



Broj:21/266

Zagreb, 04. svibnja 2021. godine

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOG
UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE
IMOVINE**

Ulica Republike Austrije 20
10000 Zagreb

PREDMET: Nacrt prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada

— očitovanje, ŽURNO moli se

Poštovani,

Dana 3. srpnja 2019. održan je prvi inicijalni sastanak Povjerenstva za izradu Nacrta prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada¹, na kojem su, između ostalih, sudjelovali predstavnici Udruge upravitelja, dok je dana 25. rujna 2019. putem aplikacije eSavjetovanje objavljen Obrazac prethodne procjene citiranog propisa. Međutim, ne ulazeći u razloge uslijed kojih je došlo do prestanka aktivnosti u smislu donošenja dugo očekivanog i prijeko potrebnog novog zakona kojim bi se na jedinstven način reguliralo izrazito složeno multidisciplinarno područje upravljanja i održavanja stambenih i poslovnih zgrada, navodimo kako smo ostali prilično zatečeni kada smo na temelju javnog pogovora i putem neslužbenih informacijskih kanala² došli do saznanja da je naslovno Ministarstvo sastavilo gotov Nacrt prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada te isti poslalo drugim tijelima državne uprave na prethodno mišljenje.

Navedeno saznanje iznenađuje poglavito iz razloga jer je naslovno Ministarstvo, uključivši predstavnike Udruge Upravitelj (u nastavku: Udruge) u rad prethodno navedenog Povjerenstva, već prepoznalo i priznalo izniman doprinos članova i stručnih suradnika Udruge uspostavi pravne i životne stabilnosti te praktične održivosti područja upravljanja i održavanja zgrada. Dakle, nije ni najmanje sporno kako je nužno posebnim zakonom normativno urediti sve bitne okolnosti od utjecaja na uspostavu učinkovitog i zakonitog rada u smislu upravljanja i održavanja zgrada te kako svakako pozdravljamo sve napore Naslova u tom smislu, ali držimo kako je prilikom donošenja propisa iznimno važno pokušati predvidjeti sve potencijalne okolnosti koje izazivaju bilo kakve dvojbe u tumačenju istoga te na taj način otkloniti posljedično stvaranje bilo kakve pravne i/ili poslovne nesigurnosti.

¹ v. poveznicu <https://mgipu.gov.hr/vijesti/zapocela-izrada-zakona-o-upravljanju-i-odrzavanju-zgrada/7796>

² v. poveznicu <https://www.zgradonacelnik.hr/servisne-informacije/donosimo-radnu-verziju-novog-zakona-o-upravljanju-i-odrzavanju-zgrada/317>



Remetinečka cesta 7a
10000 ZAGREB
www.udruga-upravitelj.hr

matični broj: 1484133 OIB: 97959866440
IBAN: HR0623600001101322063
tel: 01/65 99 509, fax: 65 99 512
e-mail: info@udruga-upravitelj.hr

Udruga UPRAVITELJ - pravnih i fizičkih osoba registriranih za upravljanje nekretninama

Nastavno na prethodno navedeno i ne ulazeći ovim putem u suštinu stvari, želimo izraziti mišljenje kako je predmetni propis, ako je navedeni tekst u poveznici doista Nacrt novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, potrebno doraditi nomotehnički i sadržajno na način da se uzmu u obzir i jasno definiraju svi relevantni instituti i pojmovi, kao i prava i obveze svih dionika u procesu upravljanja zgradama, uvažavajući pritom sve posebnosti u odnosu na tehničku, građevinsku, pravnu te računovodstvenu i financijsku dimenziju ove iznimno složene djelatnosti. Stoga, s ciljem stvaranja što kvalitetnijeg normativnog okvira, a uvažavajući činjenicu kako su upravitelji nedvojbeno najupućeniji u sve stručne i praktične dimenzije upravljanja zgradama, i ovim putem želimo naglasiti kako smo voljni sudjelovati u izradi novog zakonskog rješenja stavljajući na raspolaganje Naslovu svoje ekstenzivno stručno znanje i iskustvo.

Na kraju, još jednom pitanja – da li naslovljeno Ministarstvo može potvrditi istinitost na internetu objavljenog Nacrta novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, te da li može primiti manju delegaciju UDRUGE UPRAVITELJ na kraći radni sastanak.

S poštovanjem

Predsjednik UDRUGE UPRAVITELJ

Bojan Bodražić

