



Članak 3.

Stranka u postupcima naplate zajedničke pričuve može biti zgrada, a u postupku je zastupa upravitelj zgrade

Komentari:

Prvenstveno, domet ove odredbe nedovoljno je određen te ostavlja otvorenim mogućnost interpretacije i odbijanja, odnosno sukoba nadležnosti. Naime, odmah se postavlja pitanje koji su to postupci naplate zajedničke pričuve? Ne postoji propis u RH koji bi taksativno naveo postupke naplate, naime možemo govoriti o izvansudskoj (bilježničkoj) ovrši temeljem vjerodostojne isprave, sudskom ovršnom postupku, sudskom parničnom postupku, stečajnom i predstečajnom postupku. Pored toga, može biti govora o izvansudskim postupcima naplate kod poslodavca ili pred FINA-om.

Stajališta smo da je veoma problematično da se kao stranka u različitim postupcima pojavljuje „Zgrada“ koja je po definiciji predmet vlasništva, a ne pravna ili fizička osoba, odnosno skup osoba.

Osnovni problem takve definicije je što se bi se uvođenjem zgrade kao posebne kategorije stranke u postupku dovelo do pomutnje materijalnopravne i procesnopravne pozicije vjerovnika/tužitelja.

Naime, tražbina s naslova pričuve nije tražbina „Zgrade“, već je tražbina suvlasnika stambene zgrade pa u tom smislu dolazi do razilaženja materijalnopravnog pojma, odnosno osobe vjerovnika s njegovim procesnopravnim statusom, odnosno dolazi do toga da osoba vjerovnika u pogledu iste tražbine nije istovjetna, čak niti pojmovno srodna tužitelju/ovrhovoditelju/stečajnom vjerovniku. Shodno tome, ovakvo davanje stranačke sposobnosti „zgradi“ nije prihvatljivo.

Posebno treba istaknuti da zgrada kao takva nije pravna osoba, niti je skupina osoba u smislu čl. 77. st. 3. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP) da bi joj se mogao eventualno dati *ius standio in iducio*.

S time u vezi, čl. 77. st. 2 ZPP-a propisuje da se posebni propisima određuje tko može biti stranka u postupku osim fizičkih i pravnih osoba. Iako bi ova odredbe teoretski bila zadovoljena trenutnim zakonskim rješenjem, smatramo kako je potpuno nepotrebno uvoditi novu kategoriju stranke kada već postoji praksa u parnicama da su primjerice parnične stranke pojedinačno imenovani suvlasnici zastupani po upravitelju, a u ovršnim postupcima je i ovako već praksa da se pojavljuju „suvlasnici stambene zgrade ... zastupani po upravitelju“.

Slijedom svega navedenoga, predlažemo da članak glasi:

„U sudskim i izvansudskim postupcima naplate zajedničke pričuve, odnosno u postupcima u svezi s naplatom zajedničke pričuve, stranka su skupno suvlasnici stambene zgrade, zastupani po upravitelju zgrade.“

Čl. 4.

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

Komentari:

Radi veće nomotehničke jasnoće predlažemo da se pojam pomoćnih prostorija odredi negativno, odnosno da glasi:

„pomoćne prostorije su sve prostorije koje se ne smatraju posebnim dijelovima zgrade, ali služe njihovoj svrsi“

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 začepljenja 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.

Komentari:

U odnosu na predmetni članak ističemo da u praktičnom smislu postoji neusklađenost između st. 3. toč. 6. i 7. i čl. 28. toč. 7. u svezi s čl. 32. toč. 2. Zakona.

U ovoj odredbi Zakon zadaje pravni standard „u najkraćem mogućem roku“, dok se u prethodno navedenim člancima govori o roku od 3 sata. Upravo je taj pravni standard najprikladniji i za organizaciju i za provedbu hitnih sanacija. Naime, popravke krova ili prodiranje oborinskih voda u zgradu je u određenim situacijama vrlo teško sanirati, primjerice zbog loše vidljivosti (po noći ili po maglovitom vremenu) ili usred olujnog nevremena faktički je nemoguće uopće organizirati zahvat u roku od 3 sata koji se zahtjeva od upravitelja čl. 28. te čl. 32. Isto vrijedi i za narušenu statičku stabilnost zgrade ili pojedinih dijelova zgrade koji zahtijevaju kompleksnije radove čija organizacija može trajati znatno duže od predviđena tri sata.

Isto vrijedi i za st. 3. toč. 1-3., budući da je često potrebno za te vrste kvarova prije početka organiziranja popravaka izvršiti provjere i uopće pronaći izvor kvara pa je nerealno za očekivati od upravitelja, u smislu odredba iz čl. 28. te čl. 32. zakona.

Pored toga, ukazuje se i na činjenicu da akumulacija sredstava zajedničke pričuve može biti nedostatna za provođenje hitnih popravaka, a zakon taj problem uopće ne adresira u pogledu hitnih popravaka.

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
2. popravljivanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

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

Komentari:

U osnovici su stavak 1. i 2. ovog članka dobro koncipirani, međutim stavak 3. može u praksi uzrokovati značajne poteškoće suvlasnicima i upravitelju.

Prvenstveno treba napomenuti da je za nužne radove iz stavka 2. vrlo često potrebno izdvojiti značajna novčana sredstva, učestalo i putem kredita ako u akumuliranim sredstvima zajedničke pričuve nema dovoljno novca za provođenje toliko opsežnih radova.

Na taj način se suvlasnike praktički dovodi u poziciju da upravitelj može bez njihove suglasnosti potrošiti veliku količinu novčanih sredstava, a da oni o tome uopće ne mogu odlučivati. Nije niti potrebno naglašavati kako je navedeno u suprotnosti s odredbama Zakona o vlasništvu u pogledu izvanrednih poslova.

Pored toga, takav pristup izaziva nejasnoće kada se predmetnu odredbu poveže s odredbom iz čl. 29. st. 2. Nejasno je, dakle, je li upravitelj u toj situaciji kada ne treba suglasnost za provođenje radova, u obvezi zatražiti tri neovine ponude te ih prezentirati suvlasnicima.

Prema tome, predlažemo da se stavak 3. obriše u cijelosti ili da se zamjeni sa sljedećim stavkom:

„ Upravitelj ne treba ishoditi suglasnost suvlasnika za nužni popravak, osim ukoliko bi provođenje nužnog popravka zahtijevalo troškove koji premašuju iznos od 50% akumuliranih novčanih sredstava na računu zajedničke pričuve, odnosno ukoliko bi zahtijevali od suvlasnika sklapanje ugovora o zajmu ili kreditu.“

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.) i 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.

Komentar:

Stajališta smo da je s gledišta pravne sigurnosti neprihvatljivo te potpuno nepotrebno novom zakonu ponovno i šturije definirati jedan pravni institut na koji je već definiran ranijim propisom. Naime, po principima *lex posteriori derogat legi priori* te *lex specialis derogat legi generali* uvođenjem ove odredbe faktički bi se stavila izvan primjene odredba čl. 90. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV) kojom je već dana definicija zajedničke pričuve. To posljedično dovodi do izmjene Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koja faktički nije izmjena izvršena u za to predviđenom zakonodavnom procesu, što je s ustavnopravnog stajališta nedopustivo.

Naime, ZV-om propisuje da je „Zajednička pričuva je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova“. Dakle, predmetna odredba na vrlo jasan način definira pojam i svrhu zajedničke pričuve pa je nejasno zašto bi se uopće nanovo definirala ovim propisom.

Ukoliko zakonodavac smatra potrebnim ipak ponovno definirati pojam zajedničke pričuve tada predlažemo da odredba glasi:

„Ne dirajući u definiciju zajedničke pričuve koju određuje zakon kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, zajednička pričuva u smislu ovog zakona su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade.“

Ovakvom definicijom izbjegavaju se ustavnopravne dileme te kolizija s postojećim odredbama o zajedničkoj pričuvi.

Obveza osiguranja zgrade

Članak 15.

Suvlasnici su obvezni osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, odnosno potresa, požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijev, te drugih rizika specifičnih za područje na kojem se zgrada nalazi (seizmički rizik, rizika klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizika poplava, bujica i visokih voda, rizika snježne lavine i sl.) , kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Komentari:

Iako je vrlo jasno da se većina područja u RH nalaze u seizmički aktivnoj zoni, propisivanje obveze osiguravanja zgrade od seizmičkih rizika može biti financijski tegotno za sredstva zajedničke pričuve zbog visokih premija.

Shodno tome predlažemo da se taj rizik ukloni iz propisa te da se osiguranje od tog rizika prepusti suvlasnicima na odluku, bez obzira da li se nalaze u seizmički aktivnijoj regiji. Štoviše, odredba u ovom obliku niti nema smisla kada se uzme u obzir da se *de facto* cijela RH (s mogućim izuzetkom istočne Slavonije) nalazi na tektonski aktivnom području.

Nadalje, samtramo da bi jasnije trebalo naznačiti u kojem slučaju su suvlasnici zaista obvezni osigurati nekretninu od određenih rizika, a kada ne, budući da to na ovaj način nije očigledno.

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
 - Poblje 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 namjenjen 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.

Komentar:

Ponovno se referiramo na komentar koji se odnosi na pojmovno određivanje zajedničke pričuve ovim zakonom. Potpuno je nepotrebno te ustavnopravno neprihvatljivo jedan institut kao što je međuvlasnički ugovor (dalje: MVU) koji već uređen ranijim propisom uređivati novim propisom te sve što je rečeno u komentaru na čl. 13. *mutatis mutandis* vrijedi i za ovaj članak.

Detaljniji komentari slijede:

Ad. St. 1.) – stavkom se propisuje obveza sklapanja MVU-a, dok ZV ne postavlja takvu imperativnu odredbu što ostavlja za interpretaciju da li suvlasnici moraju imati MVU ili ne.

Ad. St. 2.) Ova odredba istovjetna je čl. 375. st. 1. ZV.

Ad. St. 3.)

- Toč. 1. – Sadržajno isto kao čl. 375. st. 2. toč. 1. ZV
- Toč. 2. - Sadržajno isto kao čl. 375. st. 2. toč. 2. ZV
- Toč. 3. - Sadržajno isto kao čl. 375. st. 2. toč. 3. ZV
- Toč. 4. - Sadržajno isto kao čl. 375. st. 2. toč. 4. ZV
- Toč. 5. - Sadržajno isto kao čl. 375. st. 2. toč. 5. ZV
- Toč. 6. - Sadržajno isto kao čl. 375. st. 2. toč. 6. ZV, s time da je potpuno nejasno zašto je kopirana odredba ZV-a koja ne koristi termin predstavnika suvlasnika, iako se kasnije u zakonu koristi upravo taj termin pa je zakon nomotehnički neusklađen sam sa sobom.
- Toč. 7. - Sadržajno isto kao čl. 375. st. 2. toč. 1. ZV

Dakle, kao što je razvidno iz analize, ovaj cjelokupni stavak ne donosi ništa novo u zakonodavnom smislu.

Ad. St. 4.) Ova odredba je sadržajno gotovo identična odredbi čl. 375. st. 3. ZV-a uz iznimku da se prilagođava zgradama koje nemaju upisane suvlasničke udjele u ZK, odnosno koje niti nisu upisane u ZK.

Ad. St. 5.) Ova odredba je potpuno pogrešna. Prvenstveno koristi se pojam predstavnika stanara što je krivo, može biti samo predstavnik suvlasnika, dakle u stavku opet dolazi do nomotehničke neusklađenosti zakona sa samim sobom (v.

čl. 22.). Nadalje, ovom odredbom se zapravo hoće reći da bi predstavnik suvlasnika trebao sastaviti i predati međuvlasnički ugovor upravitelju. Predstavnici suvlasnika su najčešće pravni laici i neće imati potrebno znanje za sastavljanje međuvlasničkih ugovora pa bi se ovakvom odredbom dovelo samo do stvaranja nekvalitetnih ugovora ili još gore, dodatnih troškova za suvlasnike ako bi angažirali odvjetnike za sastavljanje ugovora.

S obzirom na sve kritike ovog članka predlažemo njegovo potpuno uklanjanje iz zakonskog teksta jer cjelokupni članak ne doprinosi apsolutno ništa ovom zakonu.

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

(7) Zapisnik koji nema sadržaj propisan odredbom stavka 4. i 5. ovoga članka ne proizvodi pravne učinke.

Komentar:

Ad. St. 1.)

U ovom članku treba izmijeniti stavak prvi na način da ne glasi imperativno, već da se samo omogući suvlasnicima da odluke donose na sastancima, a ne da se donošenje odluka na sastancima učini primarnim načinom odlučivanja. Razlog za to je što se u praksi vrlo često događa da je odaziv na sastanke vrlo slab, odnosno rijetko se dogodi da na sastanku sudjeluje više od 20-25% suvlasnika.

Također, u praksi je vrlo često veoma teško donijeti bilo kakvu odluku zbog učestalih svađa i suprotstavljenih stajališta među suvlasnicima. Shodno tome, stajališta smo da bi primarni način odlučivanja ipak trebala biti potpisna lista te da je bolje suvlasnicima ponuditi zakonom sankcionirani izbor u pogledu načina odlučivanja umjesto prisiljavanja na održavanje sastanka.

Slijedom navedenog predlažemo da stavak 1. glasi:

„Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i važećih propisa, suvlasnici mogu donijeti na sastanku suvlasnika.“

Ad. St. 2.)

Nadalje, smatramo kako je ograničenje da se sastanak organizira 1/3 suvlasnika u suprotnosti s važećim odredbama iz čl. 37. st. 6. i čl. 38. ZV-a. Naime, svaki suvlasnik ima prema trećima i prema svojim suvlasnicima jednaka prava. Ovakvim ograničavanjem faktički se derogiraju prava suvlasnika iz jednog propisa u odnosu na drugi što je ustavnopravno neprihvatljivo te stvara konfuziju i pravnu nesigurnost.

Iako je jasna intencija zakonskog prijedloga da se sastanci ne bi trebali sazivati na bilo čiji zahtjev, u praksi će se najčešće dogoditi da ukoliko netko sazove sastanak na temu koja nije bitna drugim suvlasnicima, isti se na njemu neće niti pojaviti te nikakva odluka neće biti donesena. Stoga je takvo ograničenje zapravo potpuno nepotrebno.

Pored toga, nejasno je na koji način bi 1/3 suvlasnika trebala zatražiti održavanje sastanka, tj. da li im treba pisana odluka potpisana od 1/3 suvlasnika, odnosno je li dovoljna odluka elektroničkim putem te kome tu odluku moraju prezentirati, upravitelju ili predstavniku suvlasnika da bi njihovo sazivanje sastanka bilo valjano. Stoga predlažemo da se ukloni predmetno ograničenje te da odredba glasi:

„Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, a može ga sazvati i svaki drugi suvlasnik te po potrebi upravitelj zgrade.“

Dodatno predlažemo da se u stavku 2. doda mogućnost da vijeće suvlasnika sazove sastanak jednoglasnom odlukom. ***(v. naš prijedlog za članak o vijeću suvlasnika).***

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.

Komentar:

U praksi se vrlo rijetko događa da se odluka o godišnjem programu zgrade donosi na sastanku, već u pravilu sporazumno između predstavnika suvlasnika i upravitelja, što uostalom i ovaj zakon i predlaže odredbom čl. 22. st. 2. toč. 3.

Smatramo da imperativnost ovakve odredbe neće biti svrhovita, a pogotovo ukoliko zakon ne propisuje nikakvu sankciju za nepoštivanje iste, čime se otvara put nepotrebним interpretiranjem odredbe u slučaju eventualnog spora u svezi s godišnjim programom.

Osim toga, kao što je prethodno naglašeno, na sastancima suvlasnika se najčešće niti ne pojavi dovoljna većina suvlasnika da bi odluka bila donesena, pogotovo na velikim zgradama s brojnim garažama, stanovima i poslovnim prostorima pa je nejasno kako bi se uopće godišnji program mogao donijeti u tim uvjetima.

Shodno tome, predlažemo dodavanja stavka 2. koji bi glasio:

„Ukoliko suvlasnici ne donesu godišnji, odnosno višegodišnji program održavanja zgrade na način predviđen prethodnim stavkom, tada ga donosi upravitelj, a potpisuje predstavnik suvlasnika.“

Ukoliko bi zakonodavac i dalje inzistirao na sastanku suvlasnika kao primarnoj metodi za donošenje godišnjeg programa, potrebno je ipak osigurati alternativnu soluciju koja bi omogućila donošenje programa u situacijama kada se dovoljan broj suvlasnika ne može ili ne želi odazvati sastanku, odnosno ukoliko na sastanku ne mogu prikupiti dovoljnu većinu potpisa.

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

Članak 19.

(1) Suvlasnici na sastanku suvlasnika donose odluku kojom odlučuju o:

1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja
3. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
4. višegodišnjem programu održavanja zgrade
5. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
6. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
7. visini pričuve
8. prijavi projekta za energetska obnova 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 upravljanje zgrade o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici.

(2) Suvlasnici odluku iz stavka 1. ovoga Zakona 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.

Komentar:

Ad. St. 1.)

Predlažemo da se ukloni iz stavka 1. odredba da se sve navedene odluke iz članka donose na sastanku suvlasnika. Kao što smo već argumentirali, sastanak ne bi trebao biti primaran oblik donošenja odluka iz razloga iznesenih ranije (nepojavljivanje na sastanku itd.)

Ad. St. 1. toč. 11.)

Nadalje, ova je odredba u suprotnosti s odredbom čl. 41. Zakona o vlasništvu koji izričito propisuje da se radi o izvanrednom poslu. Također, već u sljedećem stavku se daje suprotna odredba te shodno tome ta točka mora biti uklonjena iz stavka 1.

Ad. St. 2.)

Potpuno je nepotrebno stvaranje neke nove većine od 65% za ugradnju lifta ili za obnovu fasade. Naime, obnova fasade može biti i posao redovitog upravljanja ili izvanredni posao ovisno o opsegu posla sukladno čl. 41. ZV-a. Nadalje, čl. 87. ZV-a jasno regulirano kada nije potrebna suglasnost svih suvlasnika za činjenje poboljšice na zgradi, pogotovo kada se uzmu obzir čl. 87. st. 2. i 3. koji propisuju iznimke od suglasnosti svih suvlasnika radi činjenja poboljšice. Stoga smatramo da točku 1. tog stavka treba u cijelosti brisati.

U skladu s komentarom na st. 1. predlažemo dodavanje stavka 3. koji bi glasio:

„Odluke iz stavka 1. ovog članka suvlasnici mogu donijeti na sastanku suvlasnika“

Donošenje odluke prikupljanjem potpisa

Članak 20.

(1) Ako se ne može sazvati sastanak suvlasnika sa potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 18. 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. ovog članka je obvezujuća za sve suvlasnike.

(3) Predstavnik suvlasnika obavezan je odluku donesenu na način propisan odredbom

stavka 1. ovog članka objaviti na oglasnoj ploči ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

Komentar:

Prvenstveno ukazujemo na to da je praksa pokazala da je donošenje odluka putem potpisne liste najčešća i najkonstruktivnija metoda, iako tegotna za onog suvlasnika (ili grupu suvlasnika) koji želi da određena odluka bude donesena, budući da to za suvlasnika najčešće znači odlazak od vrata do vrata radi prikupljanja potpisa.

Dakle, predlažemo da se mogućnost donošenja odluke putem potpisne liste ne vezuje za održavanje, odnosno neodržavanje sastanka na zgradi. Shodno tome predlažemo da se stavak 1. izmijeni na način da glasi:

“Predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik može za donošenje odluka iz čl. 19. ovog zakona pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži, uz dokaz istovjetnosti (npr. sken osobne iskaznice itd.).“

Problem s prikupljanjem suglasnosti elektroničkim putem je što je vrlo lako falsificirati mailove pa bi u mailu kao privitak svaki suvlasnik trebao dostaviti dokaz istovjetnosti, npr. scan osobne iskaznice ili putovnice.

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 vlasništvo posebnog dijela zgrade te mu o tome dostaviti fotokopiju dokaza
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.

Komentari:

Predlažemo da se doda obveza suvlasnika da upravitelju javi za promjenu vlasništva te da se shodno tome st. 1. toč 3. izmijeni na način da glasi:

„obavijestiti predstavnika suvlasnika, odnosno upravitelja zgrade o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade te mu o tome dostaviti fotokopiju dokaza.“

Na isti način predlažemo i izmjenu st. 1. toč. 4.

Nejasno što točno treba značiti izraz „umanjiti svojstvo“ zajedničkih dijelova zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iz stavka 2 i 3. Da li se to odnosi na vrijednost zajedničkog/posebnog dijela, njegovu namjenu ili pak na njegovu faktičnu usklađenost s kogentnim normama? Predlažemo izmjenu tog termina s izrazom „zadirati u sućanstvo“ radi terminološke usklađenosti sa ZV-om (v. čl. 203. – 209. ZV-a) te zbog toga što postoji brojna sudska praksa koja razrađuje pojam sućanstva.

Isti prigovor, odnosno prijedlog se odnosi na stavak 3. Pored toga, radi usklađenosti sa Zakonom o obveznim odnosima bilo bi dobro izravno se pozvati na odredbe ZOO-a o naknadi štete. U tom smislu odredba bi mogla glasiti:

„Ako suvlasnik nanese štetu ili zadire u sućanstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika isti je obavezan uspostaviti prijašnje stanje sukladno odredbama zakona kojim se uređuju obvezni odnosi.“

Ovakav tekst odredbe predlažemo jer je primaran oblik naknade štete restitucija, odnosno povrat u stanje kakvo je bilo prije štetnikova djelovanja, a podredno plaćanje novčane naknade ukoliko povrat nije moguć te se ovakvom odredbom jasno upućuje na posljedice prouzročenja štete kako ih propisuje ZOO.

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 čiji suvlasnici biraju predstavnika suvlasnika .

(2) Predstavnik suvlasnika ima slijedeća prava i obveze:

1. zastupa 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 radni nalog vezan uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje

5. dostavlja upravitelju odluke suvlasnika i druge dokumente potrebne za rad upravitelja

6. nadzire ispunjavanje obveza upravitelja iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi

izvještava 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

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

Komentari:

Prvenstveno pohvaljujemo što je na nedvojben način utvrđeno da predstavnik suvlasnika može, odnosno mora biti jedan od suvlasnika ali predlažemo dodatke ovom članku.

Primjerice predlažemo da se unese stavak 3. koji bi glasio:

„Predstavnik suvlasnika može primati novčanu naknadu za obavljanje zadataka iz ovog članka. Pravo na naknadu te njezin iznos suvlasnici utvrđuju međuvlasničkim ugovorom.“

S obzirom na opseg posla, predstavnik suvlasnika bi po našem mišljenju trebao imati pravo na novčanu naknadu za svoj trud, što bi svakako djelovalo poticajno da se suvlasnici javljaju za obavljanje ovog relativno nezahvalnog, a

poprilično zahtjevnog posla, a suvlasnici bi trebali imati autonomiju da sami odrede kolika bi ta naknada mogla biti, odnosno hoće li ju predstavnik uopće primati.

Također predlažemo da se navedu načini prestanka mandata predstavnika dodavanjem stavka 4. koji bi glasio:

„Dužnost predstavnika suvlasnika prestaje:

- *Davanjem ostavke u pisanom obliku – s danom dostave upravitelju, odnosno objavom na oglasnoj ploči zgrade;*
- *Prestankom prava vlasništva na posebnom dijelu zgrade – s danom prestanka vlasništva;*
- *Smrću;*
- *Imenovanjem novog predstavnika suvlasnika – s danom kada je donesena valjana odluka o imenovanju novog predstavnika suvlasnika sukladno odredbama čl. 19. i čl. 20. ovog zakona.“*

Pored toga predlažemo dodavanje odredbe kojom bi se legitimiziralo da predstavnik suvlasnika može imati pomoćnike na različitim ulazima ukoliko se radi o velikim zgradama pa bi odredba mogla glasiti:

“Predstavnik suvlasnika može imati jednog ili više pomoćnika, a čiji broj, prava i obveze se utvrđuju međuvlasničkim ugovorom.“

Ovakva odredba bi omogućila predstavnicima da temeljem odluke suvlasnika imaju ljude na pojedinim ulazima koji će im pomagati u izvršavanju svojih zadataka, što je vrlo često bitno na zgradama s više od 3-4 ulaza gdje često pojedinci faktički obavljaju pomoćne zadatke kako bi pomogli predstavniku.

Kako bi se omogućila veća fleksibilnost u izvršavanju ovlasti predstavnika suvlasnika, pogotovo u situaciji kada je predstavnik osoba starije životne dobi ili je češće odsutan, predlažemo dodavanje stavka koji bi glasio:

“Predstavnik suvlasnika može pojedine ovlasti iz međuvlasničkog ugovora prenijeti na opunomoćnika ako je to s obzirom na okolnosti opravdano, no samo ukoliko za to dobije suglasnost suvlasnika sukladno odredbama članka 19., odnosno članka 20. ovog zakona.“

Ovime bi se omogućilo obavljanje poslova predstavnika

Novi članak – Vijeće suvlasnika zgrade

Na mnogim zgradama, a pogotovo onima gdje je veći broj suvlasnika, uspostavlja se vijeće suvlasnika čija funkcija je nadzor rada predstavnika te u određenim situacijama ograničavanje njegovih ovlasti, primjerice ograničavanje isplate s računa zajedničke pričuve u određenom iznosu na način da predstavniku treba suglasnost vijeća.

U principu predlažemo osnivanje tijela koje je svojevrsan hibrid nadzornog odbora iz Zakona o trgovačkim društvima te odbora vjerovnika iz Stečajnog zakona, a treba služiti kao određeni sustav „kočnice i ravnoteže“ na većim zgradama.

Vijeće bi s jedne strane trebalo imati nadzornu ulogu tako da nadgleda rad predstavnika te da po potrebi komunicira s upraviteljem izravno. S druge strane, a po uzoru na odbor vjerovnika, vijeću se mogu dati određene ovlasti, zakonom i/ili međuvlasničkim ugovorom.

Dakle, kako bi već sada postojeće stanje na mnogim zgradama bilo i zakonom sankcionirano predlažemo unošenje još jednog članka koji bi glasio kako slijedi.

- (1) Suvlasnici mogu svojom odlukom uspostaviti Vijeće suvlasnika zgrade.*
- (2) Članovi vijeća mogu biti samo suvlasnici. Broj članova, prava i obveze vijeća utvrđuju se međuvlasničkim ugovorom, no vijeće ne može imati veća prava i obveze od predstavnika suvlasnika.*

(3) Vijeće suvlasnika zgrade nadzire predstavnika suvlasnika i pomaže mu u vođenju poslova, prati izvršavanje međuvlasničkog ugovora i ugovora o upravljanju te po potrebi provjerava financijsko stanje zgrade i dokumentaciju vezanu za zgradu.

(4) U okviru svoga djelokruga vijeće zgrade može biti ovlašteno međuvlasničkim ugovorom na:

1. razmatranje godišnjeg izvještaja upravitelja zgrade;

2. davanje odobrenja za nalog predstavnika suvlasnika kojim predstavnik suvlasnika nalaže upravitelju izvršiti isplatu s računa zajedničke pričuve koja iznosi više od iznosa definiranog međuvlasničkim ugovorom.

3. sazivanje sastanka suvlasnika.

4. izvršava druge zadaće sukladno odredbama međuvlasničkog ugovora.

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 i ugovoru o upravljanju zgrade.

Komentari:

U stavku 3. obavezno treba kodificirati pravo i obvezu upravitelja na zastupanje suvlasnika u pravnim poslovima s fizičkim i pravnim osobama pa predlažemo da odredba glasi:

„Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgrade u postupcima pred javnopravnim tijelima te u pravnim poslovima s fizičkim i pravnim osobama, ako ugovorom o upravljanju, odnosno međuvlasničkom ugovoru nije drukčije određeno.“

Ovakva odredba ima posebno velik značaj za svakodnevne poslove kao što je sklapanje ugovora s različitim izvođačima radova, zatim za zaprimanje faktura pružateljima različitih usluga (npr. struje, telekomunikacija) itd., a pogotovo za zgrade koje nemaju predstavnika suvlasnika, što je relativno rijetka pojava, ali također treba biti uzeta u obzir.

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. ovog 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. ovog 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.

Komentari:

Sukladno čl. 40. Zakona o općem upravnom postupku upravni se postupak pokreće po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranke. Bilo bi poželjno normirati na koji način se pokreće postupak prinudne uprave te ukoliko bi se ostavila mogućnost pokretanja na zahtjev stranke trebalo bi ostaviti svakom suvlasniku mogućnost da podnese zahtjev nadležnom tijelu za imenovanje prinudnog upravitelja.

Dakle predlažemo dodavanje stavka 6. koji bi glasio:

„Prijedlog za imenovanje prinudnog upravitelja može nadležnom tijelu JLS podnijeti svaki od suvlasnika ili upravitelj kojem je prestao ugovor o upravljanju, ali samo ukoliko suvlasnici do dana prestanka upravljanja nisu imenovali novog upravitelja.“

Prava i obveze upravitelja

Članak 28.

Upravitelj u obavljanju svoje djelatnosti ima slijedeća 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 višegodišnjem programu 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 iste 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 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.

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 ih 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 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 projekta

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 dostaviti, putem predstavnika suvlasnika, 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

Komentari:

Pojedine odredbe ovog članka su nepovoljne za upravitelje ili suvlasnike ili su teško provedive u stvarnosti te predlažemo izmjene sljedećih točaka:

Ad. Toč. 5.)

Ovime se upravitelju nameće obveza poduzimanja aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade. Takvim pristupom se na upravitelja stavlja odgovornost da mora pristupiti u stan pojedinog suvlasnika, a takav pristup u stvarnosti može biti spriječen od samog suvlasnika ili potencijalno treće osobe (najmoprimac itd.) za kojeg nije predviđena prekršajna sankcija iz čl. 33. Zakona, a čime se otvara put za potencijalnu odštetnu odgovornost upravitelja zbog neispunjenja obveza iz ugovora o upravljanju.

Osim toga, upitna je ustavnost takve odredbe jer ovlast upravitelja da bez valjanog sudskog naloga pristupi posebnom dijelu zgrade koji je u samovlasništvu, a što čl. 34. Ustava Republike Hrvatske ne poznaje.

Pored toga, odredba je problematična i u situaciji kada zgrada nema dovoljno novčanih sredstava na računu zajedničke pričuve za otklanjanje štete, a suvlasnik ne želi sam izvršiti takvo otklanjanje štete. Nadalje, čl. 80. ZV-a izrijekom je propisana odgovornost suvlasnika za održavanje svog posebnog dijela nekretnine, što znači da je odredba ovog zakona u koliziji s tom odredbom.

Dodatna primjedba je također da u situaciji kada je poseban dio nekretnine prazan, npr. vlasnik je u inozemstvu, ili je nemoguće kontaktirati vlasnika/posjednika, pristup stanu u principu nije moguć, izuzev temeljem sudske odluke ili temeljem ovlasti koje imaju hitne službe.

- Prijedlog za izmjenu dodati

Ad. Toč 7.)

Točkom 7. upravitelj je dužan osigurati hitni popravak najkasnije u roku od 3 sata od prijave potrebe popravka.

Iako smo ovo već naglasili u komentarima na čl. 10., u nekim slučajevima, npr. kod prokišnjavanja krova uslijed nevremena ili oštećenja u slučaju jake bure nije moguće izvršiti hitnu intervenciju, čak niti pripremiti intervenciju putem uviđaja na licu mjesta dok takvi vremenski uvjeti traju, odnosno često to nije moguće odmah učiniti tijekom noćnih sati ili po gustoj magli pa predlažemo da stavak glasi:

“Osigurati hitni popravak u najkraćem mogućem roku, odnosno čim to temeljem okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (primjerice vremenski uvjeti) bude moguće.”

Ad. Toč. 12.)

Imajući u vidu da se troškovi ovršnih postupaka podmiruju iz sredstava pričuve ovaj članak kako je sada formuliran više je štetan za suvlasnike nego što im koristi.

U mnogim situacijama je dovoljno poslati i opomenu te mirno riješiti neplaćena dugovanja, npr. obročnom otplatom. Tek ukoliko bi to bilo neuspješno, odnosno ako se dužnik ne bi pridržavao obročne otplate opravdano je krenuti s ovršnim postupkom. Naime, u slučaju pokretanja ovršnog postupka ovršenik ima pravo na prigovor te ukoliko bi se upravitelj držao doslovno ove odredbe faktički bi morao svaka 4 mjeseca, odnosno 6 mjeseci kako bi izbjegao

prekršajnu odgovornost, pokretati ovršne postupke na koje ovršenik može prigovoriti što izaziva pokretanje ovršne parnice u kojoj mogu ovisno o ishodu spora nastati veliki troškovi koji bi se opet morali namirivati iz sredstava zajedničke pričuve.

Ne samo da je potpuno neopravdano i besmisleno pokretati ovršne postupke svakih nekoliko mjeseci, pogotovo za mala zaduženja, primjerice na garažama da se svakih par mjeseci utužuje po 300,00 kn, nego su moguće situacije u kojima naplata od dužnika jednostavno nije moguća. Ovršni zakon postavlja ograničenje od najmanje 40.000,00 kn glavnice za pokretanje ovrhe na nekretnini, što znači da u većini slučajeva ta ovrha za naplatu tražbine s naslova pričuve neće biti moguća. Nadalje, novčana sredstva dužnika mogu biti pod blokadom zbog izravne naplate, a kod poslodavca/HZMO-a već mogu biti drugi vjerovnici u redosljedu naplate. U takvim situacijama je potpuno besmisleno pokretati nove ovršne postupke, izuzev radi prekidanja zastare te treba dati mogućnost suvlasnicima da zabrane upravitelju nepotrebno trošenje njihovih novčanih sredstava.

S obzirom na izloženo predlažemo da ova točka glasi:

„poduzeti potrebne aktivnosti radi naplate dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici, uključujući i pokretanje ovršnih postupaka, osim ukoliko suvlasnici ne donesu drukčiju odluku. Ukoliko prijeti zastara potraživanja, upravitelj je dužan pokrenuti ovršni postupak bez odgode“.

Ovako formuliranom odredbom daje se obveza upravitelju da poduzme sve što može radi naplate, uključujući pokretanje ovršnog postupka, ali se istodobno daje autonomiju suvlasnicima da nalože upravitelju nepokretanje ovršnih postupaka ukoliko imaju saznanja da se neće naplatiti jer u konačnici to su novčana sredstva suvlasnika te moraju imati pravo na odlučivanje o pokretanju ili nepokretanju sudskih ili izvansudskih postupaka. Ključno je pri svemu da suvlasnicima ne nastane šteta u vidu zastare tražbine radi toga što nije na vrijeme pokrenut ovršni postupak.

Uzгredno napominjemo da ova odredba nije usklađena s čl. 32. toč. 5 gdje je određena prekršajna odgovornost upravitelja za nenaplaćivanje 6 obroka.

Ad. Toč. 15.)

Kod točke 15. predlažemo da se isti nadopuni tako da se na kraju rečenice doda:

“ukoliko postoji potreba za izradom višegodišnjeg programa održavanja zgrade.“

Naime, u praksi višegodišnji program neće uvijek biti potreban, pogotovo ako zgrada nije opterećena zajmom ili kreditnim obvezama.

Ad. Toč. 22.)

S obzirom na moderne, tj. online načine izvještavanja kao što su web stranice ili društvene mreže predlažemo da se isti stavak 22. nadopuni tako da glasi:

“Obavještavati suvlasnike zgrade o obavljenim poslovima putem predstavnika suvlasnika, odnosno putem vlastite web stranice te na drugi prikladan način.“

Ad. Toč. 24.)

Nejasno je koja je točno svrha tog zapisnika, odnosno da li on treba služiti samo predstavniku suvlasnika ili je predstavnik dužan taj zapisnik dati na uvid suvlasnicima. Osim toga je nejasno kada ova obveza nastaje za upravitelja, da li na zahtjev predstavnika ili određene skupine suvlasnika, odnosno da li je to nekakva periodična obveza.

Osim toga, što ako je predstavnik suvlasnika nezainteresiran za izradu zapisnika, može li onda bilo koji od suvlasnika zahtijevati njegovu izradu i dostavu?

Ovu normu bi svakako trebalo precizirati u pogledu toga na čiji zahtjev se zapisnik izrađuje te u koju svrhu. Budući da nam intencija zakonodavca nije jasna u tom pogledu nemamo konkretan prijedlog razrade ove točke.

Ad. Toč. 25.)

Podržavamo da se upravitelja zakonskim propisom prisili na davanje dokumentacije koja se odnosi na imovinu suvlasnika te je rok od 15 dana razuman. Međutim, dokumentacija u nekim slučajevima može biti opsežna te je neopravdano u tim situacijama stvarati upravitelju troškove umnažanja dokumentacije. Prema tome predlažemo da se ta situacija zakonski uredi na način da upravitelj može radi uštede dostaviti dokumentaciju u digitalnom formatu, no ukoliko suvlasnik inzistira na fizičkim kopijama veće količine dokumentacije razumno je trošak umnažanja (toner, papir itd.) iste prevaliti na teret zajedničke priče, budući da je to dokumentacija koja se i ovako odnosi na same suvlasnike. Dakle, predlažemo nadopunu ove točke tako 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 od kada to suvlasnik zatraži. Upravitelj može traženu dokumentaciju dostaviti suvlasniku u digitalnom obliku, no ukoliko suvlasnik zahtijeva umnožavanje veće količine fizičke dokumentacije, upravitelj ima pravo na teret sredstava zajedničke pričuve zgrade naplatiti nastale materijalne troškove umnažanja.“

Ad. Toč. 27.)

Radi jasnoće odredbe predlažemo da glasi:

„upisati zabilježbu imenovanja, odnosno opoziva upravitelja 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 ako 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.

Komentari:

Nejasan je domet odredbe iz st. 2. te je ista odredba potencijalno u koliziji s drugim odredbama zakona. Naime, nejasno je da li se odredba iz stavka 2. treba primijeniti i na hitne intervencije gdje zbog kratkoće roka najčešće nije moguće pravovremeno pribaviti 3 ponude, a kod hitnih intervencija je također moguć trošak veći od 10.000,00 kn, primjerice kod hitnih intervencija rekonstrukcije kanalizacije, krova itd.

Također ističemo kako je ova odredba u nekim situacijama besmislena za veće zgrade, primjerice samo čišćenje zgrade veće od 15.000,00 m² može vrlo lako iznositi više od 10.000,00 kn mjesečno, a da ponude servisa za čišćenje nemaju značajnih razlika u cijeni.

S time u vezi, a kako bi se izbjeglo nepotrebno slanje većeg broja ponuda svake godine, pogotovo za veće zgrade, predlažemo da se zakonski omogući suvlasnicima da sklope višegodišnje ugovore, odnosno ugovore s izvođačima pojedinih radova, npr. čišćenje, servisi protupožarnih instalacija itd.

Stoga predlažemo da se na kraju rečenice stavka 2. doda: *“izuzev u slučaju hitne intervencije, odnosno za poslove održavanja koji se u skladu s potrebama zgrade odvijaju redovito ili periodično ukoliko su već jednom prikupljene tri neovisne i usporedive ponude..”*

Alternativno, radi jasnoće članka predloženo može biti uneseno i u zaseban stavak.

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 čl. 28. točke 24. ovoga zakona staviti na raspolaganje novoizabranom upravitelju u roku od 30 dana od dana kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

Komentari:

Pohvaljujemo što je u odnosu na prijašnji nacrt dodano više načina prestanka ugovora bivšem upravitelju. Međutim, nejasno je zašto se odustalo od odredbe da je prijašnji upravitelj dužan:

„naplaćena nakon sastavljanja zapisnika iz članka 28. točke 24. ovoga Zakona uplatiti na račun novoizabranog upravitelja najkasnije u roku od 30 dana od dana njihove naplate.“

Naime, učestala je pojava da suvlasnici nakon promjene upravitelja nastave plaćati na račun bivšeg upravitelja, bilo zbog toga što nisu obavješteni o promjeni upravitelja (npr. ne žive na adresi zgrade) ili zato što imaju otvoren trajni nalog pa ne provjeravaju uplatnice. Stoga bi trebalo zakonski propisati obvezu bivšeg upravitelja da sva naknadno zaprimljena sredstva prenese novom upravitelju unutar određenog roka.

Nadalje, s obzirom da je učestalo osim prijenosa novčanih sredstava potreban i prijenos određene dokumentacije na novog upravitelja, npr. police osiguranja, ateste te svakako ovršne i parnične spise. Stoga predlažemo da se u odredbu članka unese stavak 4. koji bi glasio:

“Ranije izabrani upravitelj dužan je novom upravitelju predati sudske spise vezane za aktivne ovršne, odnosno parnične predmete vezane za naplatu zajedničke pričuve te po potrebi financijsku, tehničku i drugu dokumentaciju vezanu za zgradu u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.”

U nekim situacijama moguće je da pojedini upravitelj postupi nemarno ili da ne želi prenijeti sredstva novom upravitelju ili da mu ne želi dostaviti potrebnu dokumentaciju. Za te slučajeve predlažemo dodavanje stavka 5. kojim bi se omogućilo upravitelju pokretanje parničnog postupka u svoje ime i za svoj račun, odnosno na način da sam pokreće parnicu, a ne da nastupa kao zastupnik suvlasnika. Na taj način bi se izbjegle dvojbe oko nadležnosti sudova u takvim sporovima jer bi se načelno radilo o trgovačkim sporovima između upravitelja pravnih osoba (ili obrtnika), budući da su upravitelji fizičke osobe značajna manjina.

Dakle predlažemo da se unese dodatan stavak 5. koji bi glasio:

“Ukoliko raniji upravitelj ne ispunji dobrovoljno obveze iz stavaka 3. i 4. ovog članka, novi upravitelj ovlašten je u svoje ime i za svoj račun pokrenuti parnični postupak protiv ranijeg upravitelja radi ispunjenja navedenih obveza.”

PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 32.

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj upravitelj 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 u zajedničku pričuvu (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 (čl. 28. toč. 21.)

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 poretni za provedbu tih projekata (čl. 28. točka 23)

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 (čl. 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 koji nisu pokrenuti i za koja jesu pokrenuti sudski postupci

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

Komentari:

Ad. Toč. 2.)

Ovdje smo već iznijeli prigovore na prekratki rok od 3 sata za izvođenje hitne intervencije, koju faktički u nekim situacijama nije moguće izvesti pa bi bilo dobro unijeti ekskulpacijske razloge u ovaj stavak dodavanjem dijela rečenice:

„osim ukoliko to zbog okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (primjerice vremenski uvjeti) nije bilo moguće.“

Ad. Toč. 5.)

Ova odredba faktički tjera upravitelja na pokretanje novog ovršnog postupka svakih šest mjeseci pod prijetnjom prekršajne odgovornosti, a što može zbog troškova ovršnog postupka nanijeti puno više štete zgradi nego li koristi, a posebno je tegotno za dužnika. Nadalje, pogotovo je primjerice besmisleno svakih 6 mjeseci utuživati neplaćena zaduženja za garaže gdje mjesečna pričuva može biti manje od 30 kn mjesečno.

Suštinski, upravitelj može bilo kada biti kažnjen ako postoje šest ili više nepodmirenih zaduženja za zajedničku pričuvu, a što sigurno ne bi smjela biti intencija zakonodavca jer time mogu upravitelju nastati ozbiljni financijski gubici koji uopće nisu opravdani.

Stoga predlažemo da se stavak izmijeni u cijelosti te da glasi:

„Ne poduzme potrebne aktivnosti radi naplate, odnosno ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine pa zbog toga nastupi zastara tražbine (članak 28. točka 12.).“

Ovakvom odredbom se upravitelju jasno daje do znanja da ne snosi samo privatnopravnu odgovornost za štetu suvlasnicima, već snosi i prekršajnu odgovornost ukoliko dopusti da je ostvarivanje tražbine značajno otežano u prisilnoj naplati zbog toga što je nastupila zastara. Cilje prekršajne odredbe mora biti da upravitelje tjera na pravovremeno poduzimanje svih potrebnih aktivnosti, a da se pri tome upravitelje ne izlaže nepotrebnim sankcijama zbog neprovođenja suvišnih ovršnih postupaka unutar arbitrarno određenih rokova.

Ad. Toč. 11.)

Prigovor na odredbu iz toč. 11. je isti kao što smo prethodno iznijeli u čl. 28., nejasno je što bi točno predmetni zapisnik trebao biti i kada nastaje obveza njegove predaje predstavniku suvlasnika. Shodno tome je i ova prekršajna odredba nejasna jer nije razvidan trenutak počinjenja prekršaja.

Članak 33.

Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 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.).

Naplaćene kazne iz stavka 1. ovog članka uplaćuju se na poseban bankovni račun pričuve zgrade.

Komentari

Pozdravljamo sankcioniranje suvlasnika koji djeluju na štetu drugih suvlasnika te naplatu njihove sankcije u korist sredstava pričuve. Međutim, ova odredba je moguće protivna odredbi čl. 34. Ustava Republike Hrvatske, s obzirom da je pravo na dom veoma važna ustavna kategorija te je samo iznimno određeno pravo da se sredstvima državne prisile to pravo povrijedi. Povreda Ustava je tim vjerojatnija što se ovom odredbom daje pravo fizičkoj osobi ulazak u tuđi dom a da pri tome postupa iure gestionis, odnosno s privatnopravne osnove, a ne kao službena osoba s javnopravne osnove (iure imperii).

Izuzev navedenog, ovakva odredba ne rješava problem kada se u stanu nalazi posjednik koji nije vlasnik pa predlažemo da preinaku tako da glasi:

„Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 do 15.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj suvlasnik, odnosno druga osoba koja se nalazi u posjedu posebnog dijela nekretnine, 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.).“