ZAPAD STAN d.o.o.

n/p g. Zlatko Vlašić, direktor

Ulica Ante Topića Mimare 61
10 090 Zagreb

Predmet: *Komentari na Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada*

Poštovani g. Vlašiću,

za početak se zahvaljujemo na trudu koji ste uložili vezano za Vaše prijedloge i komentare na *Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada* (dalje i: *Prijedlog Zakona*). U nastavku ćemo ponuditi naše viđenje Zakona i dati komentare ispred d. SG Tanker d.o.o. Zadar.

Po našem mišljenju Prijedlog Zakona je usudili bismo se reći u dobrom dijelu u suprotnosti poglavito s odredbama *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* te drugim zakonima, pravilnicima i uredbama koji reguliraju pružanje usluga upravljanja stambenim i poslovnim zgradama te kao takav nije ni temelj za eventualni prijedlog Zakona o upravljanju, koji bi trebao biti usmjeren na uređivanje djelatnosti upravljanja i održavanja stambenih i poslovnih zgrada kao i odnosa među dionicima predmetnog područja.

Posebno stavljamo na pažnju kako je prema našem mišljenju, Prijedlog Zakona napisan isključivo kako bi dodatno opteretio ionako obiman posao upravitelja te je isključivo usmjeren na prijetnje novčanim kaznama upravitelju za neobavljanje radnji koju su u najmanju ruku jako šturo opisane te se mogu, na štetu upravitelju dosta široko tumačiti.

Također, ističemo da i suvlasnici kao korisnici naših usluga imaju određene obveze, a za njih nisu predviđene skoro pa nikakve prekršajne odredbe, u slučaju ne ustupanja potrebne dokumentacije upravitelju, zbog čega bi upravitelj recimo izravno bio onemogućen držati se slova „Zakona“.

U narednim odlomcima pokušati ćemo analizirati „sporne“ članke predloženog Zakona i dati naš komentar i prijedlog za izmjenu ili eventualno uklanjanje istih. Članke Zakona s kojima smo suglasni nećemo dodatno elaborirati.

Pa krenimo redom:

Članak 3. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

Članak 4. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

Članak 6. – ne slažemo se s konstrukcijom „…*Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je skup aktivnosti kojima se* ***u javnom interesu*** *održavaju projektirane osobine zgrade*…“.
Zgrada, bila ona stambene ili poslovne namjene je isključivo privatno vlasništvo, odnosno suvlasništvo vlasnika posebnih dijelova iste te stoga smatramo da održavanje zgrada nikako ne može biti u javnom interesu pa bi predložili uklanjanje tog dijela čl. 6. ili modificiranje na način da isti glasi: *„…Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je skup aktivnosti kojima se* ***u interesu suvlasnika*** *održavaju projektirane osobine zgrade…“*.

Tu se pokušava „ovlastiti“ (tako je navedeno u predgovoru u poglavlju „Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći“) upravitelja da ima javne ovlasti, što je totalno promašeno.

Članak 10. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.
Članak 11. – dopunili bi vaš prijedlog zamjene stavka 3. čl.11. u pogledu teksta „...zahtjevali od suvlasnika sklapanje ugovora o zajmu ili kreditu.“ na način da taj tekst glasi „...zahtjevali od suvlasnika da osigura financijska sredstva za provođenje nužnog popravka.“
Članak 12. – stavak 2. po nama je nepotreban jer je člankom 9. definirano da investicijsko održavanje spada pod izvanredno održavanje.

Članak 13. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.
Članak 14. – stavak 3. koji regulira minimalni iznos zajedničke pričuve, nejasno je kad se primjenjuje i kako se provodi, zar će biti potrebno svake godine po objavi (ako je uopće objave) etalonske cijene građenja provoditi uskladu minimalne visine pričuve.

Članak 15. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

Članak 16. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

Članak 17. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

Članak 18. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste te bismo još uz predloženo dodavanje st 2. isti nadopunili sa sljedećim: „*Ukoliko suvlasnici ne donesu godišnji, odnosno višegodišnji program održavanja zgrade na način predviđen prethodnim stavkom, tada ga donosi upravitelj, a potpisuje predstavnik suvlasnika,* ***a ukoliko ni takva mogućnost ne bi bila realizirana zbog objektivnih razloga ili inertnosti predstavnika suvlasnika, za narednu godinu vrijedi godišnji, odnosno višegodišnji program održavanja zgrade koji je donesen prethodne godine ili svaki drugi ranije donesen godišnji, odnosno višegodišnji program održavanja zgrade.***“

Članak 19. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

Članak 20. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste te bismo još uz predloženu izmjenu stavka 1., isti nadopunili sa sljedećim: “*Predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik može za donošenje odluka iz čl. 19. ovog zakona pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku, putem elektroničke pošte* ***ili drugih dostupnih digitalnih servisa, aplikacija, odnosno društvenih mreža koje imaju mogućnost formiranja grupnih razgovora, članovi kojih grupnih razgovora bi bili suvlasnici određene zgrade uz prethodnu verifikaciju koju bi odobravao ovlašteni predstavnik suvlasnik konkretne zgrade, ako suvlasnik to zatraži, uz dokaz istovjetnosti (npr. sken osobne iskaznice, ugovor o korištenju aplikacije i sl.).“.***

Članak 21. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste, osim u dijelu koji se tiče osnivanja vijeća suvlasnika. Držimo da isto nije potrebno te da bi samo nepotrebno zakompliciralo rad predstavnika suvlasnika te dodatno narušilo u pravilu ionako krhke međuljudske odnose među suvlasnicima.

Članak 19. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

Članak 25. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.
Dodatno bi istaknuli kako bi bilo uputno definirati minimalne tehničke i stručne uvjete koje upravitelj mora ispunjavati o čemu je već bilo riječi u Prijedlogu zakona koji je rađen na razini Vijeća upravitelja pri HGK.

Članak 28. – u potpunosti se slažemo da je većina odredaba ovog članka nepovoljna za poglavito za upravitelje i da nisu životne niti provedive u stvarnosti.

- U odnosu na **toč. 1**. ističemo kako je ista očito napisana jedino u interesu bankarskog lobija, odnosno poslovnih banaka kod kojih bi bili otvoreni takvi bankovni računi. Naime, usvajanjem toč. 1. čl. 28. Zakona, doveli bi se u situaciju da bismo za svaku pojedinu zgradu morali otvoriti poseban bankovni račun od koje aktivnosti bi profitirali jedino poslovne banke kod kojih bi se takvi računi vodili. Također, uz ogromne troškove koji bi nastali pojedinim zgradama za uslugu vođenja takvih računa, još bi se dodatno i za svaku transakciju naplaćivao trošak platnog prometa, što je u izravnoj suprotnosti s temeljnim postulatima kojih bi se upravitelji trebali držati, da sredstvima zajedničke pričuve upravljaju pažnjom dobrog gospodara. Predlažemo uputiti zahtjev za uklanjanje toč. 1. čl. 28. Zakona.
  Slična odredba provlači se i u stavku 1. članka 14. „Nacrta prijedloga“ koja kaže: „Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade....“
  Predlažemo da se ukloni riječ „posebni“ iz te odredbe, jer se i na taj način implicira otvaranje zasebnog računa za pričuvu, što bi, ponavljamo, samo uzrokovalo dodatne troškove suvlasnicima, bez očitih koristi za iste, a pogodovalo bi isključivo bankama.

- slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem **toč. 5. te predlažemo da predmetna točka glasi na sljedeći način:**

  „osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako vlasnik posebnog dijela iste ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja, ***isključivo u slučaju kada to suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu suvlasničkih udjela to jasno i nedvosmisleno zatraže od upravitelja te kada su ispunjene sljedeće pretpostavke:***

- ***mora biti osiguran slobodan i nesmetan pristup posebnom dijelu ili zajedničkom dijelu zgrade na kojem je potrebno obaviti radove***
- ***moraju biti osigurana sredstva u zajedničkoj pričuvi predmetne zgrade, za izvršenje potrebnih radova koje bi suvlasnici kasnije potraživali od vlasnika posebnog dijela u kojem su potrebni radovi izvršeni…***“

toč. 6. izmijeniti na način da glasi: *„osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka* ***za radnog vremena upravitelja.“***

toč. 7. izbaciti jer nije životna ni moguća, a podredno istu izmijeniti na način da glasi:

„***pristupiti hitnom popravku u objektivno najkraćem mogućem roku od prijave potrebe popravka***“.

toč. 10. dopuniti na način da glasi: *„ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade,* ***sukladno raspoloživoj dokumentaciji koju je upravitelj zaprimio od strane suvlasnika****“*.

toč. 11. dopuniti na način da glasi: *„raspoređivati i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.) koji se plaćaju u zajedničku pričuvu,* ***u slučaju da suvlasnici to jasno i nedvosmisleno zatraže od upravitelja pismenim putem.“***
Također, ovdje se radi o posebnom poslu upravitelja za koji ima pravo na dodatnu naknadu, te bi se na kraju trebalo dodati „za što upravitelj ima pravo na posebnu naknadu“

toč. 12. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

toč. 16. – ovdje se nesporno radi o poslovima izvanredne uprave pa je ovu točku potrebno izbaciti kategorije „prava i obveza upravitelja“ jer bi iz navedene točke proizlazilo da to spada u djelokrug rada upravitelja, odnosno poslova redovne uprave.
Dodatno, ovo pitanje je regulirano drugim pravilnikom i radi se o postupku ograničenog vremenskog roka, odnosno radi se o poslovima koji će se završiti u neko vrijeme, te ih nije potrebno regulirati ovim zakonom.

toč. 19. dopuniti na način da glasi: *u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta,* ***u slučaju da suvlasnici to jasno i nedvosmisleno zatraže od upravitelja pismenim putem te pod uvjetom da suvlasnici osiguraju dostatna sredstva za prijavu spomenutih projekata.“***

toč. 20. dopuniti na način da glasi: *u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta,* ***u slučaju da suvlasnici to jasno i nedvosmisleno zatraže od upravitelja pismenim putem“.***

toč. 24. – u potpunosti se slažemo s Vašim komentarom, kritikom i obrazloženjem iste.

toč. 25. dopuniti na način da glasi: *„na zahtjev suvlasnika dati na uvid i omogućiti kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku* ***od 15 dana od dana zaprimanja pismenog zahtjeva suvlasnika. Suvlasnik može zatražiti kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom, koja dokumentacija nije starija od 3 godine računajući od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Upravitelj pridržava diskrecijsko pravo da omogući uvid i kopiranje isključivo isprava koje upravitelj posjeduje. Suvlasnik zatraženu dokumentaciju može zatražiti na uvid i umnožiti kod trećih osoba o svom trošku ili na zahtjev preslike može napraviti Upravitelj uz pripadajuću naknadu koja bi bila utvrđena posebnom odlukom donesenom od strane Upravitelja.“***

toč. 27. nam nije potpuno jasna (što je pisac htio reći…?!)

Članak 29. –slažemo s Vašim komentarom i kritikom istog.
Ovdje bi također valjalo napomenuti (vezano uz odredbe stavka 2.) predlagateljima nacrta zakona na institut javne nabave, odnosno odredbi postupaka nabave za osobe koji nisu obveznici zakona o javnoj nabavi, a koje omogućavaju da se direktnom pogodbom ugovaraju poslovi u vrijednosti do 150.000,00kn!!!!!!

Također, predlažemo korekciju stavka 1. na način da se riječ „opunomoćiti“ zamjeni riječju „povjeriti“ trećim osobama, da nebi morali davati punomoći razno raznim kooperantima i dodatno zakomplicirati cijelu situaciju.

Članak 30. –slažemo s Vašim komentarom, kritikom i prijedlogom izmjene istog.

Članak 32.

Toč. 1. – izbaciti iz Zakona

Toč. 2. izmijeniti na sljedeći način: *„ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od **48 sati od prijave potrebe popravka ukoliko su upravitelju osigurani slobodan i nesmetan pristup posebnom dijelu ili zajedničkom dijelu zgrade na kojem je potrebno obaviti radove te ukoliko su osigurana sredstva u zajedničkoj pričuvi predmetne zgrade za izvršenje potrebnih hitnih popravak**.*“

Toč. 4. izbaciti iz Zakona ukoliko se ne usvoji prijedlog izmjene čl. 28. toč. 11. Zakona.

Toč. 5. izbaciti iz Zakona, katastrofalna odredba. Slažem se s Vašim komentarom i obrazloženjem.

Toč. 7. i 8. izbaciti iz Zakona ukoliko se ne usvoji prijedlog izmjene čl. 28. toč. 19. i 20. Zakona.

Toč. 10. – izbaciti iz Zakona, nepotrebno.

Toč. 11. - Slažemo se s Vašim komentarom i obrazloženjem.

Toč. 12. izbaciti iz Zakona ukoliko se ne usvoji prijedlog izmjene čl. 28. toč. 25. Zakona.

Članak 33. –slažemo s Vašim komentarom, kritikom i prijedlogom izmjene istog.
Članak 36. stavak 2. – predložiti veći rok za uskladiti poslovanje s novim Zakonom, rok od 30 dana je prekratak, predlažemo 6 mjeseci.

SG TANKER d.o.o. Zadar

U Zadru, 28. travnja 2021. godine