate zajedničke pričuve može biti zgrada, a u postupku je zastupa upravitelj zgrade. **Stranka može biti i ulaz zgrade i to je osnovna jedinica za upravljanje.**

## Pojmovi

### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona te propisa i akata koji se donose na temelju ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. pomoćne prostorije su prostorije koje se nalaze izvan posebnog dijela zgrade, a služe njegovoj uporabi **Postoje pomoćne prostorije posebnog dijela i pomoćne prostorije zajedničkog dijeela**
2. posebni dijelovi zgrade su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade **Posebni dio zgrade može biti i zasebna prostorija u koju se sa zajedničkih dijelova nekretnine ulazi ključem. Posebni dio je uvijek posebni dio iako nije**

formalno uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, odnosno izdvojen pripadajući suvlasni dio.

3. poslovni prostor je samostalna uporabna cjelina (valjda posebni dio) namijenjena obavljanju djelatnosti koja se sastoji od jedne ili više prostorija
  4. zgrada je višestambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada (kakva je to definicija... ovo jee pisao neki amater....)
  5. stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora (a što ako su dva ureda i dva stana ?)
  6. stan je samostalna uporabna cjelina (posebni dio) namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz
  7. upravljanje zgradom je djelatnost kojom se osigurava ispunjavanje obveza propisanih važećim propisima i dokumentima glede održavanja zgrada te održavanja istih u Stanju podobnom za uporabu
  8. višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje tri stana
  9. dio zgrade je dio višestambene ili stambeno-poslovne zgrade koji čini samostalnu tehničko tehnološku cjelinu (dilatacija, lamela i sl.) Čemu ta definicija, kakva lamela?!.... Dio zgrade je ulaz ! Zgrada može imati jedan ili više ulaza, čak ne mora imati niti jedan ulaz ako se u nju ulazi iz druge zgrade...
- Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se ureduju vlasništvo i druga stvarna te zakonima kojima se ureduju prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.
  - Izrazi koji u ovom Zakonu imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se na muške i ženske osobe. (to je najbitnije....)

## DIO DRUGI

### ZAJEDNIČKI DIJELOVI UREDAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA , OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE

#### Zajednički dijelovi i uređaji zgrade

#### Članak 5.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), **ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije**, smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i sl.)
2. pokrov **sa krovnim prozorima i opšavom**
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase
4. pročelja zgrade uključivo prozori i vrata zajedničkih dijelova zgrade
5. toplinski omotač zgrade

6. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl. **ako su iste dio originalnog izgleda zgrade**)
7. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
8. dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade
9. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
10. prostori koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade (prostor za odlaganje otpada, pranje i/ili sušenje rublja, spremišta bicikla i dječjih kolica i dr.)
11. prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji zgrade te prostori između temelja, između zadnje međukatne konstrukcije i pokrova i drugi prostori koji nisu projektirani za boravak ljudi ili ostavljanje stvari
12. požarni prilazi, ljestve i stubišta
13. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
14. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
15. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni **vodovi kanalizacije uključivo račvu na koju je priključen posebni dio** i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna
16. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do **glavnog ili prvog ventila posebnog dijela** ~~odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade~~, odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
17. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
18. električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za posebni dio zgrade
19. nužna i panik rasvjeta
20. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade
21. radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade
22. telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u posebni dio zgrade
23. zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kableske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam do mjesta razdvajanja u posebni dio zgrade,
24. instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za posebni dio zgrade 25. zajednička kotlovnica i toplinska podstanica
25. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline 27. zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i SI.
26. gromobranske instalacije
27. kanali za smeće
28. septičke jame i uređaji za pročišćavanje otpadnih voda

29. ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi i druge građevine na građevnoj Cestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade

## Članak 6.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je Skup aktivnosti kojima se u javnom interesu održavaju projektirane osobine zgrade u pogledu očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti na razini propisanoj važećim propisima.

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

## Članak 7.

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje.

## Redovito održavanje

## Članak 8.

- Redovito održavanje su aktivnosti koje se obavljaju redovito radi ispunjavanja obveza propisanih važećim propisima te održavanja zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju u skladu s izjavom izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, tehničkim uputama i specifikacijama, normama ili prema očitoj potrebi. **Redovito održavanje je skup aktivnosti koje rezultiraju uspješnim održavanjem zgrade u svakodnevnoj uporabnoj funkciji čineći izglednom vjerojatnost da će zgrada doživjeti svoj uporabni vijek. (potrebno priložiti tablicu uporabnog i apsolutnog vijeka raznovrsnih građevina)**
- Redovito održavanje obuhvaća osobito:
  1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na elektro instalaciji, vodovodnoj instalaciji, **(zašto bi netko išao ispitivati vodovodnu instalaciju ?)** uključujući uređaj za povećanje pritiska vode, kanalizaciji uključujući prepumpne uređaje, plinskoj instalaciji, instalaciji centralnog grijanja, instalaciji ventilacije i klimatizacije, dizalu, antenskoj, telefonskoj i drugoj kablovskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožarnoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, **(treba napisati obavezne rokove za ispitivanja koja su obavezna temeljem drugih zakona da bi Zakon bio koristan i praktičan a ne se sakrivati iza toga)** fasadi, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima i sl., zamjene/popravci pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zajedničkih dijelova zgrade, bojanje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjera tekućina i druge aktivnosti koje su predviđene projektom zgrade i dokumentacijom te opreme, uređaja ili instalacija zajedničkog dijela zgrade, otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima zgrade odnosno njezinim dijelovima na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje zgrade uskladi s projektiranim stanjem zajedničkih dijelova zgrade
  2. čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade

3. čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade
4. čišćenje snijega i leda najavnoj površini uz zgradu, odnosno građevnu česticu zgrade
5. deratizaciju i dezinfekciju.

## Izvanredno održavanje

### Članak 9.

Pod izvanrednim održavanjem smatraju se hitni i nužni popravci te investicijsko održavanje.

## Hitni popravak

### Članak 10.

- Hitni popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi. **Zar to nije nužni popravak jer bi trebali postojati i korisni i luksuzni popravci... (pravna terminologija). Nužni popravak je svaki popravak kojim se sprječava daljnja šteta. Nužni je ujedno i hitni popravak, a predmet popravka ne mora nužno predstavljati opasnost za život i zdravlje.**
- Hitni popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.
- Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade osobito u slučaju: **(ako visi nešto iz stana, stanara nema ili stanar nema novaca, to nije hitni popravak na tereet zgrade?)**
  1. kvarova na plinskim instalacijama
  2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu **(ne mora biti hitno ako je ljetno)**
  3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije
  4. kvarova na električnoj instalaciji **(ne mora biti hitno ako ne gori neka sijalica)**
  5. znatnijih oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala **(pojam znatno je uvijek problematičan, možda bolje „očiti gubitak funkcije“)**
  6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova
  7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade **(to je vidljivo tek nakon potresa što je cijelo vrijeme bilo „statički nestabilno“). Taj pojam nije dobar i trebao bi se upotrebljavati pojam „Gubitak mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade koji je vidljiv zbog velikih uleknuća, pomaka ili gubitka nosivosti-urušavanja glavnih nosivih elemenata nosive konstrukcije zgrade“ I to nikako nisu hitni radovi i treba dati suvlasnicima na odabir da li im se isplati popravljati ili graditi novo. Ako konstrukcija popusti, nema hitnoće osim iseljenja tog dijela**
  8. kvarova na dizalu
  9. otpadanja dijelova fasade, limarije, crijepova, i SI.

(4) Upravitelj ne treba ishoditi suglasnost suvlasnika za hitni popravak.

## Nužni popravak

### Članak 11.

(1) Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne opasnosti **(ne mora biti opasnost, može biti i nastanak daljnje štete)** za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

(2) Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova osobito radi:

1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije **(to nije nužno, tko ocjenjuje da je ili nije nužno ili kada će postati nužno? a rekonstrukcija znači ujedno i građevinsku dozvolu), nužnog dijela** pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, fasade zgrade
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

(3) Upravitelj ne treba ishoditi suglasnost suvlasnika za nužni popravak.

**SVE JE KRIVO SA NUŽNIM RADOVIMA !!! Nužni radovi su samo oni radovi koji se vrše radi popravka nastalih oštećenja na zgradi da ne bi nastala daljnja šteta ili ugroza života i zdravlja ljudi i za to ne treba pitati suvlasnike.**

## Investicijsko održavanje

### Članak 12.

(1) Investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti koje imaju za cilj povećanje energetske učinkovitosti zgrade ili unaprjeđenje projektiranih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine.

(2) Zahvat investicijskog održavanja koji po svojoj prirodi ili opsegu premašuje okvire redovnog upravljanja nekretninom smatra se poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvama prava. **I onda će trebati 100% suglasnost suvlasnika !!! Nikako spominjati poboljšicu jer poboljšica je i ličenje stubišta. To je pojam koji ne smije ući u ovaj zakon jer ćemo imati vezane ruke i ništa neće moći napraviti !**

**Investicijsko održavanje je svako ono održavanje investicijskog opsega u visini godišnje pričuve koje se može pokriti sredstvima pričuve i/ili kreditom koji se može podmiriti iz pričuve.**

**Za odluku investicijskog održavanja dovoljna je natpolovična većina suvlasnika.**

Ako je za investicijsko održavanje nužno pored visine pričuve i/ili kredita koji se podmiruje iz pričuve suvlasnicima jednokratno ili višekratno uplatiti dodatna vlastita sredstva u pričuvu radi financiranja investicijskog održavanja, za odluku i sprovođenje odluke suvlasnika potrebno je skupiti 100% potpisa suvlasnika.

## Zajednička pričuva

### Članak 13.

- Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uredaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade. **koja su dovoljna za namirenje svih obaveza zgrade uz minimalno stvaranje akumulacije od 30% ukupnih redovnih mjesečnih rashoda zgrade**
- Sredstva zajedničke pričuve koriste se prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, **ili tijekom godine donesenih odluka suvlasnika** odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih popravaka, nužnih popravaka, osiguranja zgrade, naknade za rad upravitelju, nabave alata za čišćenje i održavanje (ljestve, lopate, metle i sl.), sitnog potrošnog materijala (žarulje, sredstva za čišćenje i sl.) i otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka.
- Sredstva zajedničke pričuve mogu se u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom koristiti i za pokriće troškova investicijskog održavanja i/ili otplate zajma za financiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje financiranje troškova iz stavka 2. ovoga članka.

## Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve

### Članak 14.

- Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom **odlukom većine suvlasnika baziranu na** godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom.
- Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.
- Minimalni iznos zajedničke pričuve iznosi 0,54% etalonske cijene građenja koju objavljuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo, godišnje. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.
- Godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ne može se utvrditi mjesečni iznos zajedničke pričuve koji je manji od iznosa propisanog stavkom 3. ovoga članka **osim ako suvlasnici imaju akumulirana sredstva u visini 30% etalonske vrijednosti zgrade i tada mogu donijeti odluku o privremenom ukidanju pričuve. Manja pričuva od minimalne može se donijeti odlukom većine suvlasnika temeljem prijedloga upravitelja koji mora sadržavati financijsku**

opravdanost skupljanja manje pričuve uz namirenje svih obaveza zgrade i minimalno stvaranje mjesečne akumulacije od 30% ukupnih redovnih mjesečnih rashoda zgrade

- Ako godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom nije donesen, suvlasnici su sredstva iz stavka 1. ovoga članka dužni uplaćivati u minimalnom iznosu zajedničke pričuve propisanog stavkom 3. ovoga članka. (Mene osobno kao upravitelja baš zanima kako mora izgledati višegodišnji program održavanja.... jeel to uopće postoji i da li ima svhu ?

## Obveza osiguranja zgrade

### Članak 15.

Suvlasnici su obvezni osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, odnosno požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijev, te drugih rizika ovisno o opasnosti područja, izloženosti i oštećljivosti zgrade, sve vezano uz njezinu namjenu (seizmički rizik, rizik klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizik poplava, bujica i visokih voda, rizik snježne lavine i s.), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Seizmički rizik ne spada u osnovni rizik !!!

Obaveza zgrade je osigurati se od osnovnih rizika, a ostalo je na izbor suvlasnicima prema prijedlogu upravitelja. Ja osobno kod zgrada sa kosim krovom u centru grada preporučam osiguranje od nanošenja štete prema trećoj osobi..... zato i služe upravitelji da vode suvlasnike i predlažu logična i opravdana rješenja

## DIO TREĆI

## SUVLASNICI ZGRADE 1 PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE

### Međuvlasnički ugovor

### Članak 16.

(I) Prava, obveze i međusobni odnosi suvlasnika zgrade, odnosno dijela zgrade (u daljnjem tekstu: suvlasnici) u pogledu održavanja zgrade suvlasnici su dužni urediti međuvlasničkim ugovorom.

- Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sklapa se u pisanom obliku.
- Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:
- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine, sa trenutnim vlasnicima I OMJERIMA SUVLASNIŠTVA
- uvjete i način upravljanja nekretninom, (što to sve znači?)

- pobliže podatke o osobi koja će upravljati ~~biti predstavnik suvlasnika nekretninom,~~
- opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.,
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,
- ime suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, **(ne treba ga imeenovati jer se stalno mijenjaju a svaka odluka treba biti ujedno i anex međuvlasničkom ugovoru)**
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.
- Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice ukupne korisne površine, odnosno utvrđenih suvlasničkih omjera.
- Međuvlasnički ugovor predstavnik stanara dužan je dostaviti upravitelju u roku od 15 dana od stupanja na snagu istoga.

## Sastanak suvlasnika

### Članak 17.

- Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i važećih propisa, suvlasnici donose na sastanku suvlasnika.
- Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, **ILI** suvlasnici čija površina posebnih dijelova zgrade čini više od jedne trećine korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno sukladno suvlasničkim omjerima ili upravitelj zgrade. **Kaj je pisac htio reći ovim nerazumljivim stavkom ? Pa ako nema suvlasnih omjera, oni se potrebe upravljanja zgradom uzračunaju stavljajući u omjer korisnu površinu stana sa ukupnom korisnom površinom stanova.**
- Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se pisanim putem u poštanski pretinac suvlasnika u zgradi ili na adresu prebivališta, odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte ako je to zatražio suvlasnik i/ili objavom na oglasnoj ploči zgrade, a sadrži podatke o osobi koja saziva sastanak, mjestu i vremenu održavanja sastanka i dnevni red sastanka.
- O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik, kojeg potpisuju osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.
- Zapisnik iz stavka 3. ovoga članka sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznijetim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.
- Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika.
- Zapisnik koji nema sadržaj propisan odredbom stavaka 4. i 5. ovoga članka ne proizvodi pravne učinke.

## Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

### Članak 18.

Sastanak suvlasnika se održava po potrebi, a najmanje jedanput godišnje i na istome se raspravlja o godišnjem izvještaju o upravljanju, donosi godišnji program

održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

## Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

### Članak 19.

(1) Suvlasnici na sastanku suvlasnika donose odluku o:

1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja
3. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
4. višegodišnjem programu održavanja zgrade
5. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
6. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
7. visini pričuve
8. prijavi projekta za energetska obnovu zgrade
9. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
9. kućnom redu
10. promjeni namjene zajedničkih dijelova zgrade u posebni dio
11. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
12. drugim pitanjima vezanim uz upravljanje zgrade o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici.

(2) Odluku iz stavka 1. ovoga Zakona suvlasnici donose na način da se o odluci izjasne suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 50% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 50% suvlasničkih dijelova, Osim za:

1. izradu projekta za obnovu fasade i ugradnju lifta u zgradu i sklapanju ugovora o obnovi fasade i ugradnji lifta u zgradu u kojem slučaju se odluka donosi ako se o odluci izjasne suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 65% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 65% suvlasničkih dijelova **Zašto ta iznimka ? Svašta Dovoljno je i tu 50%**
2. promjenu namjene zajedničkog dijela zgrade u posebni dio zgrade u kojem slučaju se odluka donosi ako se za istu izjasne svi suvlasnici.

## Donošenje odluke prikupljanjem potpisa

### Članak 20.

- Ako se ne može sazvati sastanak suvlasnika sa potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 19. stavka 1. ovoga Zakona, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik će za donošenje odluke pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.
- Odluka donesena na način iz stavka 1. ovoga članka je obvezujuća za sve suvlasnike.
- Predstavnik suvlasnika obavezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 1. ovoga članka objaviti na oglasnoj ploči ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

## Obveze suvlasnika

### Članak 21.

#### (1) Suvlasnik je obavezan:

1. ponašati se u skladu s međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika
2. održavati svoj posebni dio zgrade
3. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni prebivališta, odnosno boravišta, te promjeni broja osoba koje koriste posebni dio zgrade ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade
5. dozvoliti ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju, odnosno osobi koju upravitelj odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika.
- Suvlasnik na svorn posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove koj ima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.
- Ako suvlasnik nanese štetu ili umanjí svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iste je obavezan otkloniti ili podmiriti troškove popravka.

## Predstavnik suvlasnika

### Članak 22.

(I) Predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade, odnosno dijela zgrade ili više Od 50% suvlasničkih dijelova zgrade čiji suvlasnici biraju predstavnika suvlasnika.

#### (2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:

1. zastupati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, posebnim propisima i međuvlasničkim ugovorom
2. sazivati i voditi sastanak suvlasnika
3. koordinirati i dogovarati s upraviteljem izradu i provedbu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjeg programa održavanja zgrade i pojedinih poslova u svezi s održavanjem zgrade
4. supotpisivati sa upraviteljem radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje
5. dostavljati upravitelju odluke suvlasnika i druge dokumente potrebne za rad upravitelja
6. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike

7. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj
8. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj
9. otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata ako to ne učini upravitelj
10. izraditi kratki izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili putem elektroničke pošte do 1. veljače iduće godine
11. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom i posebnim propisima i određene međuvlasničkim ugovorom.

## DIO ČETVRTI

### UPRAVLJANJE ZGRADOM

#### Obveza povjeravanja upravljanja zgradom

##### Članak 23.

(1) Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju., **odnosno pravnoj ili fizičkoj osobi registriranoj za tu djelatnost.**

(2) Obveza iz stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na zgrade u vlasništvu koje imaju više **(tri ili manje suvlasnika u zgradama sa I/ILI 4 ili manje posebnih dijelova)** od dva suvlasnika koji su bračni drugovi ili partneri ili u srodstvu u 1. koljenu u pravoj

#### Ugovor o upravljanju zgradom

##### Članak 24.

- Poslovi upravljanja zgradom povjeravaju se upravitelju ugovorom o upravljanju zgradom (u daljnjem tekstu: ugovor o upravljanju) kojega suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika, sklapaju s upraviteljem izabranim odlukom donesenom na temelju ovoga Zakona.
- Ugovor o upravljanju obvezno sadrži:
  1. ugovorne strane
  2. mjesto i datum sklapanja
  3. podatke o odluci suvlasnika o izboru, odnosno promjeni upravitelja i
  4. zemljišno-knjižne i katastarske oznake ako su zgrade upisane u zemljišnu knjigu i katastar te adresu zgrade.
  5. iznos naknade za rad upravitelja i
  6. ime i prezime predstavnika suvlasnika i druge osobe ovlašten za predstavljanje suvlasnika prema upravitelju ako takve ima, te granice njegovih ovlasti.
  7. uvjeti i način upravljanja zgradom

8. uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
9. opis zgrade i građevne čestice zgrade (svašta ovo sa opisom... esej o zgradi? Zar nije dovoljna adresa i čestica?)
10. popis suvlasnika zgrade sa veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine
11. popis posebnih dijelova i njihovih etažnih vlasnika

(3) Ugovorom o upravljanju se, po potrebi, razrađuju:

1. prava, obveze i odgovornost upravitelja i suvlasnika
2. način dostave informacija upravitelju nužnih za upravljanje zgradom
3. pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima
4. druga pitanja.

(4) Obvezni prilozi ugovora o upravljanju su: **NEOBAVEZNI PRILOZI**

1. kopija dokaza o vlasništvu i etažnom vlasništvu (izvadci iz zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, ugovori o stjecanju vlasništva i odluke javnopravnih tijela o stjecanju vlasništva) **NEPOTREBNA PAPIROMANIJA ! Tko kome dokazuje vlasništvo ? Pa upravitelj upravlja zgradom a ne vlasništvom, dozvolama, dokumentacijama**
2. kopija građevinske dozvole i glavnog projekta i izvedbenog projekta te uporabne dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojeg je zgrada izgrađena ili ozakonjena te drugog akta na temelju kojega se zgrada smije rabiti, ako suvlasnici raspolažu istima i
3. kopija sve tehničke dokumentacije vezane uz građenje i održavanje zgrade s kojom suvlasnici raspolažu i
4. zapisnik iz članka 28. točke 24. ovoga Zakona ako se ugovor o upravljanju sklapa s novim upraviteljem.

## Upravitelj

### Članak 25.

(I) Upravitelj može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja a nekretninama.

- Upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i posebnim propisima te utvrđenih međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju.
- Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno.
- Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve (on ne raspolaže sredstvima jer nisu njegova nego se brine o njima na posebnom računu, vrši plaćanja umjesto suvlasnika, vodi evidencije iz kojih je razvidno tko je koliko dužan, tko je platio za koji mjesec..... prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjem programu održavanja zgrade, međuvlasničkom ugovoru i ugovoru o upravljanju zgrade te odluci suvlasnika.

## Prinudni upravitelj

### Članak 26.

- U zgradama u kojim suvlasnici nisu izabrali upravitelja na način propisan ovim Zakonom, jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada (u daljnjem tekstu: JLS) nakon provedenog javnog natječaja rješenjem određuje prinudnog upravitelja.
- Iznimno Od stavka 1. ovoga članka javni natječaj nije potrebno provoditi ako JLS određuje za upravitelja pravnu osobu čiji je osnivač ili vlasnik JLS.
- Za prinudnog upravitelja može se odrediti samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja propisane ovim Zakonom.
- Prinudni upravitelj na temelju rješenja iz stavka 1. ovoga članka upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja do preuzimanja zgrade na upravljanje Od strane novog upravitelja.
- Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

### Ukidanje rješenja o prinudnom upravitelju i određivanje novogprinudnog upravitelja

### Članak 27.

(1) JLS će rješenjem ukinuti rješenje o prinudnom upravitelju ako:

1. suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu s ovim Zakonom ili
  2. prinudni upravitelj ne upravlja zgradom u skladu s ovim Zakonom.
- Posebnim rješenjem određuje se novi prinudni upravitelj.
  - Protiv rješenja iz stavka 1. i 2. se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

## Prava i obveze upravitelja

### Članak 28.

Upravitelj u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

1. otvoriti poseban bankovni račun isključivo za pričuvu jedne zgrade, odnosno **ulaza** jednog dijela zgrade
2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno kada je to propisano važećim propisom
3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i hitnih popravaka kada je to potrebno
4. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
5. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjeanja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako vlasnik posebnog dijela isti ne otkloni sam u roku od 15 dana

od dana primitka poziva upravitelja **Pravno neutemeljeno i neustavno. Upravitelj treba u što kraćem vremenu probati dogovoriti popravak u posebnim dijelovima koji su uzrok oštećenja u drugim posebnim dijelovima ali ne može garantirati uspješnost**

6. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
7. osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka **U najkraćem mogućem roku**
8. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj i predstavnik suvlasnika
9. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve
10. ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
11. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
12. poduzeti potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nisu plaćena četiri obroka **Zastara je 3 godine.... a o času ovrhe mogu odlučivati samo suvlasnici.**
13. redovno podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećima sredstvima zajedničke pričuve
14. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i dostaviti ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine
15. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i dostaviti ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine **(ako to treba raditi svake godine, onda je to godišnji a ne višegodišnji plan)**
16. pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim javnopravnim tijelima u svrhu upisa zgrade i njezinih posebnih dijelova u zemljišne knjige i katastar **Jel to pravo ili obaveza ?)**
17. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
18. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
19. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta,
20. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata 21. otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade i projekata koj ima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
21. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima
22. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti godišnji izvještaj o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve
23. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o Stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci

24. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i omogućiti kopiranje isprava na koj ima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kada to suvlasnik zatraži
25. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, posebnim propisima ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
26. upisati zabilježbu iz odredbi Zakona o zemljišnim knjigama.

## Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja

### Članak 29.

- Prava i obveze iz članka 28. ovoga Zakona upravitelj može ostvarivati, odnosno ispunjavati vlastitim radom ako za to ispunjava propisane uvjete ili putem druge osobe koja za to ispunjava propisane uvjete, a kojemu u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno.
- Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 10.000,00 kuna upravitelj je obavezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. **Uvijek je to dobro, ali ne treba uvjetovati. Staviti kao preporuku**
- Prilikom ispunjavanja obveza iz stavka 1. i 2. ovoga članka upravitelj je obavezan pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika ako je iste dobio.

## Preuzimanje zgrade na upravljanje

### Članak 30.

- Upravitelj preuzima zgradu na upravljanje na temelju ugovora o upravljanju.
- U slučaju promjene upravitelja novi upravitelj ne može preuzeti upravljanje ako ranijem upravitelju nije otkazan ugovor o upravljanju, odnosno raskinut, poništen ili utvrđen ništetnim.
- Ranije izabrani upravitelj je dužan sredstva zajedničke pričuve utvrđena zapisnikom iz članka 28. točke 24. ovoga Zakona staviti na raspolaganje novoizabranom upravitelju u roku od 30 dana od dana od kojegaje novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.**Puno upravitelja uvjetuje otkazni rok od 3 mjeseca i onda još treba čekati mjesec dana novce ? Pa valjda ovaj otkazni rok služi da se sve to pripremi i čim istekne da se novci prebace novom upravitelju barem u 80% iznosa a nakon dodatnih mjesec dana ostatak ako je bilo naknadnih plaćanja.**

## DIO PETI

### NADZOR

### Članak 31.

- Upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostomoga uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).
- Inspeksijski nadzor nad radom predstavnika suvlasnika i upravitelja provodi tijelo koje sukladno posebnom propisu obavlja inspeksijske poslove održavanja i uporabe građevina.

## DIO ŠESTI

### PREKRŠAJNE ODREDBE

#### Članak 32.

(I) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba u svojstvu upravitelja ako:

1. ne otvori poseban bankovni račun isključivo za pričuvu jedne zgrade, odnosno jednog dijela zgrade (članak 28. točka 1.)
2. ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka (članak 28. točka 7.) **Ovo je zaista bizarno. Ajmo predložiti da se kvar prijavljuje i inspekciji pa onda inspektor sa štopericom trči na mjesto kvara i mjeri kada će doći majstor....**
4. ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj i predstavnik suvlasnika (članak 28. točka **(treba nabrojati te obavezne preglede i periode u kojima trebaju biti obavljene)**)
5. ne raspoređuje ili ne naplaćuje troškove zajedničke pričuve ili druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve (članak 28. točka I I .)
6. ne poduzme potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno šest obroka (članak 28. točka 12.) **Prvo se nabroji 4, sad 6 ... baš konzistentan pisac... upravitelj to radi po nalogu predstavnika a ako se predstavnik oglašuje a prijeti zastara, upravitelj sam podnosi ovrhu ako suvlasnici odlukom ne odluče o oprostu duga.**
7. ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine (članak 28. točka 14.)
8. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekt energetske obnove zgrade te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta (članak 28. točka 19.) **Što ako je najbrži prst ? Što ako se dobije ugovor a ne dobije se kredit? Što ako suvlasnici kada dobiju ugovor odustanu ?**
9. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (članak 28. točka 20.) **Zašto bi to bila obaveza upravitelja ? Koji sanjar to piše ?**
10. ne otvori poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (članak 28. točka 21 .)
11. ne izradi ili suvlasnicima, putem predstavnika suvlasnika, ne dostavi godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili ako taj izvještaj ne sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve (članak 28. točka 23.) **Što ako upravitelj ima dinamički kumulativni izvještaj, znači u svakom danu dostupan trenutni godišnji izvještaj ?**
12. u suradnji s predstavnikom suvlasnika ne utvrdi ili ne izradi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja

nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci (članak 28. točka 24.) **Kako je uopće moguće da zgrada ima dug ? To je nemoguće. Može imati samo kredit**

13. na zahtjev suvlasnika ne da na uvid ili ne omogući kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku Od 15 dana Od dana Od kada to suvlasnik zatraži (Članak 28. točka 25.).

(2) Novčanom kaznom u iznosu Od 500,00 do 5.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u pravnoj osobi i fizička osoba u svojstvu upravitelja za prekršaje propisane stavkom 1. ovoga Članka.

## Članak 33.

- Novčanom kaznom u iznosu Od 3.000, do 15.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj suvlasnik ako ne dozvoli ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju, **To ne može niti policija bez sudskog naloga** odnosno osobi koju upravitelj odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika (članak 21. stavak 1. točka 5.).
- Naplaćene kame iz stavka 1. ovoga članka uplaćuju se na poseban bankovni račun pričuve zgrade.

**Prije pisanja ovog zakona trebalo je malo sakupiti pozitivnu praksu upravitelja i napraviti najbolji zakon a ne ovako dosta nestručno predlagati zakon.**

**Ono što se u praksi dešava je da je ulaz najmanja jedinica upravljanja i to bi trebalo ući u ovaj zakon jer je to uobičajena i dobra praksa a ako se to ovim zakonom ne definira biti će aposlutni raspad i kaos na tržištu upravljanja zgradama.**

**Ulaz je po svemu autonomna cjelina kada se radi o upravljanju zgradama.**

## DIO SEDMI

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade

## Članak 34.

(1) Međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni s upraviteljima u pogledu održavanja i upravljanja zgradom do stupanja na snagu ovoga Zakona smatraju se međuvlasničkim ugovorima, odnosno ugovorima o upravljanju sklopljenim na temelju ovoga Zakona i važe do sklapanja novih odgovarajućih ugovora.

(2) Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade, koji nisu sklopili ugovor sa upraviteljem obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju na način propisan ovim zakonom u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## Predstavnici suvlasnika

### Članak 35.

Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona.

## Upravitelji

### Članak 36

- Upravitelji koji su djelatnost upravljanja zgradama obavljali do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji na temelju ovoga Zakona.
- Upravitelji iz stavka 1. ovoga članka dužni su svoj rad uskladiti s ovim Zakonom u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## Prestanak važenja propisa

### Članak 37.

- Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaju važiti odredbe Glave 3. IZVRŠAVANJE OVLAŠTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU u Dijelu devet, PRIJELAZNE 1 ZAVRŠNE ODREDBE Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine”, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00. , 73/00. , 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.)
- Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o održavanju zgrada („Narodne novine”, broj 6497.).

## Akti strateškog planiranja

### Članak 38.

(I) Politike upravljanja i održavanja zgrada provode se u skladu s aktima strateškog planiranja koji obuhvaćaju područje graditeljstva i prostornoga uređenja.

- Nositelj izrade akata strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka je Ministarstvo.
- Akti strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka izrađuju se u skladu s propisom kojim se uređuje sustav strateškog planiranja i upravljanje javnim politikama Republike Hrvatske.
- Akte strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo je dužno izraditi u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## Stupanje na snagu Zakona

### Članak 39.

Ovaj Zakon objavit će se u „Narodnim novinama”, a stupa na snagu 1. siječnja 2022.

