PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA
RIJEKA STAN d.o.o.

U objedinjenim primjedbama na Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada kolege su dotaknule sve što smo i mi uočili kao nepravilnost i nelogičnost u formalno pravnom smislu pa se na to ne bih osvrtala, iznijeti ću opaske koje osobno smatram bitnima, a nisu se do sada pojavile.

1. **Zajednički dijelovi i uređaji zgrade (čl. 5. Prijedloga)** – zajednički dijelovi i uređaji zgrade već jesu utvrđeni Uredbom no osobno smatram da bi se trebalo riješiti i pitanje balkona i balkonskih ograda koji do sada nisu obuhvaćeni tekstom Uredbe kao i da bi se pojedine točke trebale precizno definirati.
   Točka 4. - (pročelja zgrade uključivo prozori i vrata zajedničkih dijelova zgrade) i **točku 6.** (elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade). Naime, ako je poročelje (a jest) zajednički dio zgrade iz gornje formulacije proizlazi (i tako nemali broj suvlasnika odredbu i shvaća) da se svi prozori na pročelju imaju smatrati zajedničkim dijelom pa ih shodno tome treba i održavati i mijenjati na teret sredstava zajedničke pričuve **što smatram neprihvatljivim iz razloga što svaki prozor koji pripada točno određenom pojedinom dijelu služi isključivo i samo tom pojedinom dijelu.** Ugovorom o kupnji stana sa stanarskim pravom koji se temeljio na BODOVANJU STANA svakom stanu su bodovani prozori i elementi zaštite od vanjskih utjecaja. Kupujući stan po bodovnoj listi svaki vlasnik stana kupio je prozore I zaštite I NJEGOVO SU VLASNIŠTVO.

   Naravno da prozori na zajedničkim dijelovima nekretnine kao što su stubišta ili **nenastanjeni** tavanski prostori trebaju imati takav status, no to bi trebalo jasno razdvojiti kao različite kategorije. Isto se odnosi i na elemente zaštite od vanjskih utjecaja.

   U praksi se pojavljuju tumačenja dana od različitih udruga koja različito pristupaju problematici, a na koja se suvlasnici često pozivaju kao na relevantan izvor pa stav o iznesenim dvojbama trebalo usuglasiti. Napominjem da je jedno od tih tumačenja da su krovni prozori zajednički dio zgrade ako su kao takvi predviđeni projektom. Vjerojatno je svaki prozor na pojedinoj zgradi (izuzev nelegalnih zahvata u njezin vanjski izgled) predviđen projektom no to ni na koji način ne bi trebalo prejudicirati vlasničkopravni status. Recimo, za većinu objekata koji su pod upravom RS, a u centru su grada i građene su od 1889. do 1968. ishodovali smo projektnu dokumentaciju iz koje koje proizlazi da su krovni prozori predviđeni projektoma, ali da projektno rješenje nije predviđalo da tavanski prostor bude stambeni. Ti su prostori u starijim zgradama mahom prenamijenjeni u stambene tijekom 50tih i početkom 60tih godina 20. stoljeća odlukom tadašnjih narodnih odbora, ali im to nije bila osnovna namijena.
   U koliko je tavanski proctor odnosno potkrovlje prenamjenjeno ili u njemu postoji stan koji ima prozore (zovemo iz KROVNI PROZORI jer su na krovu) nesporno je da su ti prozori vlasništvo vlasnika stana jer služe samo njemu. Ako je tumačenje da su ti prozori ZAJEDNIČKI I da ih trebaju održavati I mjenjati svi suvlasnici zgrade tada je moguće da suvlasnici usvoje prijedlog da njima ti prozori NE TREBAJU I da se na poziciji prozora izvede krovna površina koja je onda zajedničko vlasništvo.

   Točka 8. – DIMNJACI
   Nužno je ZAKONOM definirati što su dimnjaci, čemu služe i čije su vlasništvo.
   Dimnjaci konstruktivno prolaze kroz eve etaže zgrade I kroz sve posebne dijelove zgrade. Samim tim nije moguće da je vlasnik dimnjaka samo jedan od suvlasnika. Moguće je da svaki od vlasnika ima svoj dimnjaka ali građevinski taj isti dimnjak prolazi kroz sve stanove I samim tim je zajednički.

Ako je DIMNJAK ZAJEDNIČKI da li je moguće u slučaju da se dimnjak NE KORISTI da jedan od vlasnika promjeni njegovu namjenu pa recimo iz dimnjaka za loženje na kurta goriva napravi dimnjak za plinsko loženje? Ako je to moduće koja je potrebna suglasnost, 100% svih vlasnika kuće, 100% samo vlasnika koji se tim dimnjakom mogu koristiti ili je dovoljna neka natpolovićna suvlasnička suglasnost? U konačnici tko će plaćati trošak čišćenja dimnjaka? Iz sredstava pričuve? Zašto onda suvlasniku koji ima termo peć a ne koristi dimnjak ne bi plaćali servisiranje peći?
DANAS je dimnjačarska djelatnost toliko uznapredovala da je svaki dimnjak potrebno minimalno 2 puta godišnje čistiti, ispitivati, snimati kameroma, vršiti kontrolu korištenja, mehanički čistiti katranizirane površine ili spaljivati. U najvećem broju slučajeva nakon napred navedenih svih radnji zaključak je dimnjačara da DIMNJAK TREBA OBNOVITI, REKONSTRUIRATI a to su troškovi cc 20-25 tisuća kuna u peterokatnici. Pretpostavka da dimnjak koristi samo jedan suvlasnik, pitanje je tko će platiti trošak obnove? Pitanje je čime je taj dimnjak doveden u takvo stanje (loženjem loših materijala, sa neisptavnim uređajima, na neispravan način)?

Poseban se problem pojavljuje kod statusa tzv. FASADNIH PLINSKIH DIMNJAKA.
Takvi “dimnjaci” (to su otvori na fasadi za dovod zraka) su izvedeni naknadno, voljom svakog pojedinog suvlasnika, u pravilu mimo odredbi čl. 82. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. **Dimnjačarske troškove suvlasnici u većini slučajeva odbijaju plaćati**. Taj dimnjak služi samo jednom suvlasniku, trošak njihovog pregleda od strane ovlaštenog koncesionara dimnjačarskih usluga koncesionar uporno fakturira kao trošak zajedničke pričuve iako je pismeno obaviješten o činjenici da se ne radi o zajedničkom dijelu i da je namijena sredstava pričuve strogo određena u svrhu održavanja zajedničkih dijelova. Suvlasnici kod kojih je vršeno kontrolno ispitivanje odbijau platiti račun jer već plaćaju plinoservisera i vrtimo se u krug jer koncesionar svaki dimnjak podvodi pod Uredbu i smatra ga zajedničkim dijelom.

BALKONI I BALKONSKE OGRADE

Detalj koji nije naveden u popisu zajedničkih dijelova zgrade. Pitanje BAKLONSKE OGRADE u pogledu vlasništva nužno je decidirano utvrditi da je BAKLON I BALKONSKA OGRADA sastavni dio posebnog dijela zgrade i da je vlasnik u obavezi brinuti I održavati ih u graditeljskom I funkcionalnom ispravnom stanju.
Dijelovi BALKONA, obloga poda (pločice, kulir, zaglađeni beton), obloga čeka balkona, hidroizolacija balkona su dijelovi za koje je također nužno utvrditi da su vlasništvo vlasnika posebnog dijela zgrade (stana ili poslovnog prostora). Isto navodimo stoga jer baklon, terasu ili lođu vlasnik stana otkupio je kroz površinu stana (uz umanjenje koeficijentom). Ako je vlasnik stana u stanu vlasnik obloge zidova, obloge podova (parketa, pločica) a samo su konstruktivni elementi (AB ploče, drvene konstrukcije I slično) zajedničko vlasništvo onda je nužno istu definiciju primjeniti I na baklonu, terasi ili lođi.

ZELENI VRTOVI

Na nekim zgradama arhitektonski oblikovno su na određenim pozicijama ostavljene površine koje su na određenim dijelovima ostale kao “bazeni” u kojima je izvedena hidroizolacija I na istu postavljen sloj zemlje u debljini od recimo 60 do 80 centimetara. Takvi prostori nalaze se na poziciji iznad nekog stana. Slučaj je da iznad stana postoje dva takva zelena vrta a između njih stan iznad donjeg stana ima terasu. **Čiji je zeleni vrt? Pretpostavljamo da je to zajednički dio zgrade.** Međutim u tim vrtovima stan ispred kojeg se ti vrtovi nalaze sadi zelenjavu, sadi borove, ukrasne grmove, cvijeće. Korjenje probija hidroizolaciju I počinje curiti u donji stan. Vlasnik stana koji koristi vrt NE ŽELI DOZVOLITI da mu se ulazi I radi kroz stan! Isti vlasnik zahtijeva da se zemlja

koja se vadi iz vrta izbacuje na zemljište u okolišu a da se ne gomila na njegovoj terasi. To se izvede, napravi se nova hidroizolacija ali vlasnik stana više ne dozvoli ponovno postavljanje zemlje jer evo mu prilike da dobije 15 m2 terase!

KLIMA UREĐAJI – POSTAVA NA FASADU, ODVODNJA KONDENZATA

Nigdje u Prijedlogu Zakona nisu niti spomenuti KLIMA UREĐAJI. Uređaji koji uneređuju izgled grada, koji uništavaju fasade, koji potencijalo prijete izazivanjem nesreće.
Fasada zgrade je ZAJEDNIČKI DIO u vlasništvu svih suvlasnika. Na površini iste postavljati klima uređaj znači vršiti bušenje fasade za nosače, za spoj instalacije sa unutrašnjom jedinicom, postavljanje vanjske klima jedninice, postavljanje odvoda kondenzata. Da li je to moguće? Da li je za to potrebna suglasnost suvlasnika, u kojem postotku. Kako riješiti buku koju izaziva rad vanjske jedinice?
Da li je MOGUĆE Zakonom predvidjeti da se klima uređaji NE MOGU postavljati na ZAJEDNIČKE DIJELOVE ZGRADE, eventualno postavljanje da se omogući na dijelovima zgrade (baklonima, lođama ili terasama koji pripadaju stanu) ali uvjetovati da nesmiju biti vidljive, da se odvodnja kondenzata vrši prikupljanjem vode a ne da se upušta van balkona i da okapava po fasadi, po prozorima, robi i slično.

2. **Redovito održavanje (čl. 8. stavak 2. točka 2. i 4. prijedloga)** – vjerujem da bi održavanje trebalo podrazumijevati održavanje nekretnine funkcionalnom i sigurnom u građevinskom smislu <u>pa čišćenje ne bih smatrala redovitim održavanjem</u>. Skrećem pažnju da se nemali broj zgrada odlučuje plaćati čišćenje na način da pružatelj usluge ispostavlja račun direktno upravitelju što mi je problematično na nekoliko razina.

   3.1. Prva i najiritantnija je da se na taj način pružatelj usluga rješava slanja uplatnica suvlasnicima i vođenja brige o naplati što pada na upravitelja, pa ako netko ne plaća pričuvu (a samim time ne plaća i čišćenje) upravitelj ima obvezu taj dio posla "odraditi" i za pružatelje usluga čišćenja. Ili reći Pero nije platio pričuvu pa Vam račun za čišćenje umanjujemo za toliko i toliko. Drugo, u svojoj praksi RS je tužen između ostalog i zbog činjenice da su pri ulasku u dizalo gospođi/tužiteljici vrata lifta zgniječila prst. Dizalo je uredno servisirano, nije bilo propusta po tom pitanju, vještanjem se nije uspjelo nedvojbeno dokazati da je ozljeda nastala zbog nekog nedostatka u radu dizala ali je sud ipak u korist tužiteljice dosudio naknadu štete (solidarno od RS i servisera dizala). Kako će na pojam odgovornosti upravitelja utjecati činjenica da je čišćenje posao redovite uprave? Što će sedogoditi ako se netko posklizne na mokrom stubištu na kojem nije bilo znaka "Pazi klizav pod"? Ako je to posao redovite uprave mora li upravitelj znati da je pod sklizak?!

   3.2. Zašto bi posao redovite uprave trebo biti čišćenje snijega i leda na **javnim površinama uz zgradu** (točka 4.) – nisu li javne površine obveza jedinica lokalne i područne samouprave?

3. **Hitni i nužni popravci (čl. 10. i 11. Prijedloga)** – ranijim prijedlozima kolega bih i kod hitnih i kod nužnih popravaka dodala odredbu kojom ih (u slučaju kada su o potrebama njihova izvršenja suvlasnici obaviješteni od upravitelja ali u primjerenom i vremenski definiranom roku nisu postupili sukladno uputi) određuje tijelo javne vlasti budući da u tom slučaju može i sankcionirati nepostupanje suvlasika (i upravitelja). Zahvaćanje u sredstva pričuve bez odobrenja suvlasnika je nespojivo s duhom dobrog gospodarenja.

4. **Minimalan iznos pričuve (čl. 14 Prijedloga)** – dosadašnje riješenje (formula s etalonskom cijenom gradenja) mi se čini prihvatljivije nego li obvezivanje suvlasnika na minimalan iznos pričuve. Prijedlog da se utvrdi minimalan iznos naknade za upravitelje mi je, međutim, vrlo prihvatljiv (prijedlog je u objedinjenim napomenama GSKG-a)

5. **Obveza osiguranja (čl. 15. Prijedloga)** - trebalo bi ujednačiti rizike od kojih zgrada **mora** biti osigurana. Zakonom je do sad bilo definirano da zgradu treba primjereno osigurati (tumačili smo do sada da je to POŽAR I ODGOVORNOST SUVLASNIKA), Sve što je osigurano iznad toga potrebno je usvojiti od strane većine suvlasnika, na temelju izabrane ponude za koju preporuku daje Upravitelj a suvlasnici je usvajaju ili ne usvajaju. Postupak provedbe prikupljanja ponuda za osiguranje POTREBNO JE DEFINIRATI PETOGODIŠNJIM RAZDOBLJE. Postupak tenderiranja, prikupljanja ponuda, usvajanja, pregovaranja I slično traje najmanje 2 mjeseca I praktički je to neprihvatljivo raditi u nekom jednogodišnjem ciklusu. POLICE mogu biti godišnje, godišnje se obnavljaju, godišnje se eventualno nadopunjavaju I proširuju sa novim potrebnim rizicima.

6. **Sastanak suvlasnika (čl. 17. Prijedloga i podredno 20.)** – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kaže da suvlasnici oduke donose u pisanom pobliku i na tome bi trebalo inzistirati. Vidim iz napomena da je većini "potpisna lista" prihvatljiv način izjašnjavanja pa ću napomenuti da se u velikom broju slučajeva suvlasnici u zgradama pod upravom RS izjašnjavaju u formi ankete – u pismenom obliku se postave jasna pitanja na koja se daje odgovor da/ne, suvlasnik se vlastoručno potpisuje i anketni se listić predaje u sandućić ovlaštenog predstavnika ili ovlaštenom predstavniku osobno. To mi se čak čini najmanje naprasnom metodom, a anulira pritisak koji osoba koja potpisuje listu osjeća prilikom njena potpisivanja. **Propisala bih i da jednom godišnje upravitelj po pozivu suvlasnika dužan prisustvovati njihovom sastanku (a po svakom drugom pozivu sudjelovanje na sastanku bi bilo uz dodatnu naknadu) jer prema ZOV-u ima i sada obvezu jednom godišnje obići zgradu pa se to može objediniti.**

   Odluke suvlasnika (čl. 19. st. 2. Prijedloga) – ZOV-u u čl. 40., 41. i 87 dostatno regulira pitanje većine **mada se u praksi kao problem najčešće pojavljuje većina potrebna za obnovu fasade i rekonstrukciju krovnog pokrova u cijelosti.** Ovisno o tome kako bi se definirao pojam poboljšice ili pojam investicijskog održavanja (spominje ga čl. 9. Prijedloga i nejasno je što bi to točno podrazumijevalo) mislim da uvođenje posebne većine za **energetsku** obnovu fasade (dakle ne samo reparacijski rad na njoj) ima smisla (mada je ona već definirana i Zakon o energetskoj učinkovitosti kao posebnim zakonm, ali recimo pojavljuje se problem da se suvlasnici sa 55% odluče na energetsku obnovu ali je na kraju ne realiziraju jer pri ishodovanju kredita ne postignu postotak suglasnosti od 70% koji traži banka, a mimo toga nisu financijski sposobni za realizaciju projekta)

7. **Obveze suvlasnika (čl. 21. Prijedloga)** – obaviještavanje predstavnika suvlasnika o promjeni prebivališta je bespotrebno.

   Stavka 2. i 3. Prijedloga - Izvođenje radova u posebnim dijelovima je materija koju bi trebalo regulirati. Iako postoji Zakon o gradnji, Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinam i radovima pa i odredbe ZOV-a (čl. 82.) koje se time bave **činjenica je da velik broj suvlasnika određene radove izvodi mimo svih pravila** (zadnji primjer je slučaj na M. Špilera 5 gdje se suvlasnica dosjetila da bi mogla srušiti dva pregradna zida koja omeđuju energetski kanal zgrade iako bi, zbog otvora koji između etaža postoji u energetskom kanalu, morala ujedno zatvoriti i dio međukatne konstrukcije između njenog stana i stana niže ili na I. Dežmana 10 gdje je zbog načina gradnje – 1900. zbog rušenja pregradnih zidova doslovno nastala rupa u "međukatnoj konstrukciji"). Zbog zaštite ostalih suvlasnika (jer kad se obratimo građevinskoj inspekciji oni ili izađu kad su radovi već gotovi ili nas upute na sudski postupak) trebalo bi predvidjeti da se primjerice po upitu ovlaštenog predstavnika ili predstavnika upravitelja tim osobama mora predočiti recimo projekt rekonstrukcije ili nešto slično, a ukoliko ga nema o radovima se dalje obaviještava nadležno tijelo građevinske

inspekcije koje bi imalo obvezu reagirati u nekom razumnom roku. To zahtjeva dopune i izmjene drugih propisa, znam, ali bi o tome trebalo razmisliti, da se pojednostavni ili ubrza postupak u kojem bi suvlasnici u ovakvim situacijama imali pravo na zaštitu svojih interesa ne samo sudskim putem.

8. **Predstavnik suvlasnika (čl. 22. Prijedloga)** – stava sam da predstavnik suvlasnika mora biti suvlasnik. Velik broj objekata zbog narušenih međuljudskih odnosa nema svog predstavnika i rad u njima je otežan, ali iz iskustva znamo da postoje osobe koje se time bave isključivo i samo zbog osobne koristi i na velikom broju objekata. U slučajevima kada suvlasnici među sobom ne odaberu predstavnika čini mi se ispravnije propisati da upravitelj može poduzimati samo određene poslove (zakonom obvezne i hitne intervencije recimo). Prijedlog koji je netko iznio da se imenuje punomoćnik predstavnika mi je nerazumljiv – piše da "Punomoćnik ops-a može biti osoba koja nije suvlasnik ako suvlasnici...pri donošenju odluke o izboru ops-a ovlaste **tog ops-a** da opunomoći drugu osobu". To bi, koliko ja shvaćam, značilo da su već izabrali nekog između sebe da bude ops pa ne vidim koji je smisao i zašto bi ops koji već postoji prenosio ovlast nekom drugom (nespretno je sročeno).
   Osnovni razlog zbog kojeg se većina suvlasnika ne želi prihvatiti poslove ovlaštenog predstavnika je zboba i zluradost ostalih suvlasnika, prozivka na nesavjesno poslovanje, krađu, pogodovanje i slično. **Stoga u koliko nije moguće izabrati jednog suvlasnika potrebno je zakonom predvidjeti da je u zgradi moguće organizirati upravljanje preko VIJEĆA ili ODBORA zgrade koji će imati ovlaštenja ovlaštenog predstavnika.**

9. **Prava i obveze upravitelja (čl. 28 Prijedloga)**

   Točka 1. - vidim da većina kolega obvezu otvaranja posebnog bankovnog računa isključivo za pričuvu jedne zgrade smatra neprihvatljivom obvezom što me, **ne samo čudi, nego i tjera na razmišljanje kao oni uopće onda posluju**. Naime u RS od dana njegova osnutka svaka zgrada ima svoj poseban račun, a odnedavno i on line uvid u stanje tog računa i nitko od suvlasnika nikada nije doveo takav način poslovanja u pitanje povodeći se dodatnim troškovima (na razini godine prosječni godišnji trošak banke je 400-600 kuna), dapače. Smatram to alfom i omegom upravljanja i jednim od boljih prijedloga u ovom tekstu (ako ne i jedinim). Možda samo za primjer da istaknem da je odnedavno pod našom upravom nekolicina zgrada kojima su bankovni računi potpuno prazni (iako se u bilancama prikazivao pozitivan saldo) i koji sada protiv prijašnjeg upravitelja pokreću kazneni postupak. Na razini Grada Rijeke radi se o ukupno 30tak zgrada koje su bile pod upravom tog upravitelja). U BKS banci naknade za otvaranje računa nema, naknada za vođenje računa se plaća ovisno o visini prometa po računu u iznosu od 12 kn na više pa na godišnjoj razini to nisu stavke kojima bi trebalo plašiti suvlasnike. S ostalim primjedbama koje se odnose na organizaciju rada upravitelja, a koje su kolege iznijele se slažem posebice vezano uz obvezu osiguranja uz suglasnost suvlasnika – obveza osiguranja je zakonska obveza i ne smije ovisiti o suglasnosti suvlasnika.

   Točka 7. - Poduzimanje hitnih popravaka najkasnije u roku od TRI sata od prijave

   Takvo djelovanje NIJE MOGUĆE PROPISATI. Da bi se razumjelo zbog čega treba znati tko je UPRAVITELJ koje poslove obavlja i sa kojim brojem i profilom djelatnika obavlja poslove upravljanja zgradama. U 90% slučajeva UPRAVITELJ na zgradama ne izvršava poslove održavanja već iste putem kooperanata (sa kojima ima sklopljene ugovore o poslovnoj suradnji) organizira, izvršava, nadzire i u konačnici plaća. Poslovi održavanja zahtijevaju razne profile izvođača – keramičara, električara, vodo instalatera, stolata, zidara, bravura, fasadera, ličilaca, krovopokrivača, staklara,

parketara I slično. Upravitelj jednostavno NE MOŽE u svojoj tvrtki imati sve napred nabrojane profile djelatnika. Sve kad bi i imao sve navedene profile radnika obavljajući poslove UPRAVITELJA zgrade bio bi u sukobu interesa. U trenutku kad u tvrtki ne bi bilo posla za određeni profil radnika UPRAVITELJ bi da ne bi izgubio profit I stvorio gubitak najjednostavnije izmislio na zgradi određene poslove kako bi angažirao svoju nezaposlenu radnu snagu. Preko svojih sestrinskih tvrtki najednostavnije bi mogao potkradati suvlasnike plaćajući izvršenje radova koje možda nije trebalo izvoditi. Da ne spominjemo KOLIČINE izvedenih radova, "siguran sam da bi svaki Upravitelje savjesn o kontrolirao količine izvedenih radova radnika svoje sestrinske tvrtke".
Djelovati u TRI SATA, poduzeti HITNE POPRAVKE za radove koji su posljedica požara, elementarne nepogode, olujnog nevremena, djelovati na urušenom ili rasokrivenom krovu za vriejme oluje LUDOST je za očekivati. Djelovati na urušenim mjestima u tri sata ravno je ubistvu.

Točka 11. – raspoređivati I naplaćivati troškove zajedničke pričuve ALI I DRUGE TROŠKOVE NEKRETNINE koji se palćaju iz PRIČUVE

Kao prvo nužno je utvrditi da li se troškovi zajedničke potrošnje struje, vode, čišćenja zgrade valjda uskoro I naplata TV PRETPLATE I INTERNETA mogu biti troškovi koji terete pričuvu odnosno troškovi koji se plaćaju iz pričuve. Da bi se ispunio preduvjet da bi to financijski bilo moguće PRIČUVA treba sadržavari troškove pričuve+troškove čistačice+troškove struje+troškove vode. Dio navedenih troškova nije kroz cijelu godinu iskazan I istoj količini, mijenja se ovisno od potrošnje. Kako to iskazivat ako želite suvlasnicima izdavati samo jednu uplatnicu ili sumarni iskaz troškova, što znači da bi svaki mjesec trebali npr. Isprintavati mjesečno zaduženje sa utvrđenim vrijednostima troška I tako 12 puta na godinu. Ali optrebno je uzeti u obzir matrijalne troškove, troškove rada Upravitelja, troškove distribucije (poštanske proškove). Kako vodite evidenciju plaćanja, tko će opomenjivati, tko će utuživati?
Za koji iznos će Upravitelj to raditi, ne razmišlja valjda zakonodavac da će se to izvršavati BEZ NAKNADE.
Ako bi svaki vlasnik plaćao predložene troškove plaćati posebnom uplatnicom to bi na mjesečnom nivou značilo da bi plaćao 20 kuna provizije (pošti ili banki), to znači da bi to za prosječni stan od 60m2 iznosilo 0,333 kune/m2 a naknada upravitelja zgrade za sve poslove upravljanja po m2 je prosječno 0,31 kn/m2

Točka 23. – pregled prihoda i rashoda je barem u RS sastavni dio svakog godišnjeg izviješća, Rashodi se prikazuju kao pojedinačne stavke po grupama (naknada upravitelju, osiguranje zgrade, tekuće održavanje, obvezni radovi, popravci i zamjene, popravci refundirani po osiguranju i ostali troškovi) i smatram to dobrim rješenjem, a prihod je prikazan u ukupnom iznosu (kao zbroj pojedinačnih uplata suvlasnika i eventualnih uplata od najma/zakupa). U izvješću su i stavke o pokrenutim ovršnim postupcima i sva otvorena dugovanja suvlasnika kao i stanje sredstava na računu.

Točka 25. je potpuno neprihvatljiva. Prvo, takve se radnje moraju dodatno naplaćivati jer je to dodatan materijalan trošak. Pretpostavka je da bi se naplaćivale iz sredstava pričuve. **Ako bi svaki suvlasnik bio ovlašten zatražiti ih u bilo koje vrijeme to bi značilo da bi bio ovlašten i autorizirati trošak. Za autoriziranje I izdavanje naloga za plaćanje opunomoćen je ovlašteni predstavnik.** Ako svaki suvlasnik nije ovlašten autorizirati trošak onda bi bilo razumn da se prvo obrati ovlaštenom predstavniku koji će dalje proslijediti zahtjev upravitelju i odobriti plaćanje troška. Osim toga takvo postupanje dalo bi mogućnost da svaki suvlasnik koji iz bilo kojeg osobnog razloga ima zamjerku prema bilo kojem suclasniku ili predstavniku pa i upravitelju svaki dan 365 dana u godini postavlja takav zahtev što je potpuno neprihvatljivo. Zahtijevati da se u roku od 15 dana dostave dokumenti od dana od kojeg ih svaki suvlanik zahtjeva samo govori da autori prijedloga Zakona ne poznaju materiju.

Naša tvrtka na nivou godine ima cca 11.000 mogućih uplata pričuve, ako na to nadodate da plaćamo još napred navedene troškove to znači joj makar 11.000 mogućih troškova, imamo približno 2.200 šteta koje sve također treba platiti, imamo prosječno na 650 zgrada koje imamo pod upravom oko 5.000 računa pa ako sada to pomnožite sa 22 godine Koliko poslujemo doći ćete do vrtoglavih brojki od cca 650.000 mogućih dokumenata I ona ih nađite, prekopajte arhivu, kopirajte ili skenirajte, vratite nazad u arhivu, upakirajte I pošaljite suvlasniku.

U godišnjem izviješću trebaju biti vidljivi svi prihodi i rashodi. Ukoliko je nešto dvojbeno ops- a se može zatražiti uvid u dokumentaciju ili se može propisati da se izvođači radova imaju obvezu račun dostavljati upravitelju i ops-u pa na taj način ops-ovi mogu voditi i vlastitu arhivu i po potrebi davati na uvid suvlasnicima.

TELEOPERATERI – INSTALACIJE TELEFONIJE, INTERNETA

Da li je normalno da u zgradi ili kući (gdje smo vlasnici nas dvojica ili trojica) postoji operater (A1, Ht, Oprima ili sl.) koji ima instalaciju razvoda istog koja je u njegovom vlasništvu ali na mojim zidovima, na mojem stubištu.

Zar nije najnormalnije da da svaki onaj koji želi meni prodati neku svoju uslugu ne ponudi da će na primjerenom mjestu (koje ćemo dogovoriti) instalira svoj ormarić iz kojeg ću ja ako želim biti korisnik njegove usluge izvršiti razvod do mjesta na kojem želim postaviti uređaje, na način koji je mani najprihvatljiviji I kojim najmanje uništavam svoju imovinu. Operateri bi trebali ako žele u zgradi prodati što više svoje usluge za uslugu vođenja kroz naše instalacije plaćati najam te opreme ili po povoljnjijm uvjetima davati zgradi svoju uslugu.

Marija Štimac Tomazini, mag. iur