



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 011-01/21-01/68

URBROJ: 531-01-21-1

Zagreb, 7. travnja 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
MZOE

Primijeno	8.4.2021.	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
011-02/21-01/12	14	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.
531-21-1	0	0,00



MINISTARSTVO FINACIJA

MINISTARSTVO VANJSKIH
I EUROPSKIH POSLOVA

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I
ODRŽIVOG RAZVOJA

MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA
I FONDOVA EUROPSKE UNIJE

PREDMET: Nacrt prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada i Iskaz o procjeni učinaka propisa za Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
- mišljenje, traži se

U prethodnom postupku pribavljanja mišljenja prije savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, u prilogu vam radi davanja mišljenja dostavljamo Nacrt prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada i Iskaz o procjeni učinaka propisa za Zakon o upravljanju i održavanju zgrada.

Ministarstvu financija dostavljamo i pripadajući Obrazac standardne metodologije za procjenu fiskalnog učinka (PFU obrazac).

Molimo da nam vaša mišljenja dostavite u roku od 5 radnih dana od zaprimanja ovog dopisa.

NA ZNANJE:

1. Ured predsjednika Vlade Republike Hrvatske
2. Vlada Republike Hrvatske – Glavno tajništvo
3. Ured za zakonodavstvo Vlade Republike Hrvatske

MINISTAR
Darko Horvat

PRILOG 4.
OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA
ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

1.	OPĆE INFORMACIJE		
1.1.	Naziv nacrtu prijedloga zakona:	Zakon o upravljanju i održavanju zgrada	
1.2.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt planiranja ili reformska mjera:	Da/Ne: Ne	Naziv akta: Opis mjere:
1.3.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne: Ne	Naziv pravne stečevine EU:
2.	ANALIZA ISHODA NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA		
2.1.	Izradu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada zahtijeva nedorečenost i pravne praznine dijela važećeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te mogućnost uređenja određenih pitanja na prikladniji način. Činjenica je da se i danas koriste odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz Devetog dijela, Glave 3, koje su pripremljene za prijelazni period od dvanaest mjeseci. U primjeni su i odredbe Uredbe o održavanju zgrada. Ovim prijedlogom predlažu se norme kojima će se nadomjestiti nedorečenosti iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prenijeti odredbe Uredbe o održavanju zgrada u novi Zakon, uz određene nadopune, ali bez bitnih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose. Posljedica takvog stanja stvari je teško i neučinkovito upravljanje zgradama što ima za daljnju posljedicu: - otežano, odnosno onemogućeno ispunjavanje obveza vlasnika zgrade na njezinom održavanju u skladu s propisima o gradnji - smanjenje kvalitete, a time i vrijednosti zgrade, njezine sigurnosti i kvalitete stanovanja u istoj - neispunjavanje, odnosno djelomično ili teško ispunjavanje obveza prema javnopravnim subjektima i drugim osobama - otežano, odnosno onemogućeno sudjelovanja u društvenim (domaćim i europskim) akcijama poboljšanja tehničke i druge kvalitete zgrada koje su često subvencionirane. Zakonom će se bitno odrediti obveze suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja prema zajednici po pitanjima sigurnosti ljudi i imovine, i to kroz stvaranje preduvjeta za normalno poduzimanje preventivnih i represivnih mjera u zajedničkim dijelovima zgrada koje dobivaju obilježja javnog mjesta te izvršavanje obveza sukladno nacionalnim programima zaštite okoliša i energetske učinkovitosti. Osim toga, stvorit će se preduvjeti za jednostavnije provođenje mjera sukladno smjernicama i obvezama koje dolaze iz Europske unije. Cilj Zakona je otkloniti uočene nedostatke bez bitnih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose uređene Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na način da se: - osigura kvalitetno upravljanje i održavanje zgrada - odrede kriteriji za utvrđivanje visine pričuve i propiše minimalni iznos pričuve te kriteriji		

	za korištenje sredstava pričuve - određuje obvezni sadržaj ugovora o upravljanju zgradama - definiraju prava i obveze te odgovornosti upravitelja zgrade - definiraju prava i obveze te odgovornosti predstavnika suvlasnika - definiraju prava i obveze te odgovornosti suvlasnika - propiše izrada strategije kvalitetnog i priuštivog stanovanja.
3.	ANALIZA UTVRĐENIH IZRAVNIH UČINAKA
3.1.	Analiza gospodarskih učinaka
	Očekuje se mali učinak na makroekonomsko okruženje Republike Hrvatske osobito komponente bruto društvenog proizvoda kojeg čine osobna potrošnja kućanstava, priljev investicija, državna potrošnja, izvoz i uvoz. Očekuje se mali učinak na funkcioniranje tržišta i konkurentnost gospodarstva. Očekuje se utjecaj na veliki broj građana i/ili obitelji i/ili kućanstva (primjerice, broj stanova, poslovnih prostora i garaža koji su na upravljanju kod upravitelja zgrada u Republici Hrvatskoj je veći od 600 000), posebno vlasnika višestambenih i poslovnih zgrada te upravitelja zgrada na način da se osigura kvalitetno upravljanje i održavanje zgrada, odrede kriteriji za utvrđivanje visine pričuve i propiše minimalni iznos pričuve te kriteriji za korištenje sredstava pričuve, odredi obvezni sadržaj ugovora o upravljanju zgradama definiraju prava i obveze te odgovornosti upravitelja zgrade, definiraju prava i obveze te odgovornosti predstavnika suvlasnika, definiraju prava i obveze te odgovornosti suvlasnika te propiše izrada strategije kvalitetnog i priuštivog stanovanja. <u>Analiza procjene broja građana koji žive u višestambenim zgradama, odnosno broja stanova te prosječne površine stanova</u> Prema publikaciji: <i>Popis 2011 jer zemlju čine ljudi: 1586 Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011., Stanovi prema načinu korištenja, Državni zavod za statistiku, 2017.</i>, u Republici Hrvatskoj je 2011. godine bilo ukupno 2.246.910 stanova od čega je nastanjenih stanova bilo 1.496.558. U statističkom izvješću "Stanovi prema načinu korištenja" navodi se podatak o prosječnoj površini nastanjenih stanova u Republici Hrvatskoj u iznosu od 81 m². Prema istoj publikaciji više od 62% stanova nalazi u tzv. obiteljskim kućama, odnosno 48,5% stanova u zgradama (kućama) s 1 stanom i 13,8% s 2 stana, dok je preostalih 37,7% stanova u zgradama s 3 i više stanova. Također, prema objavljenim podacima u svakom nastanjenim stanu živi prosječno 2,8 osoba. Sukladno navedenim podacima slijedi: Broj stanova na koje se odnosi Nacrt prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada $2.246.910 \text{ stanova} \times 37,7 \% = 847.085 \text{ stanova}$ Broj nastanjenih stanova na koje se odnosi Nacrt prijedloga Zakona $1.496.558 \text{ nastanjenih stanova} \times 37,7 \% = 564.202 \text{ stanova}$ Broj građana na koje se odnosi prijedlog Zakona $1.496.558 \text{ useljivih stanova} \times 37,7 \% \times 2,8 \text{ građana/stanu} = 1.579.766 \text{ građana}$ Ukupna površina svih stanova (prosječna) na koje se odnosi Nacrt prijedloga Zakona $2.246.910 \text{ stanova} \times 37,7 \% \times 81 \text{ m}^2/\text{stanu} = 68.613.890 \text{ m}^2$

dok je ukupna površina nastanjenih stanova (prosječna) na koje se odnosi Nacrt prijedloga Zakona

$$1.496.558 \text{ stanova} \times 37,7 \% \times 81 \text{ m}^2/\text{stanu} = 45.700.391 \text{ m}^2$$

Procjena minimalnog iznosa zajedničke pričuve koja se predlaže propisati Nacrtom prijedloga Zakona

Iznos minimalne visine zajedničke pričuve koji se predlaže Nacrtom prijedloga Zakona je 0,54% **etalonske cijene građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18 i 66/19), godišnje**, tako da danas minimalni mjesečni iznos pričuve po m² iznosi:
 $6.800 \text{ kn/m}^2 \times 0,54\% / 12 = 3,06 \text{ kn/m}^2/\text{mjesec}$

Navedeni prijedlog procjene minimalnog iznosa zajedničke pričuve temelji se na izrazu kojim je utvrđena visina mjesečne zaštićene najamnine prema *Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, broj 40/97 i 117/05)* i koja ne može biti niža od iznosa mjesečne najamnine izračunate prema izrazu:

$$N_z = P \times C_e \times \frac{0,54\%}{12}$$

gdje je:

N_z- najniža najamnina , P-površina stana, C_e-etalonska cijena građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj izgradnji (trenutno 6.800 kn/m²)

Shodno navedenom predložen je tekst stavka (3) članka 14. Nacrta prijedloga Zakona:

(3) Minimalni iznos zajedničke pričuve iznosi 0,54% etalonske cijene građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, godišnje. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 59/20).

Podredno se dodaje kako se danas, prema dostupnim podacima, na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrada izdvaja prosječno oko 3,00 kn/m².

3.2. Analiza učinaka na zaštitu tržišnog natjecanja

Provedbom prethodne procjene nisu utvrđeni značajni učinci koji bi zahtijevali daljnju analizu u postupku procjene učinaka propisa.“

3.3. Analiza socijalnih učinaka

Provedbom prethodne procjene nisu utvrđeni značajni učinci koji bi zahtijevali daljnju analizu u postupku procjene učinaka propisa.

3.4. Analiza učinaka na rad i tržište rada

Provedbom prethodne procjene nisu utvrđeni značajni učinci koji bi zahtijevali daljnju analizu u postupku procjene učinaka propisa.

3.5.	Analiza učinaka na zaštitu okoliša
	Provedbom prethodne procjene nisu utvrđeni značajni učinci koji bi zahtijevali daljnju analizu u postupku procjene učinaka propisa.
3.6.	Analiza učinaka na zaštitu ljudskih prava
	Provedbom prethodne procjene nisu utvrđeni značajni učinci koji bi zahtijevali daljnju analizu u postupku procjene učinaka propisa.
4.	TEST MALOG I SREDNJEG PODUZETNIŠTVA (MSP TEST) Nije obavezna provedba procjene učinaka propisa na malo gospodarstvo izradom MSP testa.
4.1.	Moguće opcije javnih politika
	<i>Prilikom utvrđivanja mogućih opcija javnih politika za rješavanje problema i postizanje cilja, potrebno je izraditi najmanje dva prijedloga nenormativnog rješenja i najmanje dva prijedloga mogućih normativnih rješenja.</i> <i>Kod utvrđivanja nenormativnog rješenja, obvezno je navesti opciju »ne poduzimati ništa«. Na taj način utvrđuje se stanje koje će se, ovisno o trendovima, nastaviti i dalje, bez poduzimanja daljnjih normativnih koraka od strane stručnog nositelja. To znači da državna intervencija kroz propise nije potrebna. U slučaju važećeg propisa, opcija »ne poduzimati ništa« obuhvaća analizu postojećeg stanja od trenutka donošenja tog propisa.</i> <i>Drugi prijedlog nenormativnog rješenja odnosi se na opciju rješavanja problema bez donošenja novog ili izmjene postojećeg zakonodavstva. Takvo nenormativno rješenje obuhvaća način rješenja problema kroz samoregulaciju unutar strukovnih organizacija i poslovnih udruženja. Također, takvo rješenje obuhvaća kampanje, smjernice, dobre prakse, edukacije za dobrovoljne standarde kvalitete, projekte i slične aktivnosti koje mogu u konačnici dovesti do navedenog cilja bez državne intervencije kroz zakonodavstvo.</i> <i>Dva prijedloga normativnih rješenja obuhvaća rješavanje problema i postizanje utvrđenih ciljeva zakonodavstvom. Obvezno navedite i utvrdite normativno rješenje navedeno u Prethodnom MSP testu.</i> <i>Drugo normativno rješenje odnosi se na drugi način rješavanja problema kroz donošenje novog odnosno izmjene postojećeg zakonodavstva.</i> OPCIJE ZA MSP TEST 4.1.1. Opcija 1. (nenormativno rješenje) »Ne poduzimati ništa« 4.1.2. Opcija 2. (nenormativno rješenje) »Poduzimati nenormativne aktivnosti« 4.1.3. Opcija 3. (normativno rješenje) »Poduzimati nenormativnu aktivnost A« 4.1.4. Opcija 4. (normativno rješenje) »Poduzimati nenormativnu aktivnost B«

4.2.

Ocjena i opcije

Prije tablice Analize troškova i koristi za svaku od opcija javnih politika potrebno je analizirati koristi i troškove na temelju dostupnih podataka, analiza, izvješća i provedenih neformalnih savjetovanja sa dionicima. Svaku tvrdnju potrebno je opravdati informacijama, činjenicama i ostalim dostupnim statističkim podacima. Analiza svakog troška i koristi mora se iznijeti kvantitativno i kvalitativno. Brojčani pokazatelji se navode uz obvezno navođenje izvora podataka, uključujući SCM obrazac za mjerenje administrativnih troškova.

Tablica: Analiza troškova i koristi

Opcije	Troškovi (negativni učinci)	Koristi (pozitivni učinci)
Opcija 1.		
Opcija 2.		
Opcija 3.		
Opcija 4.		

Legenda:

- - znatan negativni učinak
- ograničen negativni učinak
- ! nema učinka
- + ograničen pozitivan učinak
- ++ znatan pozitivan učinak

5.

PROVOĐENJE SCM METODOLOGIJE

Odgovor na pitanje pod rednim brojem 6.1. iz Prethodnog MSP testa je „NE“.

Ako je odgovor na pitanje pod rednim brojem 6.1. „DA“, iz Prethodnog MSP testa potrebno je uz Obrazac prethodne procjene priložiti pravilno ispunjenu Standard Cost Model (SCM) tablicu s procjenom mogućeg administrativnog troška za svaku propisanu obvezu i zahtjev (SCM kalkulator).

SCM kalkulator ispunjava se sukladno uputama u standardiziranom obrascu u kojem se nalazi formula izračuna i sukladno jedinstvenim nacionalnim smjernicama uređenim kroz SCM priručnik.

SCM kalkulator dostupan je na stranici: <http://www.mingo.hr/page/standard-cost-model>

6.

SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE

Savjetovanje se provodi u trajanju od najmanje 30 dana uz javno izlaganje materije koja je predmet savjetovanja. Savjetovanje se provodi putem središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje s javnošću objavom nacrt prijedloga zakona i Iskaza o procjeni učinaka propisa. Tijekom savjetovanja potrebno je provesti jedno ili više javnih izlaganja nacrt prijedloga zakona i Iskaza o procjeni učinaka propisa neposrednim kontaktom s dionicima.

Sažetak postupka savjetovanja s javnošću potrebno je iznijeti na jasan način i s točnim datumima početka i završetka savjetovanja, kao i datume provedenog javnog izlaganja. Potrebno je navesti broj ukupno zaprimljenih mišljenja, primjedbi i prijedloga koji su pristigli pisanim putem u vrijeme savjetovanja te broj prihvaćenih komentara na nacrt prijedloga zakona i Iskaz o procjeni učinaka propisa.

Istovremeno sa savjetovanjem, Iskaz o procjeni učinaka propisa dostavlja se na mišljenje nadležnim tijelima i Uredu za zakonodavstvo. Potrebno je ukratko navesti kojim nadležnim

	<i>tijelima je dostavljen Iskaz o procjeni učinaka propisa i kada je zaprimljeno mišljenje nadležnog tijela i Ureda za zakonodavstvo.</i>
7.	OPTIMALNO RJEŠENJE
	U postupku procjene učinaka propisa utvrđeno je da se jedino normativnim putem, izradom Zakona o upravljanju i održavanju zgrada može nadomjestiti nedorečenosti iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prenijeti odredbe Uredbe o održavanju zgrada u novi Zakon, uz određene nadopune. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada je pravna podloga za rješenje uočenih problema. Donošenjem Zakona o upravljanju i održavanju zgrada neće proizaći nikakvi dodatni troškovi.
8.	VREMENSKI OKVIR I VREDNOVANJE
	Vremenski okvir za postizanje ishoda odnosno promjena je godinu dana od dana stupanja na snagu Zakona. Stambenom strategijom donesenom na temelju ovoga Zakona utvrdit će se smjernice i mjere za praćenje provedbe Zakona.
9.	PRILOZI
	<i>U prilogu se prilažu važniji dokumenti, analize i rezultati korisni za donositelje odluka. Ako je riječ o opširnijim dokumentima, prilažu se sažeci dokumenta uz navođenje izvora. U priloge se također mogu staviti dokumenti nastali u postupku procjene učinaka propisa. Priloge je potrebno numerirati i ovdje navesti nazive priloga</i>
10.	POTPIS ČELNIKA TIJELA
	Ministar: Darko Horvat Potpis Datum: 7. travnja 2021.
11.	Odgovarajuća primjena ovoga Obrasca u slučaju provedbe članka 18. stavka 2. Zakona o procjeni učinaka propisa ("Narodne novine", broj 44/17)
	Uputa: • Prilikom primjene ovoga Obrasca na provedbene propise i akte planiranja u izradi, izričaj „nacrt prijedloga zakona“ potrebno je zamijeniti s nazivom provedbenog propisa odnosno akta planiranja.



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, travanj 2021.

PREDLAGATELJ: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

PREDMET: Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada

PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova donošenja ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Stanovanje zauzima najveći dio urbaniziranog prostora i prevladavajući je sadržaj naselja u Republici Hrvatskoj. Nesporno je stoga da stanovanje kao i zgrade u kojima se ono odvija zaslužuje iznimnu pozornost, kako kroz planiranje prostora, projektiranje i gradnju tako i kroz zakonodavstvo, a sve s ciljem da se građanima osigura dostojan i funkcionalan stan. Stanovanje bi radi navedenog trebalo u pitanjima kao što su dostupnost, osnovni standard kvalitete, pristupačnost ranjivim skupinama i dr. biti društveno regulirano i kontrolirano područje. Spomenuto se postiže i ostvaruje primjerice u okviru Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine", broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19) na temelju kojeg se Zakona kontinuirano djeluje u pravcu približavanja mogućnosti zadovoljenja stambenih potreba građanima i poboljšanja standarda stanovanja. Također, isto je učinjeno i kroz Zakon o subvencioniranju stambenih kredita ("Narodne novine", broj 65/17, 61/18, i 66/19). Navedeni primjeri pokazuju potrebu da se kroz zakonodavnu aktivnost urede pitanja koja se tiče problematike stanovanja.

Međutim, dosadašnja zakonodavna aktivnost nije se dotakla pitanja upravljanja i održavanja zgrada koje je nedvojbeno od suštinske važnosti za postizanje cilja kvalitetnog stanovanja. Analizom stanja na području upravljanja, održavanja i korištenja stambenih i poslovnih zgrada i provedbi propisa kojim su u dijelu uređena ta pitanja i danas se primjenjuju odredbe Dijela devetog ("Prijelazne i završne odredbe"), Glave 3. ("Izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine u prijelaznom razdoblju") Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - u daljnjem tekstu: ZV) koje su pripremljene za prijelazni period od dvanaest mjeseci. Također, uočeno je da su spomenute odredbe ZV-a nedorečene, imaju pravne praznine te da je pojedina pitanja moguće urediti na način koji će biti jednostavniji i učinkovitiji u provedbi te više odgovarati stvarnim situacijama i potrebama. Vlada Republike Hrvatske je na temelju ZV-a 1997. donijela Uredbu o održavanju zgrada

("Narodne novine", broj 64/97) kojom su djelomično uređena pitanja održavanja zgrada, ali kojom nisu uređena pitanja upravljanja zgradama kao i druga pitanja s tim u vezi slijedom čega ista nije podobna za primjenu kao propis koji uređuje predmetnu problematiku.

Posljedica takvog stanja stvari je teško i neučinkovito upravljanje zgradama što ima za daljnju posljedicu:

- otežano, odnosno onemogućeno ispunjavanje obveza vlasnika zgrade na njezinom održavanju u skladu s propisima o gradnji
- smanjenje kvalitete, a time i vrijednosti zgrade, njezine sigurnosti i kvalitete stanovanja u istoj
- neispunjavanje, odnosno djelomično ili teško ispunjavanje obveza prema javnopravnim subjektima i drugim osobama
- otežano, odnosno onemogućeno sudjelovanja u društvenim (domaćim i europskim) akcijama poboljšanja tehničke i druge kvalitete zgrada koje su često subvencionirane.

S obzirom na navedeno i nedvojbenu pretežitost stanovanja u urbanom prostoru Republike Hrvatske ukazuje se potreba da se održavanje i upravljanje zgradama kao sastavni dijelovi učinkovite politike kvalitetnog stanovanja urede zakonom.

S time na umu pristupilo se je izradi ovoga Zakona pri čemu je za polazište uzeta potreba definiranja zajedničkih dijelova zgrade, minimalnog iznosa i načina plaćanja zajedničke pričuve, nužnost održavanja zajedničkih dijelova zgrade, propisivanje načina upravljanja zgradom, osnovni sadržaj ugovora o upravljanju zgradom te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika.

Ujedno je ovim Zakonom propisano da se politike upravljanja i održavanja zgrada provode u skladu sa aktima strateškog planiranja koji obuhvaćaju područje graditeljstva i prostornoga uređenja te da je nositelj izrade akata strateškog planiranja Ministarstvo, a kojim će se definirati ciljevi i daljnje usmjerenje stambene politike u Republici Hrvatskoj.

Imajući u vidu sve prethodno navedeno izrada i donošenje ovoga Zakona ukazuje se neophodnim radi otklanjanja uočenih problema i njihovih posljedica na način da se urede pitanja koja su ključna za učinkovito i kvalitetno upravljanje i održavanje zgradama.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Predmetnim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

- zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i njihovo održavanje
- vrste održavanja zgrade i njihovo pobliže definiranje
- hitnih i nužnih popravaka zgrade te investicijskog održavanja zgrade
- zajedničke pričuve te njezin minimalni iznos i način plaćanja
- osiguranja zgrade
- osnovnog sadržaja ugovora o upravljanju zgradom
- načina i pobližeg definiranje odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika
- obveza suvlasnika i uređivanje pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika
- vezana uz upravitelja zgrade i obavljanje predmetne djelatnosti, njegova prava, obveze i odgovornosti
- određivanja prinudnog upravitelja
- prekršajnih kazni za upravitelja i suvlasnika za povredu Zakona
- prijelaznih i završnih odredbi koja uređuju dosadašnje sklopljene međuvlasničke ugovore i ugovore o održavanju te dosadašnje upravitelje koji djelatnost upravljanja zgradama obavljaju do stupanja na snagu ovoga Zakona, prestanak važenja odredbi Glave 3. u Dijelu devet Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prestanka važenja Uredbe o održavanju zgrada u skladu s odredbom članka 21. Jedinstvenih nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, broj 74/15) te kriterijem specijalnosti (lex specialis derogat legi generali) i rokova za donošenje propisa, akata i dokumenata koji se donose na temelju ovoga Zakona te naposljetku stupanje na snagu Zakona.

Odredbama ovoga članka propisuje se prestanak važenja odredbi Glave 3. u Dijelu devet Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prestanka važenja Uredbe o održavanju zgrada u skladu s odredbom članka 21. Jedinstvenih nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, broj 74/15) te kriterijem specijalnosti (lex specialis derogat legi generali).

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Donošenjem ovog Zakona otklonit će se postojeća pravna praznina koja se odnosi na pravno uređenje pitanja upravljanja i održavanja zgrada. Cilj donošenja ovoga Zakona je da se bez bitnih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose uređenih ZV-om osigura

kvalitetno upravljanje i održavanje zgrada kao i pitanja značajna za postizanje toga cilja koja uključuju definiranje kriterija za utvrđivanje visine pričuve i minimalni iznos pričuve te kriterije za korištenje sredstava pričuve pri čemu se podrobnije definiraju prava i obveze te odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika. Također, ovim se Zakonom definira održavanje zajedničkih dijelova zgrade kao skup aktivnosti koji je od javnog interesa. Istim je stoga kao obveza vlasnika posebnog dijela ovim Zakonom propisana dužnost da omogući, odnosno dozvoli upravitelju zgrade, odnosno ovlaštenoj osobi ulaz u svoj posebni dio zgrade 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. Na taj način je pravnom normom navedeno uobličeno kao javni interes jer je prepoznato da isto uključuje opću dobrobit, odnosno interes države pri čemu isti također služi interesu pojedinca i nije mu u suprotnosti. Donošenje ovoga Zakona pridonijet će sustavnom podizanju kvalitete stanovanja kroz definiranje i uređivanje pitanja koja su bitna za učinkovito i adekvatno upravljanje zgradama od strane suvlasnika, odnosno upravitelja kao i s time povezanim uređenjem pitanja održavanja zgrada. Jedan od bitnih elemenata za ostvarivanje navedenog je propisivanje minimalnog iznosa i načina plaćanja zajedničke pričuve što je uređeno ovim Zakonom. Ovim se Zakonom propisuju prekršajne kazne za upravitelje čime će se doprinijeti postizanju odgovornosti upravitelja zgrada za zakonito izvršavanje svojih dužnosti i obveza.

Također, donošenjem ovog Zakona kojim se propisuje obveza izrade akata strateškog planiranja politike upravljanja i održavanja zgrada, pokrenuti će se nužni koraci prema ostvarivanju kvalitetne i odgovarajuće stambene politike u Republici Hrvatskoj.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

DIO PRVI

OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

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 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.

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
2. *posebni dijelovi zgrade* su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade
3. *poslovni prostor* je samostalna uporabna cjelina namijenjena obavljanju djelatnosti koja se sastoji od jedne ili više prostorija
4. *zgrada* je višestambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada

5. *stambeno-poslovna zgrada* je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora

6. *stan* je samostalna uporabna cjelina 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.)

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna te zakonima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

(3) Izrazi koji u ovom Zakonu imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se na muške i ženske osobe.

DIO DRUGI

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I 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

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.)

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. prostorije 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 stvar
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 i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna
16. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do 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 kabelske 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 zvonice, 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
26. 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 sl.
28. gromobranske instalacije
29. kanali za smeće
30. septičke jame i uređaji za pročišćavanje otpadnih voda
31. ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi i druge građevine na građevnoj čestici 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.

(1) 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.

(2) Redovito održavanje obuhvaća osobito:

1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na elektro instalaciji, vodovodnoj instalaciji, 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, 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 na javnoj površini uz zgradu, odnosno građevnu česticu zgrade

5. deratizaciju i dezinsekciju.

Izvanredno održavanje

Članak 9.

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

Hitni popravak

Članak 10.

(1) 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.

(2) Hitni popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.

(3) Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade osobito u slučaju:

1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacione instalacije
4. kvarova na električnoj instalaciji
5. znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarova na dizalu
9. otpadanja dijelova fasade, limarije, crijepova, i sl.

(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 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, 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.

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 stvarna prava.

Zajednička pričuva

Članak 13.

(1) Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade.

(2) Sredstva zajedničke pričuve koriste se prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, 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.

(3) 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.

(1) Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom.

(2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

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 oštetljivosti zgrade, sve vezano uz njezinu namjenu (seizmički rizik, rizik klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizik poplava, bujica i visokih voda, rizik snježne lavine i sl.), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

DIO TREĆI

SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE

Međuvlasnički ugovor

Članak 16.

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

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sklapa se u pisanom obliku.

(3) Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:

- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine,
- uvjete i način upravljanja nekretninom,
- pobliže podatke o osobi koja će upravljati 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,

- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

(4) 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.

(5) Međuvlasnički ugovor predstavnik stanara dužan je dostaviti upravitelju u roku od 15 dana od stupanja na snagu istoga.

Sastanak suvlasnika

Članak 17.

(1) Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i važećih propisa, suvlasnici donose na sastanku suvlasnika.

(2) Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika.

(7) 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 energetske obnovu zgrade
9. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
10. kućnom redu
11. promjeni namjene zajedničkih dijelova zgrade u posebni dio
12. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
13. drugim pitanjima vezanim uz upravljane 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

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.

(1) 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.

(2) Odluka donesena na način iz stavka 1. ovoga članka je obvezujuća za sve suvlasnike.

(3) 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.

(2) Suvlasnik na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.

(3) Ako suvlasnik nanese štetu ili umanji svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iste je obavezan otkloniti ili podmiriti troškove popravka.

Predstavnik suvlasnika

Članak 22.

(1) 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.

(2) Obveza iz stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na zgrade u vlasništvu koje imaju više od dva suvlasnika koji su bračni drugovi ili partneri ili u srodstvu u 1. koljenu u pravoj liniji.

Ugovor o upravljanju zgradom

Članak 24.

(1) 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.

(2) 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
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:

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)

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.

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

(2) 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.

(3) Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno.

(4) Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve 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.

(1) 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.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka javni natječaj nije potrebno provoditi ako JLS određuje za upravitelja pravnu osobu čiji je osnivač ili vlasnik JLS.

(3) Za prinudnog upravitelja može se odrediti samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja propisane ovim Zakonom.

(4) 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.

(5) 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 novog prinudnog 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.

(2) Posebnim rješenjem određuje se novi prinudni upravitelj.

(3) 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 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 umanjenja 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

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

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

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
16. pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim javnopravnim tijelima u svrhu upisa zgrade i njezinih posebnih dijelova u zemljišne knjige i katastar
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 kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
22. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima
23. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti godišnji izvještaj o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve
24. 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
25. 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 od kada to suvlasnik zatraži
26. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, posebnim propisima ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
27. upisati zabilježbu iz odredbi Zakona o zemljišnim knjigama.

Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja

Članak 29.

- (1) 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 koju je u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno.
- (2) Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 10.000,00 kuna upravitelj je obavezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.
- (3) 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.

(1) Upravitelj preuzima zgradu na upravljanje na temelju ugovora o upravljanju.

(2) U slučaju promjene upravitelja novi upravitelj ne može preuzeti upravljanje ako ranijem upravitelju nije otkazan ugovor o upravljanju, odnosno raskinut, poništen ili utvrđen ništetnim.

(3) 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 kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

DIO PETI

NADZOR

Članak 31.

(1) Upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

(2) Inspekcijski nadzor nad radom predstavnika suvlasnika i upravitelja provodi tijelo koje sukladno posebnom propisu obavlja inspekcijske poslove održavanja i uporabe građevina.

DIO ŠESTI

PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 32.

(1) 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.)

3. 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 8.)

4. 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 11.)

5. 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.)

6. 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.)

7. 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.)

8. 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.)

9. 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.)

10. 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.)

11. 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.)

12. na zahtjev suvlasnika ne da na uvid ili ne omogućiti 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.

(1) 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, 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.).

(2) Naplaćene kazne iz stavka 1. ovoga članka uplaćuju se na poseban bankovni račun pričuve zgrade.

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

(1) Upravitelji koji su djelatnost upravljanja zgradama obavljali do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji na temelju ovoga Zakona.

(2) 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.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaju važiti odredbe Glave 3. IZVRŠAVANJE OVLAŠTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU u Dijelu devet, PRIJELAZNE I 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.)

(2) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o održavanju zgrada („Narodne novine“, broj 64/97.).

Akti strateškog planiranja

Članak 38.

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

(2) Nositelj izrade akata strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka je Ministarstvo.

(3) 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.

(4) 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.

O b r a z l o ž e n j e

Uz članak 1.

Odredbama ovoga članka propisuje se predmet i cilj ovoga Zakona, na način da se ovim Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja zgrada i odnosi između sudionika u tom području, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika.

Uz članak 2.

Odredbom ovoga članka uređeno je pitanje supsidijarne primjena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na pitanja koja nisu određena ovim Zakonom.

Uz članak 3.

Odredbom ovoga članka propisuje se da u parničnom postupku koji se vodi radi naplate zajedničke pričuve stranka može biti zgrada te da u tom postupku upravitelj zgrade zastupa istu.

Uz članak 4.

Odredbama ovoga članka određuju se pojmovi koji se koriste u ovome Zakonu i dane su definicije istih.

Uz članak 5.

Odredbom ovoga članka propisuju su taksativno zajednički dijelovi zgrade.

Uz članak 6.

Odredbom ovoga članka propisuje se da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade aktivnost koja je u javnom interesu te kojima se održavaju projektirane osobine zgrade kao i da isto osobito uključuje očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti na razini propisanoj važećim propisima.

Uz članak 7.

Odredbom ovoga članka definiraju se vrste održavanje zgrade na način da su iste redovito i izvanredno održavanje.

Uz članak 8.

Odredbama ovoga članka pobliže se uređuje redovito održavanje zgrade na način da se propisuje da je isto aktivnost koja se obavlja 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 očitj potrebi. Ujedno se propisuje što osobito obuhvaća redovito održavanje zgrade.

Uz članak 9.

Odredbom ovoga članka određuje se da se izvanrednim održavanjem zgrade smatraju hitni i nužni popravci te investicijsko održavanje.

Uz članak 10.

Odredbama ovoga članka definiraju se hitni popravci na zgradi kao 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. Ujedno se određuje da hitni popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku te se propisuje koje osobito situacije se smatraju situacijama koje zahtijevaju hitan popravak poduzimanjem radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. Također se radi svrsishodnosti ovom odredbom propisuje da upravitelj ne treba ishoditi suglasnost suvlasnika za hitni popravak.

Uz članak 11.

Odredbama ovoga članka definiraju se nužni popravci zgrade kao aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne opasnosti 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 te se ujedno propisuje koje radove isti osobito obuhvaćaju. Također se radi svrsishodnosti ovom odredbom propisuje da upravitelj ne treba ishoditi suglasnost suvlasnika za nužni popravak.

Uz članak 12.

Odredbama ovoga članka definira se investicijsko održavanje zgrade kao aktivnosti kojima je 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. Ujedno se ovom odredbom uređuje da se zahvat investicijskog održavanja smatra poboljšicom u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Uz članak 13.

Odredbama ovoga članka uređuju se pitanja zajedničke pričuve na način da istu određuje kao novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade. Također se propisuje za financiranje kojih aktivnosti, odnosno troškova se ista koristi te se ujedno uređuje da ona mogu koristiti za troškove pokrića investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ako se time ne dovodi u pitanje financiranje tekućih troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanja zgradom iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Uz članak 14.

Odredbama ovoga članka uređuju se pitanja u vezi s načinom i iznosom plaćanja zajedničke pričuve na način da su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici obvezni mjesečno uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom. Ujedno se propisuje minimalni iznos zajedničke pričuve na način da isti iznosi 0,54% etalonske cijene građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj

stanogradnji, godišnje te se s tim u vezi propisuje da se godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ne može utvrditi mjesečni iznos zajedničke pričuve koji je manji od propisanog minimalnog iznosa zajedničke pričuve. Također, propisuje se da su suvlasnici dužni plaćati iznos minimalne pričuve određen ovim Zakonom u slučaju u kojem godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom nije donesen.

Uz članak 15.

Odredbom ovoga članka propisuje se obveza suvlasnicima zgrade da osiguraju zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, rizika specifičnih za područje na kojem se zgrada nalazi te od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Uz članak 16.

Odredbama ovog članka propisuje se dužnost suvlasnicima da sklope u pisanom obliku međuvlasnički ugovor kojim međusobno uređuju prava, obveze i međusobne odnose u pogledu održavanja zgrade. Ujedno se propisuje što je osobito sadržaj toga ugovora te da odluke koje proizlaze iz tog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je taj ugovor sklopljen od strane većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice ukupne vrijednosti korisne površine, odnosno utvrđenih suvlasničkih omjera. Također propisuje se obveza predstavnika stanara da taj ugovor dostavi upravitelju u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu.

Uz članak 17.

Odredbama ovoga članka uređuje se da odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i važećih propisa suvlasnici donose na sastanku suvlasnika. Ujedno se odredbom pobliže definira tko i na koji način saziva predmetne sastanke te da se propisuje da se o sastancima vodi zapisnik na način određen tom odredbom kao i da je odluka donesena na predmetnim sastancima obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika. Također se propisuje da u slučaju u kojem zapisnik o sastanku suvlasnika nije sastavljen u skladu s ovom odredbom, isti ne proizvodi pravne učinke.

Uz članak 18.

Odredbom ovoga članka uređuje se pitanje učestalosti održavanja sastanaka suvlasnika na način da se isti održava po potrebi, ali najmanje jednom godišnje kada se na istome raspravlja o godišnjem izvještaju o upravljanju te donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Uz članak 19.

Odredbama ovoga članka pobliže se propisuje što je predmet odluke suvlasnika, odnosno o kojim stvarima oni odlučuju. Ujedno se propisuje potrebna većina za donošenje predmetnih odluka.

Uz članak 20.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje donošenja odluke suvlasnika u slučaju u kojem nije moguće sazvati sastanak suvlasnika sa potrebnom većinom za donošenje odluke na način da u tom slučaju predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik za donošenje

odluke može pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži. Ujedno se propisuje da je odluka donesena na taj način obvezujuća za sve suvlasnike te da istu predstavnik suvlasnika obvezano odluku objavljuje na oglasnoj ploči ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

Uz članak 21.

Odredbama ovoga članka pobliže se propisuju obveze suvlasnika s obzirom na predmet ovoga Zakona. Ovom se odredbom propisuje, uz ostalo, da je suvlasnik obvezan 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. Ujedno se ovom odredbom određuje zabrana suvlasniku da na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika te se ujedno propisuje obveza suvlasnika da isto otkloniti ili podmiri štetu ako to učini.

Uz članak 22.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje osobe predstavnika suvlasnika, način njegovog izbora te njegova prava i obveze.

Uz članak 23.

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza suvlasnicima da upravljanje zgradom povjere upravitelju te slučajevi iznimke od predmetne obveze.

Uz članak 24.

Odredbama ovoga članka pobliže se definira obvezni sadržaj ugovora o upravljanju zgradom kojeg suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika, sklapaju s upraviteljem izabranim odlukom donesenom na temelju ovoga Zakona.

Uz članak 25.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje osobe upravitelja zgrade na način da on može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama koja je osigurana od odgovornosti za štetu koju bi mogla počinuti obavljanjem djelatnosti upravljanja zgradom. Ujedno se ovom odredbom određuje da upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i posebnim propisima te utvrđenih ugovorom o upravljanju. Također, propisuje se da upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno kao i da raspolaže sredstvima zajedničke pričuve prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjem programu održavanja zgrade, međuvlasničkom ugovoru i ugovoru o upravljanju zgrade te sukladno odluci suvlasnika.

Uz članak 26.

Odredbama ovoga članka uređuje se situacija u kojoj suvlasnici nisu izabrali upravitelja sukladno ovome Zakonu na način da u tom slučaju jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada nakon provedenog javnog natječaja rješenjem određuje prinudnog

upravitelja koji na temelju toga rješenja upravlja zgradom do preuzimanja zgrade na upravljanje od strane novog upravitelja. Ujedno se propisuje da predmetni javni natječaj nije potrebno provoditi ako JLS određuje za upravitelja pravnu osobu čiji je osnivač ili vlasnik JLS. Također je ovom odredbom propisano da protiv predmetnog rješenja nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Uz članak 27.

Odredbama ovoga članka propisuje se da se doneseno donesenog rješenja o prinudnom upravitelju ukida ako suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu s ovim Zakonom ili ako prinudni upravitelj ne upravlja zgradom u skladu s ovim Zakonom u kojem slučaju će se donijeti posebno rješenje kojim se određuje novi prinudni upravitelj. Ujedno se propisuje da žalba protiv rješenja iz ovoga članka nije dopuštena već se protiv istih može pokrenuti upravni spor.

Uz članak 28.

Odredbama ovoga članka pobliže se definiraju prava i obveze upravitelja zgrade.

Uz članak 29.

Odredbama ovoga članka uređuje se način ostvarivanja i ispunjavanja obveza upravitelja propisanih ovim Zakonom na način da upravitelj isto može ispunjavati vlastitim radom ako za to ispunjava propisane uvjete ili putem druge osobe koja za to ispunjava propisane uvjete i koju je u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno. Ujedno se određuje obveza upravitelja da za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 10.000,00 kuna upravitelj je obvezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Također se ovom odredbom propisuje obveza upravitelju da postupa sukladno uputama suvlasnika ako je iste dobio.

Uz članak 30.

Odredbama ovoga članka uređeno je pitanje preuzimanje zgrade na upravljanje od strane upravitelja koji to čini na temelju ugovora o upravljanju. U slučaju promjene upravitelja određuje se da novi upravitelj ne može preuzeti upravljanje ako ranijem upravitelju nije otkazan ugovor o upravljanju odnosno ako taj ugovor raskinut, poništen ili utvrđen ništetnim. Ujedno se ovom odredbom uređuje pitanje sredstava zajedničke pričuve u slučaju preuzimanja zgrade na upravljanje od strane novoizabranog upravitelja.

Uz članak 31.

Odredbom ovoga članka propisuje se da upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja. Ujedno se sukladno ustrojstvu državne uprave propisuje da inspekcijski nadzor nad radom predstavnika suvlasnika i upravitelja provodi tijelo koje prema posebnom propisu obavlja inspekcijske poslove održavanja i uporabe građevina.

Uz članke 32. i 33.

Odredbama ovih članaka propisuju se prekršajne kazne za upravitelja zgrade i suvlasnika.

Uz članke 34. do 38.

Odredbama ovih članka, koje su prijelaznog karaktera, uređuju se pitanja koja se odnose na sklopljene međuvlasničke ugovore, izabrane predstavnike suvlasnika, dosadašnje upravitelje zgrada, prestanak važenja propisa te rokovi i nadležnost za donošenje akata i dokumenata koji se donose na temelju ovoga Zakona.

Uz članak 37.

Odredbama ovoga članka propisuje se prestanak važenja odredbe Glave 3. u Dijelu devet Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prestanka važenja Uredbe o održavanju zgrada u skladu s odredbom članka 21. Jedinstvenih nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, broj 74/15) te kriterijem specijalnosti (lex specialis derogat legi generali).

Uz članak 39.

Odredbom ovoga članka određuje se stupanje na snagu Zakona.