



**P.Z. br. 49**

**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-02/24-01/61

URBROJ: 65-24-9

Zagreb, 28. studenoga 2024.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 28. studenoga 2024. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Domagoja Orlića i Davida Vlajčića.

**PREDSJEDNIK**  
  
**Gordan Jandroković**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

KLASA: 022-03/23-01/85  
URBROJ: 50301-27/20-24-10

Zagreb, 28. studenoga 2024.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**PREDMET:** Konačni prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Domagoja Orlića i Davida Vlajčića.



PREDSJEDNIK

me sc. Andrej Plenković

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA  
O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

# KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

## DIO PRVI

### OPĆE ODREDBE

#### *Predmet Zakona*

#### **Članak 1.**

(1) Ovim se Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada i blokovskih garaža, uređuju se odnosi između sudionika u području upravljanja zgradama, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, te prava, obveze i odgovornosti suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade.

(2) Za zgrade koje nisu obuhvaćene odredbama ovoga Zakona primjenjuju se odredbe zakona i podzakonskih propisa kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

#### *Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu*

#### **Članak 2.**

(1) Provedba ovoga Zakona u interesu je Republike Hrvatske i u javnom interesu.

(2) Sva tijela i sudionici provedbe ovoga Zakona dužni su hitno postupati.

#### *Primjena drugih propisa*

#### **Članak 3.**

Na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i odredbe zakona koji uređuju pitanja prostornoga uređenja i gradnje.

#### *Pojmovi*

#### **Članak 4.**

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *blokovska garaža* je zgrada koja ima više od jedne etaže te služi pretežito za parkiranje motornih vozila s pripadajućom opremom za više od 20 motornih vozila i koja je u pretežitom vlasništvu fizičkih osoba

2. *dvotrećinska većina suvlasnika* je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od dvije trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od dvije trećine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige
3. *funkcionalna cjelina zgrade* je dio višestambene, stambeno-poslovne zgrade ili poslovne zgrade koji ima svoj ulaz s javne površine a koji je zajednički za više od četiri stana ili poslovna prostora
4. *imisije* su fizičke smetnje koje dolaze s jedne nekretnine ili s jednog posebnog dijela zgrade i ometaju služenje ili korištenje drugom nekretninom ili drugim posebnim dijelom zgrade
5. *kratkoročni najam stana* je najam stana ili dijela stana koji služi za privremeni smještaj osoba na razdoblje kraće od 30 dana
6. *kvalificirana većina suvlasnika* je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80 % ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 80 % suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige
7. *Ministarstvo* je tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva
8. *natpolovična većina suvlasnika* je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 50% ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige
9. *pomoćne prostorije* su prostorije koje se nalaze izvan posebnog dijela zgrade, a služe njegovoj uporabi
10. *posebni dijelovi zgrade* su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade
11. *poslovnim prostorom* smatra se prostor u zgradi u kojem se obavlja poslovna djelatnost i koja u pravilu čini samostalnu uporabnu cjelinu
12. *poslovnom zgradom* smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu
13. *stambeno-poslovna zgrada* je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora
14. *stan* je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz
15. *tiha i mirna djelatnost* podrazumijeva gospodarsku djelatnost koja se obavlja na način da se ne čuje niti prouzrokuju vibracije u susjednim stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade te da je prilikom obavljanja gospodarske djelatnosti u stanu stalno prisutna osoba koja gospodarsku djelatnost obavlja
16. *ulično pročelje* je pročelje višestambene zgrade koje je okrenuto prema ulici i/ili trgu
17. *upravljanje zgradom* je djelatnost kojom se osigurava ispunjavanje obveza u skladu s propisima i dokumentima glede održavanja zgrada te održavanja istih u stanju podobnom za uporabu
18. *višestambena zgrada* je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje četiri stana
19. *vrijednosna površina* stana ili poslovnog prostora, odnosno posebnih dijelova zgrade i njenih pripadaka, je neto podna površina tih dijelova zgrade koja se računa prema točki 5.1.7. HRN ISO 9836 uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina

20. *zgrada* je višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada, poslovna zgrada ili blokovska garaža.

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

#### *Rodno značenje pojmova*

### **Članak 5.**

Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

#### *Strateško planiranje stanovanja*

### **Članak 6.**

(1) Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog tijela državne uprave nadležnog za prostorno uređenje i gradnju, donosi srednjoročni akt strateškog planiranja iz područja stanovanja.

(2) Akcijski plan za provedbu akta strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka izrađuje se u skladu s propisom koji uređuje područje strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

(3) Izvještavanje, praćenje i vrednovanje akta strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka provodi se u skladu s propisom koji uređuje područje strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

#### *Zajednica suvlasnika*

### **Članak 7.**

(1) Zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade.

(2) Zajednica suvlasnika je pravna osoba koja upravlja zajedničkom imovinom u zgradi.

(3) Imovinu zajednice suvlasnika čine sredstva položena na račun na koji se uplaćuje zajednička pričuva.

(4) Zajednica suvlasnika svoja prava, obveze i međusobne odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom.

(5) Zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena.

(6) Na rad, poslovanje, prestanak zajednice suvlasnika i druga pitanja koja nisu uređena međuvlasničkim ugovorom i ovim Zakonom odgovarajuće se primjenjuju propisi koji uređuju rad udruga.

*Pravna osobnost zajednice suvlasnika***Članak 8.**

- (1) Zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednica suvlasnika.
- (2) Zajednica suvlasnika gubi pravnu osobnost brisanjem iz Registra zajednica suvlasnika uslijed nastupa okolnosti propisanih člankom 16. ovoga Zakona.
- (3) Zajednica suvlasnika sudjeluje u pravnom prometu u svrhu održavanja i upravljanja zgradom identificirajući se s nazivom kojim je upisana u Registar zajednica suvlasnika te s osobnim identifikacijskim brojem kojeg dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednica suvlasnika.
- (4) Naziv zajednice suvlasnika je „Zgrada“ uz navođenje adrese sjedišta.
- (5) Sjedište zajednice suvlasnika je adresa na kojoj se zgrada nalazi.
- (6) Ako se zgrada nalazi na više adresa, sjedište zajednice suvlasnika je adresa koja je u zahtjevu za upis određena kao adresa sjedišta zajednice suvlasnika.
- (7) Ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina adresa sjedišta zajednice suvlasnika je adresa koja je u zahtjevu za upis određena kao adresa sjedišta zajednice suvlasnika uz dodatak.

*Registar zajednica suvlasnika***Članak 9.**

- (1) Registar zajednica suvlasnika s određenim i dodijeljenim osobnim identifikacijskim brojevima vodi tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove.
- (2) Registar zajednica suvlasnika se vodi jedinstveno za sve zajednice suvlasnika u Republici Hrvatskoj u elektroničkom obliku.
- (3) U okviru postupaka određivanja i dodjeljivanja osobnog identifikacijskog broja zajednici suvlasnika, Državna geodetska uprava pridružuje identifikacijski broj zgradi.
- (4) U Registru zajednica suvlasnika vode se i održavaju podaci o zajednicama suvlasnika, njihovim osobnim identifikacijskim brojevima, upraviteljima zgrada, zgradama i posebnim dijelovima zgrada te identifikacijskim brojevima zgrade, podaci o vlasnicima posebnih dijelova zgrade, obveznicima plaćanja pričuve i površinama posebnih dijelova zgrade te podaci o opomenama za nepridržavanje kućnog reda u zgradi, pohranjuje se međuvlasnički ugovor i sve naknadne odluke suvlasnika u upravljanju zgradom te drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.
- (5) Podaci o vlasništvu nekretnina će se u Registar zajednice suvlasnika preuzimati iz zemljišne knjige.

- (6) Podaci o obveznicima plaćanja pričuve i površine posebnih dijelova zgrade će se u Registar zajednice suvlasnika unositi na temelju podataka iz evidencija upravitelja.
- (7) Registar zajednica suvlasnika je javan te se ustrojava i vodi u skladu s odredbama zakona kojim je uređena državna informacijska infrastruktura u Republici Hrvatskoj.
- (8) U Registru zajednica suvlasnika javni podaci su podaci o zajednicama suvlasnika, njihovim osobnim identifikacijskim brojevima, upraviteljima zgrada, zgradama i posebnim dijelovima te identifikacijskim brojevima zgrade, podaci o vlasnicima posebnih dijelova zgrade, obveznicima plaćanja pričuve i površinama posebnih dijelova zgrade, izdanim opomenama za nepridržavanje kućnog reda u zgradi te drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.
- (9) Sve pravne i fizičke osobe upisuju se u Registar zajednica suvlasnika uz navođenje: imena i prezimena odnosno naziva, adrese prebivališta odnosno sjedišta te osobnog identifikacijskog broja.
- (10) Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za financije i glavnog ravnatelja Državne geodetske uprave, propisuje pravilnikom sadržaj Registra zajednica suvlasnika, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena.

#### *Upis u Registar zajednica suvlasnika*

### **Članak 10.**

- (1) Zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika upravitelj zgrade podnosi nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba elektronički putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra.
- (2) Zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika sadrži podatke o adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline zgrade za koju se zahtjev podnosi, podatke o vlasnicima posebnih dijelova zgrade koji čine zajednicu suvlasnika, podatke o obveznicima plaćanja pričuve, ime i prezime te OIB predstavnika suvlasnika, podatke o površini svakog posebnog dijela zgrade kako se vode u evidencijama upravitelja te pojednostavljeni shematski prikaz u proizvoljnom mjerilu rasporeda posebnih dijelova zgrade na svakoj od etaža zgrade sa iskazanom vezom na podatke o posebnim dijelovima zgrade iz zahtjeva.
- (3) Upravitelj zgrade dužan je u roku od 15 dana od dana saznanja za nastale promjene podataka iz članka 9. stavka 4. ovoga članka prijaviti svaku promjenu upisanih podataka.
- (4) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka odlučuje se rješenjem.
- (5) Protiv rješenja iz stavka 4. ovoga članka se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.



(6) Ako zajednica suvlasnika nije upisana u Registar zajednica suvlasnika, upravitelj zgrade obavezan je podnijeti zahtjev za upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika u roku od 90 dana od preuzimanja upravljanja nad zgradom.

### *Registar upravitelja zgrada*

#### **Članak 11.**

- (1) Registar upravitelja zgrada vodi Državna geodetska uprava.
- (2) Registar upravitelja zgrada se vodi jedinstveno za sve upravitelje u Republici Hrvatskoj u elektroničkom obliku.
- (3) Registar upravitelja zgrada je javan i ustrojava se i vodi u skladu s odredbama zakona kojim je uređena državna informacijska infrastruktura u Republici Hrvatskoj.
- (4) U Registru upravitelja javni podaci su podaci o upravitelju i adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline kojom upravitelj upravlja.
- (5) Podaci o upravitelju iz stavka 4. sadrže: ime i prezime odnosno naziv, adresu prebivališta odnosno sjedišta te osobni identifikacijski broj upravitelja.
- (6) U Registru upravitelja zgrada vode se i održavaju podaci i dokumenti koji se odnose na upravitelja zgrade, adresu zgrade odnosno funkcionalne cjeline kojom upravitelj upravlja, ugovor o upravljanju zgradom, prinudnog upravitelja zgrade, rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade i drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.
- (7) Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva, uz prethodnu suglasnost glavnog ravnatelja Državne geodetske uprave, propisuje pravilnikom sadržaj Registra upravitelja zgrada, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena podataka.

### *Upis u Registar upravitelja zgrade*

#### **Članak 12.**

- (1) Zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada upravitelj zgrade podnosi nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba elektronički putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra.
- (2) Zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada sadrži podatke o upravitelju zgrade, adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline zgrade kojom upravitelj upravlja, ugovore o upravljanju zgradom, podatke o prinudnom upravitelju zgrade, rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade.
- (3) Upravitelj zgrade dužan je u roku od osam dana od dana saznanja za nastale promjene podataka iz članka 11. stavka 6. prijaviti svaku promjenu upisanih podataka.

(4) Ako upravitelj zgrade nije upisan u Registar upravitelja zgrada, upravitelj zgrade obvezan je podnijeti zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada u roku od 90 dana od dana preuzimanja upravljanja nad zgradom.

(5) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka odlučuje se rješenjem..

(6) Protiv rješenja o zahtjevu za upis u Registar zajednica suvlasnika iz stavka 5. ovoga članka se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

#### *Odvajanje zajednica suvlasnika*

### **Članak 13.**

(1) Ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina ili se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika na koju se primjenjuju sve odredbe ovoga Zakona.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, ako su potrebni radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade kao i za odlučivanje o načinu upravljanja i održavanja zajedničkog zemljišta, odluke se donose za cjelovitu nekretninu.

(3) Za odvajanje, odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja.

(4) Zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

(5) Ako je na istoj katastarskoj čestici formirano više zajednica suvlasnika, one su dužne zajedničke troškove održavanja snositi razmjerno veličinama vrijednosnih stambenih i drugih površina svake od njih, a za štetu koja bi trećima nastala od dijelova koji su im zajednički ili za zajedničke obveze prema trećima, odgovaraju solidarno.

#### *Odgovornost za štetu*

### **Članak 14.**

(1) Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji se odnose na održavanje zgrade.

(2) Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potječe šteta.

(3) Za štetu prema trećim osobama, zajedno sa zajednicom suvlasnika, solidarno odgovaraju svi suvlasnici zgrade i upravitelj.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, upravitelj se može osloboditi odgovornosti ako dokaže da je prije štetnog događaja suvlasnicima pisanim putem predložio izvođenje potrebnih radova kako bi se otklonila opasnost, a suvlasnici takav prijedlog nisu prihvatili.

*Pripajanje zajednice suvlasnika***Članak 15.**

- (1) Pripajanje jedne ili više zajednica suvlasnika drugoj upisuje se u Registar zajednica suvlasnika.
- (2) Odluku o pripajanju zajednice suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika svake od zajednica suvlasnika u postupku pripajanja.
- (3) Zajednice suvlasnika, po osobi određenoj za zastupanje, potpisuju sporazum o pripajanju kojim reguliraju međusobna prava i obveze.

*Prestanak postojanja zajednice suvlasnika***Članak 16.**

- (1) Razlozi za prestanak postojanja zajednice suvlasnika:
  1. smanjenje ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika
  2. pripajanje drugoj zajednici suvlasnika.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, upravitelj zgrade dužan je mjesno nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, podnijeti zahtjev za upis prestanka djelovanja zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika u roku od osam dana od dana utvrđenja činjenice o prestanku postojanja zajednice suvlasnika.
- (3) Upravitelj zgrade zastupa zajednicu suvlasnika u postupku likvidacije te se otvaranjem likvidacijskog postupka upisuje u Registar zajednica suvlasnika kao osoba ovlaštena za zastupanje zajednice suvlasnika do okončanja postupka likvidacije i brisanja zajednice suvlasnika iz Registra zajednica suvlasnika.

*Postupci pred nadležnim tijelima***Članak 17.**

- (1) Upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika međuvlasničkim ugovorom ili posebnom odlukom suvlasnika na to ovlasti zastupa zajednicu suvlasnika u svim postupcima koji se vode pred nadležnim tijelima.
- (2) Prije započinjanja postupaka iz stavka 1. ovoga članka zajednica suvlasnika može provesti postupak medijacije.
- (3) Odluke iz stavka 1. ovoga članka donose se natpolovičnom većinom.
- (4) Za rješavanje sporova iz ovoga Zakona mjesno je nadležan sud na čijem području se nalazi zgrada.

## DIO DRUGI

ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE,  
ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE*Zajednički dijelovi i uređaji zgrade***Članak 18.**

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
2. pokrov
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase
4. pročelja zgrade, uključujući prozore i vrata
5. vrata na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade
6. ovojnica zgrade
7. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade
8. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
9. dimnjaci, dimovodni kanali i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade
10. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
11. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade
12. 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 stvari
13. vatrogasni pristupi, ljestve i stubišta
14. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
15. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
16. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključujući revizionna okna, te glavni vertikalni i horizontalni vodovi instalacija za odvodnju do odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade
17. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
18. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
19. 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
20. nužna i panik rasvjeta
21. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade
22. radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu 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 zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za posebni dio zgrade
25. zajednički sustavi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu potrošne tople vode, primjerice kotlovnica, dizalica topline, toplinska podstanica, zatim zajednički sustavi automatizacije i upravljanja zgradom
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, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala
28. gromobranske instalacije
29. kanali i uređaji za transport smeća
30. portafoni, uređaji i oprema za video nadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade
31. septičke, sabirne jame i drugi individualni uređaji za pročišćavanje otpadnih voda, ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi, smetlarnici i druge građevine na građevnoj čestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade i građevne čestice koja pripada zgradi
32. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade.

#### *Održavanje zajedničkih dijelova zgrade*

### **Članak 19.**

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je skup aktivnosti kojima se, osim u interesu suvlasnika, u javnom interesu održavaju i unaprijeđuju projektirana svojstva zgrade u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti u skladu s važećim propisima.

#### *Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima*

### **Članak 20.**

(1) U zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine i u zgradama koje su građene bez armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža ne smiju se izvoditi prorezi za instalacije u zidovima i ugradnja instalacijskih ormarića ni za koju vrstu instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada.

(2) Na izgrađenim zgradama ne smiju se izvoditi radovi nadograđivanja, natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, dozvoljeni su radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, kao i s propisima kojima je propisana zaštita kulturnih dobara, i to unificirano za cijelu zgradu.

- (4) Na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenske sustave, kao niti cijevi, kabeli i pribor za te uređaje.
- (5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s javne površine.
- (6) Svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada moraju biti usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom originalnih elemenata.
- (7) Na mjestima za punjenje električnih vozila u zgradama ili na zgradama potrebno je primijeniti mjere zaštite od požara propisane posebnim zakonom kojim se uređuje zaštita od požara.
- (8) Svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.

*Ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe*

### **Članak 21.**

- (1) Na temelju ovoga Zakona iz državnog proračuna sufinancira se ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, koje kumulativno zadovoljavaju sljedeće uvjete:
- suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige, odnosno suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% ukupne vrijednosne površine zgrade u zgradama za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi
  - imaju najmanje tri kata ili u kojima stanuje suvlasnik, odnosno član kućanstva suvlasnika, koji je osoba s invaliditetom s najmanje 80% tjelesnim oštećenjem na donjim ekstremitetima ili osoba III. ili IV. stupnja funkcionalnog oštećenja koje se odnosi na tjelesno oštećenje
  - izrađen je glavni projekt ugradnje dizala ili uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe sukladno propisima o gradnji
  - natpolovičnom većinom suvlasnika donesena je odluka o ugradnji dizala ili uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe
  - imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima ugradnje dizala ili uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe.
- (2) Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade.
- (3) Odluku o donošenju Programa ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.

(4) U Programu iz stavka 3. ovoga članka detaljno se razrađuju mjere za poticanje ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade sa ciljem povećanja kvalitete života stanara, detaljno se propisuju uvjeti za sufinanciranje ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, potrebne suglasnosti, prioriteti prilikom sufinanciranja ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, način objave i sadržaj javnog poziva za sufinanciranje ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, sustav bodovanja projekata ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, sadržaj ugovora o sufinanciranju ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade i razloge za raskid takvog ugovora.

(5) Odredbe ovoga članka ne odnose se na poslovne zgrade.

### *Uređenje pročelja*

#### **Članak 22.**

(1) Na temelju ovoga Zakona iz državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne samouprave sufinancira se uređenje pročelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada koje kumulativno zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se unutar kulturno-povijesnih cjelina gradova
- izrađen je glavni projekt uređenja pročelja sukladno propisima o gradnji
- ne sufinanciraju se po nekom drugom osnovu
- natpolovičnom većinom suvlasnika donesena je odluka o uređenju pročelja
- imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima uređenja pročelja.

(2) Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja za postojeće zgrade.

(3) Na temelju ovoga Zakona obveza je jedinice lokalne samouprave da sufinancira jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja postojeće zgrade.

(4) Izvođač odnosno druga osoba koju odredi izvođač na temelju glavnog projekta za uređenje pročelja postojeće zgrade ima pravo privremeno i bez naknade zauzeti javnu površinu ili drugo zemljište nužno za organizaciju gradilišta, postav skele i/ili koristiti je za pristup gradilištu i dovoz i odvoz građevnih proizvoda odnosno građevinskog otpada.

(5) Odluku o donošenju Programa uređenja pročelja za postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.

(6) U Programu iz stavka 5. ovoga članka detaljno se razrađuju mjere za poticanje uređenja pročelja za postojeće zgrade sa ciljem očuvanja kulturnog, povijesnog i društvenog obilježja gradova, detaljno se propisuju preduvjeti za sufinanciranje uređenja pročelja za postojeće zgrade, potrebne suglasnosti, prioriteti prilikom sufinanciranja uređenja pročelja

za postojeće zgrade, poticanje mjera energetske obnove, način objave i sadržaj javnog poziva za sufinanciranje uređenja pročelja za postojeće zgrade, sustav bodovanja projekata uređenja pročelja za postojeće zgrade, sadržaj ugovora o sufinanciranju uređenja pročelja za postojeće zgrade i razloge za raskid takvog ugovora.

(7) Odredbe ovoga članka ne odnose se na poslovne zgrade.

#### *Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade*

### **Članak 23.**

(1) Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje.

(2) Izvanredno održavanje uključuje: hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje.

#### *Redovito održavanje*

### **Članak 24.**

(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 očitaj potrebi, odnosno uobičajeno razumnoj potrebi.

(2) Redovito održavanje obuhvaća:

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, sustavima audio-video nadzora i protuprovalne zaštite, pročeljima, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima, zamjene odnosno popravke pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zajedničkih dijelova zgrade, bojanje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjeru 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, čišćenje grafita na pročelju zgrade, čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade, čišćenje snijega i leda na prolazima koji su zajednički dijelovi zgrade, deratizaciju i dezinfekciju.



*Hitni popravak***Članak 25.**

- (1) Hitni popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok 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 u slučaju:
1. kvarova na plinskim instalacijama
  2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
  3. puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
  4. kvarova na električnoj instalaciji uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor
  5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
  6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda, te oštećenja krova
  7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
  8. kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
  9. kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
  10. otpadanja dijelova pročelja, limarije i crijepova.
- (4) Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.
- (5) Upravitelj koji je poduzeo hitni popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.
- (6) Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovom pripatku ako ih ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.
- (7) U slučaju iz stavka 6. ovoga članka utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi suvlasnik tog dijela zgrade.
- (8) Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavaka 5. i 6. ovoga članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini sukladno zakonu koji uređuje ovrhu.

*Nužni popravak***Članak 26.**

- (1) Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok 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 radi:
1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala
  2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
  3. sanacije klizišta.
- (3) Upravitelj zgrade za nalaz iz stavka 4. ovoga članka i nužni popravak treba imati suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.
- (4) Suglasnost iz stavka 3. daje se na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja.
- (5) Nalaz stručne osobe iz stavka 4. ovoga članka sastoji se od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.
- (6) Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.
- (7) Upravitelj koji je poduzeo nužni popravak iz stavka 1. ovoga članka o svom trošku ima pravo na naknadu toga troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.
- (8) Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 7. ovoga članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini sukladno zakonu koji uređuje ovrhu.
- (9) Ako upravitelj ne poduzme nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sukladno odredbama ovoga članka i u primjerenom roku, ne dužem od 90 dana, trajno ne otkloni uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno uzrok ugrožavanja t osnovnih životnih uvjeta u zgradi, takve nužne popravke može poduzeti jedinica lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi na temelju nalaza iz stavka 4. ovoga članka ili nalaza izrađenog od stručne osobe jedinice lokalne samouprave i odluke suvlasnika iz stavka 3. ovoga članka.

(10) U slučaju iz stavka 9. ovoga članka, jedinica lokalne samouprave ima pravo naknaditi troškove koji su joj nastali poduzimanjem nužnih popravaka od zajednice suvlasnika, odnosno svih suvlasnika razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima, na isti način kao i upravitelj.

(11) Na pravo jedinice lokalne samouprave iz stavka 10. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe stavka 7. i stavka 8. ovoga članka.

#### *Investicijsko održavanje*

### **Članak 27.**

(1) Investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti kojima je cilj unaprjeđenje projektiranih odnosno postignutih 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 redovitog održavanja nekretnine smatra se poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, osim ako ovim Zakonom nije drukčije propisano.

#### *Zajednička pričuva*

### **Članak 28.**

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

(2) Doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja zgrade te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

(3) Zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka, odnosno prema udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.

(4) Međuvlasničkim ugovorom može se odrediti da se za pojedine poslovne prostore koji se koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, posebne dijelove zgrade koji se koriste za kratkoročni najam i /ili najam za veći broj osoba plaća pričuva u iznosu dva puta višem od onoga koji plaćaju vlasnici stanova.

(5) Suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi od onoga propisanog u stavcima 3. i 4. ovoga članka, i to:

- odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinoga suvlasnika

- suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi
- (6) Svaki suvlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilima iz stavaka 3. 4. i 5. ovoga članka i jesu li valjane odluke suvlasnika donesene prema ovlastima iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, a kad nema valjane odluke o raspodjeli troškova za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, da po pravednoj ocjeni utvrdi ključ za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost uporabe tih uređaja.
- (7) Ako troškovi za zgradu budu podmireni iz zajedničke pričuve u skladu s njezinom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike koji su uplatili svoje doprinose u tu pričuvu.
- (8) Odredbe stavka 4. ovoga članka ne primjenjuje se na poslovne prostorne koji imaju poseban ulaz s javno dostupne površine.
- (9) Sredstva zajedničke pričuve koriste se za provedbu aktivnosti iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjeg programa održavanja i upravljanja zgradom, a posebice za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka, poboljšica, osiguranja zgrade, naknade za rad upravitelju zgrade, naknade za rad predstavnika suvlasnika, nabave alata za čišćenje i održavanje, kao i sitnog potrošnog materijala, za plaćanje zajedničkih troškova od potrošnje električne energije, otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, za potrebe vođenja upravnih i sudskih postupaka, te za odvjetničke troškove zastupanja.
- (10) 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 8. ovoga članka.
- (11) U slučaju da su raspoloživa sredstva zajedničke pričuve veća od troškova predviđenih za aktivnosti iz stavaka 8. i 9. ovoga članka moguće ih je, odlukom natpolovične većine suvlasnika, koristiti i za druge potrebe u zgradi.

*Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve*

**Članak 29.**

- (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 po metru kvadratnom vrijednosne površine stana godišnje iznosi 0,54% etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. 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 1/12 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 peterostrukom iznosu od iznosa zadnje usvojene zajedničke pričuve koja ne može biti manja od propisane stavkom 3. ovoga članka.

#### *Obveza osiguranja zgrade*

### **Članak 30.**

Zajednica suvlasnika putem upravitelja obvezna je osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, odnosno od požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

#### *Kućni red*

### **Članak 31.**

- (1) Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih pravila.
- (2) Suvlasnici i svi koji koriste zgradu obvezni su pridržavati se kućnog reda.
- (3) Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje koriste njegov poseban dio zgrade ili su kod njega u posjeti.
- (4) Ne pridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz međuvlasničkog ugovora.
- (5) Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom propisuje opća pravila kućnog reda, koja se odnose na korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dopuštenu razinu buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, satnicu kućnog mira kao i odstupanja u iznimnim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove te po potrebi i druga pitanja.

#### *Povrede kućnog reda*

### **Članak 32.**

- (1) Svaki suvlasnik koji primijeti povredu kućnog reda može takvu povredu dokumentirati na primjereni način i zatim inicirati prikupljanje potpisa ili izjašnjavanje elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom na obrazloženu odluku, kojom će suvlasnici takvu odluku potvrditi.
- (2) Povreda kućnog reda je utvrđena kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu ili potvrde elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, odluku o nepridržavanju pravila kućnog reda.

- (3) Upravitelj zgrade će, nakon što je donesena odluka iz stavka 1. ovoga članka, na zahtjev jednog suvlasnika, uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne pridržava kućnog reda.
- (4) Ako se radi o povredi kućnog reda trajnije naravi, u opomeni je potrebno odrediti rok za otklanjanje povrede.
- (5) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka, nova opomena se može uputiti nakon isteka roka za izvršenje obveze.
- (6) Upravitelj zgrade je obavezan uputiti opomenu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 10 radnih dana od zaprimanja zahtjeva.
- (7) Međuvlasničkim ugovorom moguće je propisati obvezu plaćanja naknade za povrede kućnog reda.
- (8) Ako međuvlasnički ugovor sadrži klauzulu iz stavka 7. ovoga članka, upravitelj zgrade će suvlasniku kojem u razdoblju od dvije godine uputi tri opomene, uz treću i svaku sljedeću opomenu u tom razdoblju, izdati odluku o naknadi za nepridržavanje kućnog reda.
- (9) Naknada iz stavka 7. ovoga članka može se propisati u međuvlasničkom ugovoru u rasponu od 50,00 do 500,00 eura.
- (10) Odluku o naplati naknade iz stavka 8. ovoga članka provodi upravitelj zgrade na temelju odluke natpolovične većine suvlasnika.
- (11) Naknada iz stavka 9. ovoga članka uplaćuje se na račun zajedničke pričuve.
- (12) Opomene iz stavka 3. ovoga članka unose se u Registar zajednica suvlasnika na zahtjev upravitelja zgrade.
- (13) Opomene iz stavka 3. ovoga članka brišu se iz Registra zajednice suvlasnika nakon proteka dvije godine od unosa u Registar zajednica suvlasnika.

#### *Obavljanje gospodarske djelatnosti u stambenim zgradama*

### **Članak 33.**

- (1) U stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se, osim stanovanja, obavljati registrirane tihe i mirne djelatnosti.
- (2) Osim djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka, u stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se obavljati i druge registrirane djelatnosti ako je za obavljanje istih utvrđena promjena namjene stana, sukladno odredbama propisa koji uređuju prostorno uređenje i dobivena suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom u kojem se takva djelatnost obavlja.

- (3) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 2. ovoga članka na određeni rok, koji ne smije biti kraći od pet godina.
- (4) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 2. ovoga članka tri i više puta u unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.
- (5) Opoziv suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.
- (6) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.
- (7) Ni jedan suvlasnik nije dužan trpjeti da ga se obavljanjem poslovne djelatnosti u stanu u višestambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi uznemirava na način da je izložen prekomjernoj buci ili vibracijama i ovlašten je zahtijevati da takvo uznemiravanje prestane i da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.

*Stanovi za kratkoročni najam*

**Članak 34.**

- (1) Vlasniku stana i svakoj trećoj osobi koja namjerava koristiti stan za kratkoročni najam potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom koji se namjerava koristiti za kratkoročni najam.
- (2) Prilikom prikupljanja suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka smatra se da su s takvom namjenom korištenja stana suglasni svi suvlasnici posebnih dijelova koji se koriste za kratkoročni najam.
- (3) Vlasnik stana je dužan brinuti da se njegov stan ne koristi za kratkoročni najam bez potrebne suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka te se ne oslobađa prekršajne odgovornosti ako je stan dao u najam trećoj osobi ili osobama.
- (4) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 1. ovoga članka na određeni rok, koji ne smije biti kraći od pet godina.
- (5) Suglasnost iz stavka 4. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka tri i više puta u unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.
- (6) Opoziv suglasnosti iz stavka 5. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.
- (7) Suglasnost iz stavka 1. ovoga članka i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

*Najam za veći broj osoba***Članak 35.**

- (1) Vlasniku posebnog dijela zgrade i svakoj trećoj osobi koja namjerava koristiti svoj posebni dio zgrade za smještaj više od četiri punoljetne osobe koje nisu rodbinski povezani u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno drugog stupnja srodstva, potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi koji graniče s njegovim posebnim dijelom koji se namjerava koristiti za najam za veći broj osoba.
- (2) Vlasnik posebnog dijela zgrade je dužan brinuti da se njegov posebni dio ne koristi za najam bez potrebne suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka te se ne oslobađa prekršajne odgovornosti ako je stan dao u najam trećoj osobi ili osobama.
- (3) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 1. ovoga članka na određeni rok, koji ne smije biti kraći od pet godina.
- (4) Suglasnost iz stavka 3. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka tri i više puta u unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.
- (5) Opoziv suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.
- (6) Suglasnost iz stavka 1. ovoga članka i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

**DIO TREĆI****SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE***Međuvlasnički ugovor***Članak 36.**

- (1) Prava, obveze i međusobne odnose suvlasnika zgrade u zajednici suvlasnika, u pogledu upravljanja i održavanja zgrade ili funkcionalne cjeline zgrade, suvlasnici su dužni urediti međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Međuvlasnički ugovor sadrži:
  - veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine
  - uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
  - mogućnost zastupanja zajednice suvlasnika od strane predstavnika suvlasnika, po punomoći
  - obveze pridržavanja kućnog reda
  - mogućnost određivanja naknade za nepridržavanje kućnog reda te visinu naknada



- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koji pripadaju određenoj nekretnini
  - te druge odredbe potrebne za uređenje međusobnih odnosa suvlasnika zgrade.
- (3) Međuvlasnički ugovor smatra se sklopljenim kada ga potpiše natpolovična većina suvlasnika, a odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike, ako nije drugačije propisano ovim Zakonom.
- (4) Međuvlasnički ugovor predstavnik suvlasnika dužan je dostaviti upravitelju zgrade u roku od 15 dana od njegova sklapanja.
- (5) Upravitelj zgrade obavezan je međuvlasnički ugovor dostaviti u Registar zajednica suvlasnika.

### *Sastanak suvlasnika*

#### **Članak 37.**

- (1) Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i u skladu s propisima, zajednica suvlasnika donosi na sastanku suvlasnika.
- (2) Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika.
- (3) Sastanak suvlasnika mogu sazvati i:
- suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima manje od 20 samostalnih uporabnih cjelina
  - suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 20, a manje od 50 samostalnih uporabnih cjelina
  - suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige ili suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 50 samostalnih uporabnih cjelina.
- (4) Sastanak suvlasnika može sazvati i upravitelj zgrade.
- (5) Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se najmanje pet dana prije sastanka, pisanim putem u poštanski pretinac suvlasnika u zgradi ili na adresu prebivališta, odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte, prema dogovoru natpolovične većine suvlasnika, uz dodatni obvezni uvjet objavom na oglasnoj ploči zgrade.
- (6) Poziv za sastanak sadrži podatke o osobi ili osobama koje sazivaju sastanak, mjestu, vremenu i načinu održavanja sastanka te dnevni red sastanka.
- (7) Na početku sastanka suvlasnika prisutni suvlasnici većinom glasova dogovaraju tko će od njih biti zapisničar.

(8) O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik, kojeg potpisuju ili putem elektroničke pošte daju suglasnost na sadržaj zapisnika osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.

(9) Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, načinu održavanja sastanka, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznesenim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.

(10) Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za istu dao suglasnost ovim Zakonom propisani broj suvlasnika.

#### *Učestalost održavanja sastanka suvlasnika*

### **Članak 38.**

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje jedanput godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donošenju godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnjem programu održavanja zgrade.

#### *Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom*

### **Članak 39.**

(1) Odluka u upravljanju zgradom donesena je kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika.

(2) Odluka iz stavka 1. ovoga članka smatra se poslom redovne uprave sukladno zakonu koji uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

(3) Odluke o upravljanju zgradom su odluke o:

1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeća suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja zgrade
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. obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
9. energetske obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji koriste obnovljive izvore energije,
10. postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila vodeći računa o sigurnosti u slučaju požara
11. uređenju pročelja
12. ugradnji i postavljanju dizala te korištenju zajedničkog prostora i zemljišta za tu namjenu

13. unaprjeđenju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenje pokretljivostima uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti
14. unaprjeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu
15. primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
16. primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
17. primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode
18. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
19. o posebnim odredbama u kućnom redu i o naknadama za povrede
20. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
21. pravnom zastupanju
22. naknadi za rad predstavnika suvlasnika
23. o davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam do jedne godine
24. drugim pitanjima povezanim uz upravljanje zgradom o kojima, prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima, odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

(4) Kvalificiranom većinom donose se odluke:

1. o poslovima iz članka 27. ovoga Zakona
2. o prenamjeni zajedničkih dijelova u posebni dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru
3. o dogradnji i/ili nadogradnji zgrade, ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog i/ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru
4. o davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od jedne godine
5. o osnivanju založnog prava na zgradi, ako se založnim pravom osigurava tražbina koja se koristi za poboljšice zgrade i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade.

(5) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u slučaju izvršenja nužnih popravaka iz članka 26. stavka 2. ovoga Zakona, odluka o s time povezanom povećanju iznosa pričuve može se donijeti uz suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

(6) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odluke o davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u zgradi koje se ne mogu smatrati mirnim i tihim djelatnostima, odluke o davanju suglasnosti za kratkoročni najam i najam za veći broj osoba donose se uz uvjete propisane člancima 33., 34. i 35. ovoga Zakona.

(7) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odluka o izboru predstavnika suvlasnika koji nije jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, donosi se dvotrećinskom većinom.

(8) Upravitelj zgrade obvezan je sve odluke suvlasnika u upravljanju zgradom dostaviti u Registar zajednica suvlasnika.

*Donošenje odluke prikupljanjem potpisa*

**Članak 40.**

(1) Ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 36. 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 uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom.

(2) Odluka donesena na način propisan u stavku 1. ovoga članka je obvezujuća za sve suvlasnike.

(3) Predstavnik suvlasnika obvezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 1. ovoga članka objaviti na oglasnoj ploči ili dostaviti putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži.

*Obveze suvlasnika*

**Članak 41.**

(1) Suvlasnik je obvezan:

1. ponašati se u skladu s ovim Zakonom i drugim važećim zakonima, međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika
2. omogućavati upravljanje i održavanje zgrade
3. održavati svoj posebni dio zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene
5. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni broja osoba koje koriste posebni dio zgrade ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
6. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
7. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
8. dopustiti ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika
9. omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika
10. osigurati nesmetani pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji

11. obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi
12. obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik
13. prije prikupljanja potrebnih potpisa obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročni najam ili u najam za više osoba.

(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) Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima koji uređuju područje gradnje.

(4) U slučaju da je zajednica suvlasnika donijela važeću odluku o prijavi na program sufinanciranja za održavanje, obnovu ili unaprjeđenje svojstava zgrade, a pojedini suvlasnik svojim nečinjenjem onemogućava prikupljanje nužne dokumentacije potrebne za prijavu na taj program sufinanciranja, isti je odgovoran za štetu koja nastane zbog gubitka prava na sufinanciranje.

(5) U slučaju da suvlasnik onemogućava mirno održavanje sastanaka suvlasnika, natpolovična većina suvlasnika može donijeti odluku o prestanku pozivanja istoga na sastanke i tome prilagoditi način pozivanja na sastanak suvlasnika, a prema potrebi poduzeti i druge pravno dopustive mjere u svrhu održavanja mirnih sastanka i učinkovitog upravljanja zgradom.

(6) Ako se na sastanku suvlasnika očekuje remećenje javnog reda i mira, policija će, na poziv predstavnika suvlasnika, u skladu sa zakonom kojim se uređuju ovlasti policije, svojim prisustvom omogućiti da ne dođe do remećenja javnog reda i mira i da se sastanak suvlasnika održi.

#### *Predstavnik suvlasnika*

### **Članak 42.**

(1) Predstavnik suvlasnika je poslovno sposobna fizička osoba koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.

(2) U slučaju da nije moguće izabrati predstavnika suvlasnika na način predviđen stavkom 1. ovoga članka, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.

(3) Odluka o izboru predstavnika suvlasnika iz stavka 2. ovoga članka donosi se dvotrećinskom većinom.

(4) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:

1. predstavljati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i međuvlasničkim ugovorom
2. sazivati i voditi sastanak suvlasnika
3. koordinirati i dogovarati s upraviteljem zgrade izradu i provedbu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjeg programa održavanja zgrade i pojedinih poslova u svezi s održavanjem zgrade
4. dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika, druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade te podatke o promjeni suvlasnika, odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade
5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike
6. 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
7. potpisati ugovor za čišćenje zgrade
8. izvijestiti suvlasnike o izdacima u iznosu većem od 2.000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja
9. imati pravo uvida u promet po računu zgrade i druge podatke vezano uz taj račun
10. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i određene međuvlasničkim ugovorom.

(5) Predstavnik suvlasnika ne odgovara za odluke suvlasnika donesene u skladu s odredbama ovoga Zakona.

(6) Međuvlasničkim ugovorom može se predvidjeti mogućnost da predstavnik suvlasnika, bez suglasnosti ostalih suvlasnika, svrhovito i namjenski raspolaže s iznosima do najviše 2.000,00 eura po pojedinom poslu.

(7) Iznimno, ako suvlasnici nisu izabrali predstavnika suvlasnika, upravitelj je sve suvlasnike dužan pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja.

(8) Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja iz stavka 7. ovoga članka, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika.

(9) Prinudni predstavnik suvlasnika kojeg imenuje upravitelj mora biti poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište u jedinici lokalne samouprave u kojoj se zgrada nalazi, te mora imati visoku stručnu spremu iz područja društvenih ili tehničkih znanosti, uz uvjet da se protiv te osobe ne vodi kazneni postupak.

(10) Upravitelj je dužan u roku od 15 dana obavijestiti sve suvlasnike o imenovanju osobe prinudnog predstavnika suvlasnika.

(11) Prava i obveze predstavnika suvlasnika iz ovoga Zakona ne mogu se prenijeti na treće osobe.

(12) Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz stavka 4. ovoga članka te ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad.

*Trajanje mandata predstavnika suvlasnika***Članak 43.**

- (1) Mandat predstavniku suvlasnika prestaje:
  - opozivom
  - ostavkom ili
  - smrću.
- (2) Predstavnik suvlasnika podnosi ostavku u pisanom obliku i o podnošenju ostavke dužan je istoga dana izvijestiti sve suvlasnike pisanim putem, poštom ili putem oglasne ploče i elektroničkom poštom, a upravitelja zgrade pisanim putem, poštom ili putem elektroničke pošte.
- (3) Predstavnik suvlasnika koji je podnio ostavku ili je opozvan dužan je suvlasnicima podnijeti izvješće o izvršenju programskih i ugovornih obveza koje se odnose na upravljanje i održavanje zgrade, sa stanjem na dan podnošenja ostavke.
- (4) Predstavnik suvlasnika koji je podnio ostavku ili je opozvan, pored izvješća iz stavka 3. ovoga članka dužan je u roku od tri radna dana predati upravitelju zgrade svu dokumentaciju, isprave, šifre, ključeve i ostalu imovinu, o čemu se sastavlja poseban primopredajni zapisnik.
- (5) Dokumentaciju, isprave, šifre, ključeve i ostalu imovinu iz stavka 4. ovoga članka upravitelj je dužan zadržati do obavijesti suvlasnika o imenovanju novoga predstavnika suvlasnika.
- (6) Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom.

*Naknada za rad predstavnika suvlasnika***Članak 44.**

- (1) Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika.
- (2) Predstavnik suvlasnika koji prima naknadu za svoj rad, a grubo zanemaruje svoje obveze dužan je u zajedničku pričuvu uplatiti sredstva u iznosu od jedne do najviše 12 mjesečnih naknada koje je primio za rad i može biti opozvan.
- (3) Ako predstavnik suvlasnika grubo zanemaruje svoje obveze, suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige, uputit će upozorenje predstavniku suvlasnika u kojem će biti naveden rok, koji ne može biti kraći od osam dana, da postupi u skladu sa svojim obvezama.

(4) Ako predstavnik suvlasnika ne postupi u skladu s upozorenjem iz stavka 3. ovoga članka, suvlasnici mogu donijeti odluku kojom će utvrditi grubo zanemarivanje obveze od strane predstavnika suvlasnika iz stavka 3. ovoga članka i odrediti iznos mjesečnih naknada sukladno stavku 2. ovoga članka koje je predstavnik suvlasnika dužan uplatiti u zajedničku pričuvu.

(5) Odluka o naknadama za predstavnika suvlasnika i odluke o naknadi za grubo zanemarivanje za predstavnika suvlasnika donose se natpolovičnom većinom suvlasnika.

(6) Grubim zanemarivanjem obveza predstavnika suvlasnika smatra se:

1. ako predstavnik suvlasnika ne pokuša sazvati i održati sastanak suvlasnika najmanje jednom godišnje
2. ako ne obavijesti ostale suvlasnike o novonastalim okolnostima o kojima je morao obavijestiti suvlasnike, a osobito o izdacima u iznosu većem od 2.000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja
3. ako godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili višegodišnji program održavanja zgrade i pojedinih poslova u vezi s održavanjem zgrade nije donesen krivnjom predstavnika suvlasnika
4. ako mu suvlasnik ili stanar prijavi štetu koja nastaje na posebnim ili na zajedničkim dijelovima zgrade zbog neispravnosti na zajedničkim dijelovima zgrade, a krivnjom predstavnika suvlasnika nastane šteta u većem obujmu od štete koja bi nastala da je predstavnik suvlasnika pravovremeno obavijestio upravitelja
5. ako predstavnik suvlasnika upravitelju ne dostavi odluku suvlasnika donesenu u vezi suvlasničkog upravljanja i održavanje zgrade
6. ako predstavnik suvlasnika potpiše nalog za isplatu sredstava iz zajedničke pričuve koji nije bio ovlašten potpisati
7. ako ne izradi izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini i isti ne dostavi suvlasnicima putem oglasne ploče ili elektroničke pošte
8. ako u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade, ako je za to bio zadužen
9. ako prilikom prestanka obveza predstavnika suvlasnika ne postupi u skladu s člankom 42. ovoga Zakona.

#### *Vijeće suvlasnika*

### **Članak 45.**

(1) Ako se tako predvidi međuvlasničkim ugovorom, unutar zajednice suvlasnika može se osnovati Vijeće suvlasnika koje pruža stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u obavljanju njegovih zadaća te nadzire rad predstavnika suvlasnika i upravitelja.

(2) Član vijeća suvlasnika može biti jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalni životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.

(3) Ako se osniva Vijeća suvlasnika, međuvlasničkim ugovorom potrebno je propisati:



- mogućnost da se formira Vijeće suvlasnika
- koje cjeline zgrade zastupaju pojedini članovi Vijeća suvlasnika
- koliko najmanje i koliko najviše članova može imati Vijeće suvlasnika
- način izbora članova i predsjednika Vijeća suvlasnika
- način rada Vijeća suvlasnika
- kvorum i potrebne većine za donošenje odluka.

(4) Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti da Vijeće suvlasnika donosi odluke koje su suvlasnici ovlašteni donositi jednotrećinskom i natpolovičnom većinom, kao i ograničenja u odlukama koje Vijeće može donijeti.

(5) Odluku o izboru članova Vijeća suvlasnika za svaku pojedinu cjelinu donose suvlasnici te cjeline.

(6) Članovi Vijeća suvlasnika između sebe, natpolovičnom većinom izabranih članova Vijeća, biraju i opozivaju predsjednika Vijeća.

(7) Vijeće suvlasnika konstituira se izborom predsjednika Vijeća suvlasnika na prvoj sjednici koja se mora održati najkasnije 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru Vijeća suvlasnika.

(8) Vijeće suvlasnika o svojem radu podnosi suvlasnicima kratko pisano izvješće najkasnije do 1. veljače tekuće godine za proteklu godinu.

(9) O sastanku Vijeća suvlasnika vodi se zapisnik, koji potpisuju predsjednik Vijeća suvlasnika ili druga osoba koja je sazvala sastanak i zapisničar.

#### *Zamjenik predstavnika suvlasnika*

### **Članak 46.**

(1) Zamjenik predstavnika suvlasnika mijenja predstavnika suvlasnika u slučaju njegove spriječenosti i ima ista prava i obveze kao i predstavnik suvlasnika dok obavlja zamjenu te ga se bira odlukom natpolovične većine suvlasnika.

(2) Mogućnost imenovanja zamjenika suvlasnika, njegove ovlasti i naknada za njegov rad propisuju se međuvlasničkim ugovorom.

## DIO ČETVRTI

### UPRAVLJANJE ZGRADOM

#### *Obveza povjeravanja upravljanja zgradom*

### **Članak 47.**

(1) Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade.

(2) Investitor novo izgrađene zgrade obvezan je poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole, osim u slučajevima, kada nakon, izgradnje investitor ostane jedini vlasnik.

(3) Obveza iz stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na zgrade s jednim vlasnikom i zgrade čiji su suvlasnici bračni drugovi ili izvanbračni drugovi ili životni partner ili neformalni životni partner i/ili osobe u međusobnom krvnom ili tazbinskom srodstvu.

#### *Ugovor o upravljanju zgradom*

### **Članak 48.**

(1) Poslovi upravljanja zgradom povjeravaju se upravitelju zgrade ugovorom o upravljanju zgradom (u daljnjem tekstu: ugovor o upravljanju) koji suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika, sklapaju s upraviteljem zgrade izabranim odlukom donesenom na temelju ovoga Zakona.

- (2) Ugovor o upravljanju sadrži:
1. ugovorne strane
  2. mjesto i datum sklapanja
  3. podatke o odluci suvlasnika o izboru, odnosno promjeni upravitelja zgrade
  4. zemljišnoknjižne i katastarske oznake ako su zgrade upisane u zemljišnu knjigu i katastar, adresu i osobni identifikacijski broj zajednice suvlasnika
  5. prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, suvlasnika i zajednice suvlasnika
  6. iznos naknade za rad upravitelja zgrade
  7. ime i prezime predstavnika suvlasnika i druge osobe ovlaštene za predstavljanje suvlasnika prema upravitelju zgrade, ako takve ima, te granice njegovih ovlasti
  8. uvjete i način upravljanja zgradom
  9. uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
  10. opis zgrade i građevne čestice zgrade
  11. popis posebnih dijelova zgrade i vlasnika posebnih dijelova zgrade s veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine
  12. način dostave informacija upravitelju zgrade nužnih za upravljanje zgradom
  13. pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima
  14. druga pitanja.

#### *Upravitelj zgrade*

### **Članak 49.**

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

(2) Upravitelj zgrade upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava te utvrđenih međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju.

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

(4) Upravitelj zgrade 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 zgrade*

### **Članak 50.**

(1) U zgradama u kojima suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade na način propisan ovim Zakonom, prinudnog upravitelja zgrade, u roku od šest mjeseci od saznanja, imenovat će rješenjem gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, na čijem području se zgrada nalazi.

(2) Za imenovanje upravitelja iz stavka 1. ovoga članka gradonačelnik, odnosno općinski načelnik raspisuje javni poziv u kojem će predvidjeti uvjete koje moraju ispunjavati prinudni upravitelji.

(3) Ponudu na javni poziv iz stavka 2. ovog članka mogu podnijeti sve fizičke i pravne osobe koje su registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja zgradama, i koje imaju uvjete propisane ovim Zakonom.

(4) Ako jedinica lokalne samouprave na svojem području ima više zgrada za koje je potrebno imenovati prinudnog upravitelja, u javnom pozivu iz stavka 2. ovoga članka, navodi se broj potrebnih ponuditelja koji će se imenovati za prinudnog upravitelja.

(5) Ako se na javni poziv odazove više upravitelja nego što ima zgrada, za svaku zgradu će se imenovati drugi prinudni upravitelj prema redoslijedu zaprimljenih ponuda, osim u slučaju da jedna zgrada ima više funkcionalnih cjelina, odabire se postojeći ili prevladavajući upravitelj te zgrade.

(6) Ako na javni poziv ne pristigne ni jedna ponuda, za prinudnog upravitelja će se imenovati trgovačko društvo u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada, a koja treba ispunjavati uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom.

(7) Prinudni upravitelj zgrade na temelju rješenja iz stavka 1. ovoga članka upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja, dok zgradu na upravljanje ne preuzme novoizabrani upravitelji zgrade.

(8) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

(9) Prijedlog za imenovanje prinudnog upravitelja gradonačelniku odnosno općinskom načelniku može podnijeti svaki suvlasnik ili upravitelj kojem je prestao ugovor o upravljanju, ali samo ako suvlasnici do dana prestanka ugovora nisu imenovali novog upravitelja.

(10) Prinudni upravitelj zgrade ima sva prava i obveze upravitelja zgrade iz članka 50. ovoga Zakona.

*Ukidanje rješenja o prinudnom upravitelju zgrade i određivanje novog prinudnog upravitelja zgrade*

**Članak 51.**

- (1) Gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, na čijem području se zgrada nalazi rješenjem će ukinuti rješenje o prinudnom upravitelju zgrade ako:
1. suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu s ovim Zakonom ili
  2. prinudni upravitelj zgrade ne upravlja zgradom u skladu s ovim Zakonom.
- (2) U slučaju iz stavka 1. točke 2. ovoga članka gradonačelnik grada, odnosno općinski načelnik, na čijem području se zgrada nalazi, će rješenjem odrediti novog prinudnog upravitelja zgrade.
- (3) Protiv rješenja iz ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

*Prava i obveze upravitelja zgrade*

**Članak 52.**

- (1) Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:
1. otvoriti i voditi poseban račun ili račun posebne namjene za svaku zgradu, te osigurati vođenje poslovanja svake zajednice suvlasnika odvojeno od računa upravitelja i ostalih računa kojima upravitelj upravlja
  2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima
  3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
  4. 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 to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
  5. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
  6. osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja, dopuste
  7. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
  8. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja
  9. ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
  10. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve

11. obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine
12. redovno podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve
13. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine
14. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje, te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine
15. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
16. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
17. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade
18. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
19. otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade
20. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova
21. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve, te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici
22. 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
23. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprave 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
24. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade
25. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
26. u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada i prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara
27. podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika.

(2) Za obavljanje poslova iz stavka 1. ovoga članka upravitelj zgrade ima pravo na naknadu sukladno ugovoru o upravljanju, odnosno sukladno cjeniku upravitelja.

(3) U slučaju stečaja ili ovrhe protiv upravitelja, sredstva koja su na računu zgrade nisu predmet stečajne mase i na njima se ne može provesti ovrha.

*Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza  
u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade*

**Članak 53.**

(1) Prava i obveze iz članka 52. ovoga Zakona upravitelj zgrade 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 vrijednost veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obvezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.

(3) Prilikom ispunjavanja obveza iz ovoga članka upravitelj zgrade je obvezan pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika, ako je iste dobio.

*Preuzimanje zgrade na upravljanje*

**Članak 54.**

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

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

(3) Ranije izabrani upravitelj zgrade je dužan sredstva zajedničke pričuve utvrđena zapisnikom iz članka 52. stavka 1. točke 22. ovoga Zakona staviti na raspolaganje novoizabranom upravitelju zgrade u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

(4) Raniji upravitelj dužan je novom upravitelju predati dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju koju je posjedovao, a koja se odnosi na zgradu, u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

DIO PETI

NADZOR

**Članak 55.**

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo.

*Ovlasti komunalnih redara***Članak 56.**

- (1) Komunalni redari imaju ovlast obavljanja nadzora nad provedbom odredbi ovoga Zakona u skladu s ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.
- (2) Mjere za otklanjanje uočenih nepravilnosti ili druge mjere propisane ovim Zakonom fizičkim i pravnim osobama rješajem naređuje komunalni redar.
- (3) Protiv rješenja koje donosi komunalni redar može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje upravno tijelo županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva, a o žalbama protiv rješenja koje donosi komunalni redar Grada Zagreba odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva.
- (4) Žalba izjavljena protiv rješenja komunalnog redara ne odgađa njegovo izvršenje.
- (5) Optužni prijedlog za prekršaj propisan ovim Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave.

## DIO ŠESTI

## PREKRŠAJNE ODREDBE

*Prekršaji upravitelja***Članak 57.**

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj upravitelj zgrade pravna osoba ako:
  1. nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba u elektroničkom obliku putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada odnosno ako ne prijavi svaku promjenu upisanih podataka u propisanom roku (članak 10. stavci 1. i 3. i članak 12. stavak 1. i 3.)
  2. ne otvori, ne vodi i ne upravlja s posebnim računom na koji su položena sredstva zajednice suvlasnika, te ne osigura vođenje poslovanja svake nekretnine odvojeno od računa upravitelja (članak 52. stavak 1. točka 1.)
  3. ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, osim ako to nije bio u mogućnosti zbog okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (članak 52. stavak 1. točka 6.)
  4. ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika (članak 52. stavak 1. točka 7.)
  5. ne vodi ažurno evidencije suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade (članak 52. stavak 1. točka 9.)

6. ne raspoređuje ili ne naplaćuje troškove zajedničke pričuve ili druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike koji se plaćaju iz zajedničke pričuve (članak 52. stavak 1. točka 10.)
7. ne poduzme potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici (članak 52. stavak 1. točka 11.)
8. ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine (članak 52. stavak 1. točka 13.)
9. ne izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine (članak 52. stavak 1. točka 14.)
10. na zahtjev predstavnika suvlasnika ne da stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade (članak 52. stavak 1. točka 17.)
11. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (članak 52. stavak 1. točka 18.)
12. ne otvori poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade (članak 52. stavak 1. točka 19.)
13. ne izradi ili suvlasnicima, putem predstavnika suvlasnika, ne dostavi do veljače tekuće godine godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili ako taj izvještaj ne sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici (članak 52. stavak 1. točka 21.)
14. 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 52. stavak 1. točka 22.)
15. na zahtjev suvlasnika ne da na uvid ili ne omogući dostavu 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 52. stavak 1. točka 23.)
16. ne izvrši minimalno jednom godišnji pregled zgrade radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade (članak 52. stavak 1. točka 24.)
17. ne podnese zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika (članak 52. stavak 1. točka 27.)
18. ne izda opomenu i odluku o naknadi za nepridržavanje kućnog reda (članak 32. stavak 3. i stavak 8.)
19. ranije izabrani upravitelj ne stavi na raspolaganje sredstva zajedničke pričuve novom upravitelju u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 54. stavak 3.)
20. ranije izabrani upravitelj ne preda novom upravitelju dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju koju je posjedovao, a koja se odnosi na zgradu, u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 54. stavak 4.)
21. ne dostavi jedinici lokalne samouprave, u roku od 90 dana od stupanja na snagu pravilnika iz članka 67. stavka 2. ovoga Zakona, evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama (članak 66. stavak 3.)



22. ne dostavi svim zgradama s kojima upravlja u roku od 180 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona važeći kućni red i ne postavi isti u obliku zidne ploče na vidljivom mjestu u zajedničkom prostoru zgrade (članak 66. stavak 4.)
23. ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada u roku šest mjeseci od njihova ustrojavanja (članak 66. stavak 5.).

(2) Ako je upravitelj zgrade fizička osoba, za prekršaj propisan stavkom 1. ovoga članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 350,00 do 2.750,00 eura.

(3) Prije izricanja kazne iz stavka 1., i stavka 2. ovoga članka, komunalni redar će upravitelju izreći prethodnu pisanu opomenu, koja nije prekršajno pravna sankcija, i dodijeliti mu primjeren rok da svoje postupanje uskladi s odredbama ovoga Zakona, a kazna će se izreći tek ako upravitelj u dodijeljenom roku ne postupi po zahtjevu komunalnog redara.

(4) U slučaju da se izrekne kazna iz stavka 1. ovoga članka, novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 eura kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi upravitelju zgrade.

(5) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

#### *Prekršaji suvlasnika*

### **Članak 58.**

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik pravna osoba ako:

- odmah, odnosno u najkraćem mogućem roku, ne dopusti ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade 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 41. stavak 1. točka 8.)
- odmah, odnosno u najkraćem mogućem roku, ne omogući izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i one koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika (članak 41. stavak 1. točka 9.).

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se suvlasnik fizička osoba.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik, pravna osoba ako:

- na izgrađenim zgradama izvede radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 20. stavak 2.)

- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postavi uređaje za hlađenje, grijanje i obnovljive izvore energije odnosno antenske sustave (članak 20. stavak 4.)
  - postavi zamjenske elemente na izgrađenim zgradama koji geometrijskim odnosima i bojom nisu usklađeni s originalnim elementima (članak 20. stavak 6.).
- (4) Za prekršaje iz stavka 2. ovoga članka novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se suvlasnik fizička osoba.
- (5) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 eura kaznit će se za prekršaj zajednica suvlasnika koja ne osigura zgradu (članak 30.).
- (6) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici, pravne osobe, koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 33. stavkom 3.
- (7) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici, fizičke osobe, koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 33. stavkom 3.
- (8) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici, pravne osobe, koji iznajme stan bez suglasnosti suvlasnika propisane člankom 34. stavkom 1.
- (9) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici, fizičke osobe, koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 34. stavkom 1.
- (10) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici, pravne osobe, koji iznajme posebni dio zgrade bez suglasnosti suvlasnika propisane člankom 35. stavkom 1.
- (11) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici, fizičke osobe, koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 35. stavkom 1.
- (12) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

*Prekršaji izvođača nezakonitih radova*

**Članak 59.**

- (1) Pravna osoba kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 5.500,00 eura do 10.000,00 eura, ako njezini djelatnici:
- u zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine odnosno u zgradama koje su građene bez armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža izvedu proreze za instalacije u zidovima i ugrade instalacijske ormariće za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada (članak 20. stavak 1.)

- na izgrađenim zgradama izvedu radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 20. stavak 2.)
- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postave uređaje za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenske sustave (članak 20. stavak 4.)
- postave zamjenske elemente na izgrađenim zgradama koji geometrijskim odnosima i bojom nisu usklađeni s originalnim elementima (članak 20. stavak 6.).

(2) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se fizička osoba obrtnik ili fizička osoba koja obavlja samostalnu djelatnost.

(4) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

## DIO SEDMI

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### *Ustrojavanje Registra zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada*

#### **Članak 60.**

Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada ustrojava se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### *Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade*

#### **Članak 61.**

(1) U roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici su obvezni sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom.

(2) Međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni s upraviteljima zgrada u pogledu održavanja i upravljanja zgradom prije stupanja na snagu ovoga Zakona vrijede do sklapanja novih ugovora, a najduže do isteka roka iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade, koji nisu sklopili ugovor s upraviteljem zgrade do dana stupanja na snagu ovoga Zakona obvezni su poslove upravljanja i održavanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade na način propisan ovim Zakonom u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(4) Ako suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade ne postupe sukladno odredbi stavka 2. ovoga članka postupa se sukladno odredbama ovoga Zakona kojim je uređeno određivanje prinudnog upravitelja.

*Predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika u prijelaznom razdoblju***Članak 62.**

Predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika izabrani do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona.

*Obveze suvlasnika u prijelaznom razdoblju***Članak 63.**

- (1) Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za obavljanje registrirane djelatnosti iz članka 33. stavka 2. ovoga Zakona obvezni su prikupiti suglasnosti iz toga stavka u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (2) Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za kratkoročni najam obvezni su prikupiti suglasnosti iz članka 34. ovoga Zakona u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (3) Vlasnici posebnih dijelova zgrade koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za najam više osoba obvezni su prikupiti suglasnosti iz članka 35. ovoga Zakona u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (4) Odredbe stavaka 1., 2., i 3. ovoga članka ne utječu na mogućnost zaštite suvlasnika koju imaju prema odredbama zakona koji uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

*Preinaka tužbe u aktivnim sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima***Članak 64.**

- (1) U sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, tužitelj može sve do zaključenja glavne rasprave preinačiti tužbu na način da umjesto suvlasnika zgrade tuži zajednicu suvlasnika nakon upisa u registar zajednice
- (2) U sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, sve do zaključenja glavne rasprave moguće je preinačiti tužbu na način da umjesto svih suvlasnika zgrade ili upravitelja zgrade u ime suvlasnika zgrade, kao tužitelj bude navedena zajednica suvlasnika.
- (3) Za preinake tužbe prema stavcima 1. i 2. ovoga članka nije potreban pristanak tuženika, niti je potreban pristanak zajednice suvlasnika ako ona stupa na mjesto tužitelja.
- (4) Zajednica suvlasnika koja stupa u parnicu umjesto suvlasnika mora primiti parnicu u onom stanju u kakvu se ona nalazi u trenutku kad u nju stupa.
- (5) Protiv rješenja kojim se dopušta preinaka tužbe u smislu stavka 1. ovoga članka, posebna žalba nije dopuštena, već se rješenje prvostupanjskog suda može pobijati samo u žalbi protiv konačne odluke.

*Prelazak računa pričuve na zajednicu suvlasnika***Članak 65.**

Nakon osnivanja zajednice suvlasnika prava i obveze koje proizlaze iz zajedničke pričuve kao račun pričuve prelaze s pojedinih suvlasnika na zajednicu suvlasnika.

*Upravitelji zgrade***Članak 66.**

- (1) Upravitelji zgrade koji su djelatnost upravljanja zgradama obavljali do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji zgrade na temelju ovoga Zakona.
- (2) Upravitelji zgrade iz stavka 1. ovoga članka dužni su svoj rad uskladiti s ovim Zakonom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (3) Upravitelji zgrade dužni su evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama dostaviti jedinici lokalne samouprave u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (4) Upravitelji zgrade dužni su u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona svim zgradama s kojima upravljaju dostaviti novi kućni red i postaviti ga u obliku fiksne zidne ploče za trajno izlaganje u zajedničkom prostoru zgrade kako bi bio vidljiv i čitljiv svakome tko ulazi u zgradu.
- (5) Upravitelji zgrade dužni su u roku od šest mjeseci od ustrojavanja podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika u skladu sa člankom 10. stavkom 1. ovoga Zakona, odnosno u Registar upravitelja zgrada u skladu sa člankom 12. stavkom 1. ovoga Zakona.

*Donošenje podzakonskih propisa***Članak 67.**

- (1) Vlada Republike Hrvatske će donijeti odluke iz članaka 21. stavka 3. i članka 22. stavka 5. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (2) Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo će donijeti pravilnike iz članka 9. stavka 10., članka 11. stavka 7. te članka 31. stavka 5. ovoga Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

*Postupci u tijeku***Članak 68.**

Postupci započeti do stupanja na snagu ovoga Zakona po odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10, 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.) i Uredbe o održavanju zgrada („Narodne novine“, broj 64/97.) dovršit će se po odredbama tih propisa.

*Stupanje na snagu Zakona*

**Članak 69.**

Ovaj Zakon objavit će se u „Narodnim novinama“, a stupa na snagu 1. siječnja 2025.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### I. RAZLOZI ZBOG KOJEG SE ZAKON DONOSI

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“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 07/13., 26/15., 57/18. i 66/19.) na temelju kojeg se 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“, br. 65/17., 61/18., 66/19. i 146/20.). Navedeni primjeri pokazuju potrebu da se kroz zakonodavnu aktivnost urede pitanja koja se tiče problematike stanovanja.

Međutim, dosadašnja zakonodavna aktivnost nije sustavno riješila, već se samo dotakla pitanja upravljanja i održavanja zgrada koje je nedvojbeno od suštinske važnosti za postizanje cilja kvalitetnog stanovanja, ali i zaštite zdravlja i života građana. Analizom stanja na području upravljanja, održavanja i korištenja stambenih i poslovnih zgrada i provedbi propisa kojim su u dijelu uređena ta pitanja do 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“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10, 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17. - u daljnjem tekstu: ZV), koje su inicijalno pripremljene za prijelazno razdoblje od 12 mjeseci. Također, uočeno je da su spomenute odredbe ZV-a nedorečene te da je pojedina pitanja moguće urediti na način koji će biti jednostavniji i učinkovitiji u provedbi te više odgovarati stvarnim situacijama i potrebama. Posebno se navedeno odnosi na novije pojave kratkoročnog najma stanova i najma stanova za više osoba, s kojima se utječe na kvalitetu života u zgradama, ali i na smanjenje raspoloživog stambenog fonda za primarnu ulogu, odnosno za dugoročno rješavanje stambenog pitanja kao temeljne ljudske potrebe. Vlada Republike Hrvatske je na temelju ZV-a 1997. godine donijela Uredbu o održavanju zgrada („Narodne novine“, br. 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 zgrada na njihovom održavanju u skladu s propisima o gradnji što dovodi do neispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine i s time potencijalne ugroženosti zdravlja i života korisnika prostora u zgradama ali i prolaznika
- smanjenje kvalitete i sigurnosti stanovanja u istima, a time i vrijednosti posebnih dijelova zgrade

- otežano upravljanje zgradama i pripadajućim dijelovima, otežano održavanje kućnog reda, odnosno upravljanje režimima stambenih i drugih funkcija koji se odvijaju u zgradama i pripadajućim dijelovima
- neispunjavanje, odnosno djelomično ili teško ispunjavanje obveza prema javnopravnim subjektima i drugim osobama
- otežano, odnosno onemogućeno sudjelovanje 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 što je navedeno u poglavlju Stanje i procesi u prostoru, Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 106/17.), ukazuje se potreba da se održavanje i upravljanje zgradama kao sastavni dijelovi učinkovite politike kvalitetnog stanovanja urede zakonom.

Vodeći o tome računa, pristupilo se 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.

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 zgrada.

Donošenjem ovoga 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 kvalitetnije 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 detaljnije definiraju prava i obveze te odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika, zajednice suvlasnika i suvlasnika. Također, ovim se Zakonom definira održavanje zajedničkih dijelova zgrade i pripadajućih dijelova 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. Nadalje, ovim Zakonom se uređuje pitanje suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam stanova i najam stanova za smještaj više osoba, s obzirom na to da takav oblik najma utječe na kvalitetu stanovanja svih suvlasnika u zgradi ali i smanjuje stambeni fond za dugoročno rješavanje stambenog pitanja kao jedne od temeljnih ljudskih potreba. U 2024. godini donesena je Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“, broj 36/24.), u kojoj je jedna od osnovnih mjera rješavanje stambenog pitanja mladih, za što je potrebno u što kraćem roku povećati stambenu ponudu i smanjiti potrošnju postojećeg stambenog fonda za ne stambene namjene. Uvođenjem zajednice suvlasnika kao nove pravne osobe procesno će se pojednostaviti postupanje u svim odnosima prema trećima i unutar zajednice suvlasnika.



Registar zajednica suvlasnika vodit će Državna geodetska uprava koja već ima iskustva u vođenju takvih registara, s obzirom na to da već vodi Registar zgrada. Registar zajednica suvlasnika sadržavat će podatke o adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline zgrade za koju se zahtjev podnosi, podatke o vlasnicima posebnih dijelova zgrade koji čine zajednicu suvlasnika i podatke o površini svakog posebnog dijela zgrade kako se vode u evidencijama upravitelja te pojednostavljeni shematski prikaz u proizvoljnom mjerilu rasporeda posebnih dijelova zgrade na svakoj od etaža zgrade sa iskazanom vezom na podatke iz zahtjeva. Registar zajednica suvlasnika bit će povezan s drugim postojećim registrima te će uključivati podatke preuzete iz postojećih registara kao što je Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra. Isto tako, Registar zajednica suvlasnika bit će povezan i sa Središnjim registrom stanovništva. Ujedno će se podaci iz Registra zajednica suvlasnika moći koristiti i za druge potrebe, primjerice u slučaju elementarnih nepogoda, za potrebe Ministarstva unutarnjih poslova kao i vatrogasnih intervencija.

Donošenje ovoga Zakona doprinijet će sustavnom podizanju kvalitete stanovanja, efikasnijem ispunjavanju temeljnih zahtjeva za građevine, te unaprjeđenju izgleda zgrada, a s time i unaprjeđenju životnog i radnog okoliša, kroz definiranje i uređivanje pitanja koja su bitna za učinkovito i adekvatno upravljanje zgradama od strane suvlasnika, odnosno upravitelja zgrada kao i s time povezanim uređenjem pitanja održavanja zgrada. Jedan od bitnih elemenata za ostvarivanje navedenog je propisivanje načina donošenja odluka suvlasnika i povezivanje s propisima iz područja gradnje, te propisivanje minimalnog iznosa i načina plaćanja zajedničke pričuve što je uređeno ovim Zakonom.

Ovaj Zakon će omogućiti i efikasniju provedbu Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine („Narodne novine“, br. 140/20.) s posebnim naglaskom na povećanje otpornosti zgrada na potres i požar, kao i na zahtjeve energetske obnove zgrada s ciljem ne samo povećanja energetske učinkovitosti zgrada već i uvođenja energetske učinkovite infrastrukture za grijanje i hlađenje na obnovljive izvore energije, to jest izvore energije s manje emisija stakleničkih plinova, u skladu sa zahtjevima ublažavanja i prilagodbe klimatskim promjenama. Osim navedenoga, olakšava se donošenje odluka o ugradnji dizala i na taj način povećava kvaliteta stanovanja posebno za starije osobe i osobe s poteškoćama u kretanju. Isto tako, propisuje se poticanje uređenja pročelja za postojeće zgrade u kulturno-povijesnim cjelinama gradova sa ciljem očuvanja kulturnog, povijesnog i društvenog obilježja gradova u Republici Hrvatskoj. Kulturno-povijesne cjeline gradova su ogledalo cijele države, a briga o njihovom uređenju uz primjerenu zaštitu traži i značajna ulaganja koja premašuju mogućnosti samih suvlasnika zgrada. Posebno se to odnosi na naše gradove u čijim povijesnim dijelovima imamo zastupljene različite socijalne kategorije.

Ovim se Zakonom propisuju i prekršajne kazne za upravitelje zgrade čime će se doprinijeti povećanju odgovornosti upravitelja zgrade za zakonito izvršavanje svojih dužnosti i obveza.

Također, donošenjem ovoga Zakona, pokrenut će se nužni koraci prema ostvarivanju kvalitetne i odgovarajuće stambene politike u Republici Hrvatskoj.

## **II. PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU**

Predmetnim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

- zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i njihovo održavanje

- dodjele osobnog identifikacijskog broja (OIB) zajednici suvlasnika i osnivanje Registra zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada
- vrste održavanja zgrade i njihovo pobliže definiranje
- hitnih i nužnih popravaka zgrade te investicijskog održavanja zgrade
- povezivanja s propisima iz područja gradnje i ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine
- zajedničke pričuve te njezin minimalni iznos i način plaćanja
- osiguranja zgrade
- osnovnog sadržaja ugovora o upravljanju zgradom
- obveze donošenja i pridržavanja kućnog reda
- načina i pobližeg definiranje odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika
- obveza suvlasnika i uređivanja pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika
- vezana uz upravitelja zgrade i obavljanje predmetne djelatnosti, njegova prava, obveze i odgovornosti
- određivanja prinudnog upravitelja zgrade
- određivanja prinudnog predstavnika suvlasnika
- sufinanciranja ugradnje dizala u postojeće zgrade
- sufinanciranja uređenja pročelja zgrade
- obveza suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam stana i najam stana za više osoba
- mogućnost obavljanja tihih i mirnih djelatnosti u stanovima
- prekršajnih kazni za upravitelja zgrade i suvlasnika za povredu Zakona
- prijelaznih i završnih odredbi koja uređuju dosadašnje sklopljene međuvlasničke ugovore i ugovore o održavanju te dosadašnje upravitelje zgrade koji djelatnost upravljanja zgradama obavljaju do stupanja na snagu ovoga Zakona, rokove za donošenje propisa, akata i dokumenata koji se donose na temelju ovoga Zakona te naposljetku stupanje na snagu Zakona.

### **III. OBJAŠNJENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

#### **Uz članak 1.**

Odredbama ovoga članka propisuje se predmet i cilj ovoga Zakona. Ovim se Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada te drugih zgrada ako je to ovim Zakonom propisano. Nadalje, uređuju se 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. Za zgrade koje nisu obuhvaćene odredbama ovoga Zakona, primjenjuju se odredbe zakona i podzakonskih propisa kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

#### **Uz članak 2.**

Odredbama ovoga članka utvrđuje se kako je provedba ovoga Zakona u interesu Republike Hrvatske i u javnom interesu te hitnost postupanja u provedbi ovoga Zakona.

#### **Uz članak 3.**

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

**Uz članak 4.**

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

Posebno se uvodi novi pojam vrijednosne površine s obzirom na to da su različiti pojmovi za površine korišteni u drugim propisima kako bi se izbjegli mogući nesporazumi. Isto tako, kroz povijest su korišteni različiti koeficijenti korisne vrijednosti površina, te se ovim Zakonom nema namjera ispravljati povijesne podatke. Za svaku novu primjenu koeficijenata korisne vrijednosti potrebno je primjenjivati važeće propise. Trenutno je za koeficijente korisne vrijednosti važeći Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15.).

**Uz članak 5.**

Odredbom ovoga članka se propisuje rodna neutralnost izraza koji se koriste u ovom Zakonu.

**Uz članak 6.**

Odredbama ovoga članka propisuje se način donošenja akata za strateško planiranje stanovanja koji će se s propisom koji uređuje područje strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

**Uz članak 7.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da zajednicu suvlasnika čine vlasnici posebnih dijelova zgrade te da je zajednica suvlasnika pravna osoba s pravnom osobnošću. Zajednica suvlasnika upravlja zajedničkom imovinom u zgradi, odnosno pričuvom te svoje odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom. Također, ovom člankom propisuje se supsidijarna primjena propisa o udrugama. U tom smislu međuvlasnički ugovor je izjednačen sa statutom udruge a sastanci suvlasnika se smatraju sjednicama skupštine udruge.

**Uz članak 8.**

Odredbama ovoga članka uređuje se način stjecanja i gubitka pravne osobnosti zajednice suvlasnika. Nadalje, propisuju se elementi potrebni za upis u Registar zajednice suvlasnika, a to su: osobni identifikacijski broj, naziv i sjedište zajednice suvlasnika.

Nadalje, ovim člankom uređuje se način dodjele osobnog identifikacijskog broja koji dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjennom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednica suvlasnika. U kontekstu stjecanja pravne osobnosti zajednice suvlasnika, a u smislu poreznog tretmana zajednice ista se ne smatra se poreznim obveznikom poreza na dobit osim ako u skladu s posebnim propisima obavlja određenu gospodarsku djelatnost čije bi neoporezivanje dovelo do stjecanja neopravdanih povlastica na tržištu. Navedeno znači da se zajednicu suvlasnika može promatrati kao i ostale neprofitne pravne osobe što znači da ako obavlja samo djelatnost za koju je osnovana (dobila je pravnu osobnost) nije obveznik poreza na dobit. Međutim, ako uz tu djelatnost obavlja i neku gospodarsku djelatnost, obveznik je poreza na dobit samo za tu gospodarsku djelatnost. Naime, članak 2. stavak 1. Zakona o porezu na dobit propisuje da je porezni obveznik trgovačko društvo i druga pravna i fizička osoba rezident Republike Hrvatske koja gospodarsku djelatnost obavlja samostalno, trajno i radi ostvarivanja dobiti, dohotka ili prihoda ili drugih gospodarskih procjenjivih koristi. Nadalje, članak 2. stavak 1. Pravilnika o porezu na dobit dodatno propisuje da porezni obveznik u smislu navedenog članka Zakona

jest trgovačko društvo i druga pravna osoba. Za prosudbu o tome je li druga pravna osoba koja nije navedena u članku 2. stavku 6. toga Zakona porezni obveznik, bitno je obavlja li djelatnost radi stjecanja dobiti, bez obzira na vrstu djelatnosti i njezin pravni status. Obavlja li takva osoba djelatnost radi stjecanja dobiti, treba utvrditi na temelju akata o osnivanju i poslovanju te na temelju podataka o djelatnosti koju stvarno obavlja, rezultatu poslovanja i postupanju s ostvarenim rezultatom.

#### **Uz članak 9.**

Odredbama ovoga članka uređuje se osnivanje Registra zajednica suvlasnika. Registar zajednica suvlasnika u elektroničkom obliku vodi tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove.

U Registru se vode i održavaju podaci o zajednicama suvlasnika, njihovim osobnim identifikacijskim brojevima, upraviteljima zgrada, zgradama i posebnim dijelovima zgrada te identifikacijskim brojevima zgrade, podaci o vlasnicima posebnih dijelova zgrade, obveznicima plaćanja pričuve i površinama posebnih dijelova zgrade te drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima te se pohranjuju međuvlasnički ugovor i sve naknadne odluke suvlasnika u upravljanju zgradom. Navedeni Registar je javan i podatke o vlasništvu nekretnina će se u Registar preuzimati iz zemljišne knjige. Pored podataka iz zemljišne knjige, Registar će sadržavati i podatke o obveznicima plaćanja pričuve i površine posebnih dijelova zgrade.

Nadalje, ovom odredbom se propisuje koji će podaci iz Registra biti javni te da će ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za financije i čelnika državne uprave nadležnog za geodetske i katastarske poslove, propisuje pravilnikom sadržaj Registra zajednica suvlasnika, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis, obrasce zahtjeva za upis promjena.

#### **Uz članak 10.**

Odredbama ovoga članka uređuje se tko, na koji način i kome podnosi zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika. Odredbama ovoga članka propisuje se da zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika podnosi upravitelj zgrade. Zahtjev za upis podnosi se nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba u elektroničkom obliku putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra.

Registar zajednica suvlasnika koristiti će postojeće podatke o vlasništvu nekretnina iz Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra te drugih postojećih registara. Ono što nije moguće „povući“ iz postojećih registara, dopunit će se kroz unos podataka u Registar. Jedan od podataka koji će se unositi je prostorni raspored posebnih dijelova zgrada i njihovih suvlasnika u trenutku podnošenja zahtjeva. Za navedeni prostorni raspored može se koristiti pojednostavljeni shematski prikaz u proizvoljnom mjerilu rasporeda posebnih dijelova zgrade na svakoj od etaža zgrade sa iskazanom vezom na podatke iz zahtjeva, za koji se može upotrijebiti postojeći nacrt zgrade iz projektne dokumentacije ili etažnog elaborata. Ako nema postojećeg nacrt zgrade iz projektne dokumentacije ili etažnog elaborata, tada će biti potrebno izraditi pojednostavljeni shematski prikaz koji ne treba biti izrađen novom izmjerom prostora niti sa svim elementima tehničkog nacrt, već je bitno da je pregledan. Sve navedeno će biti razrađeno u pravilniku.

Također, odredbama ovoga članka propisuje se dužnost upravitelju zgrade prijaviti i promjene upisanih podataka o zgradi. Propisuje se i da je upis u Registar zajednica suvlasnika upravni postupak te se stoga propisuju i pravni lijekovi, u konkretnom slučaju mogućnost pokretanja upravnog spora.

#### **Uz članak 11.**

Ovim člankom uređuje se osnivanje i vođenje Registra upravitelja zgrada kojeg će voditi Državna geodetska uprava. Kao i Registar zajednica suvlasnika, Registar upravitelja zgrada se vodi jedinstveno za sve upravitelje u Republici Hrvatskoj u elektroničkom obliku.

U Registru upravitelja zgrada vode se i održavaju podaci i dokumenti koji se odnose na upravitelja zgrade, adresu zgrade odnosno funkcionalne cjeline kojom upravitelj upravlja, ugovor o upravljanju zgradom, prinudnog upravitelja zgrade, rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade i drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.

Potreba za osnivanjem ovoga Registra pokazala se s obzirom na to da ne postoji popis upravitelja zgrada. Kako bi se uspješno vodili podaci u Registru zajednica suvlasnika, a u kojem će se nalaziti podaci o upraviteljima zgrade, potrebno je prvo registrirati upravitelje zgrade, stoga se predlaže da Državna geodetska uprava, osnuje i ovaj Registar upravitelja zgrada. Sadržaj Registra upravitelja zgrada način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis, obrasce zahtjeva za upis promjena podataka te način i postupak određivanja jedinstvenih identifikatora propisat će se pravilnikom. Također, odredbama ovoga članka propisuje se dužnost upravitelju zgrade prijaviti i promjene upisanih podataka o zgradi. Propisuje se i da je upis u Registar upravitelja zgrada upravni postupak te se stoga propisuju i pravni lijekovi, u konkretnom slučaju mogućnost pokretanja upravnog spora.

#### **Uz članak 12.**

Ovim člankom propisuje se postupak upisa u Registar upravitelja zgrada. Propisuje se da se zahtjev za upis podnosi upravitelj zgrade u elektroničkom obliku putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.

#### **Uz članak 13.**

Ovim člankom se uređuje način uspostave i odvajanje zajednice suvlasnika ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima (više ulaza u zgradi) ili se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, pa svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika. Za odvajanje odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja. Zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Nadalje, ako su u takvim zgradama potrebni radovi i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (koji su zajednički za sve funkcionalne cjeline tj. ulaze primjerice popravak krova), odluke o takvim radovima donose se za cjelovitu nekretninu. I to onom većinom koja je propisana za donošenje odgovarajućih odluka. Dakle, u takvim slučajevima u odlučivanju sudjeluju sve funkcionalne cjeline (ulazi) ne samo jedna.

#### **Uz članak 14.**

Odredbama ovoga članka uređuje se odgovornost za štetu koja prema trećima nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade kao i kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela je šteta nastala. U tim slučajevima, za

štetu prema trećima, solidarno odgovaraju zajednica suvlasnika zajedno sa svim suvlasnicima posebnih dijelova i upraviteljem.

Intencija je ove odredbe, u svrhu učinkovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, propisati odgovornost za štetu prema trećima ne samo zajednici suvlasnika već i suvlasnicima posebnih dijelova zgrade i upravitelju uz iznimku da se upravitelj može osloboditi odgovornosti ako dokaže da je prije štetnog događaja suvlasnicima pisanim putem predložio izvođenje potrebnih radova kako bi se otklonila opasnost, a suvlasnici takav prijedlog nisu prihvatili

#### **Uz članak 15.**

Odredbama ovoga članka uređuju se statusne promjene zajednice suvlasnika. Naime, zajednica suvlasnika mogu donijeti odluku o pripajanju jedne zajednice drugoj. U praksi se pokazalo da za pojedine zajednice suvlasniku, da bi mogle bolje upravljati svojim zgradama, postoji potreba pripajanja jedne ili više zajednica. Odluka o pripajanju donosi se natpolovičnom većinom svake od zajednica suvlasnika u postupku pripajanja. S obzirom na to da je pripajanje izraz volja zajednica suvlasnika koje se pripajaju, o navedenom je potrebno sklopiti sporazum te istim urediti prava i obveze zajednica koje se pripajaju.

#### **Uz članak 16.**

Odredbama ovoga članka uređuje se prestanak postojanja zajednice suvlasnika. Razlozi za prestanak zajednice suvlasnika isključivo su propisani ovim Zakonom. Zajednica suvlasnika prestaje postojati ako se broj suvlasnika smanjio na samo jednog vlasnika ili pripajanjem drugoj zajednici suvlasnika. U slučaju prestanka nad zajednicom suvlasnika provodi se likvidacija, a upravitelj zgrade zastupa zajednicu suvlasnika u postupku likvidacije. Nakon okončanja postupka likvidacije zajednica suvlasnika briše se iz Registra zajednica suvlasnika.

#### **Uz članak 17.**

Odredbom ovoga članka propisuje se zastupanje zajednice suvlasnika u postupcima pred nadležnim tijelom.

Zajednicu suvlasnika u pravilu zastupa upravitelj. Međutim, navedeno ne ograničava pravo zajednici suvlasnika da samostalno angažira stručnu pomoć za zastupanje ili da naloži upravitelju da angažira stručnu pomoć za zastupanje u skladu s odredbama zakona koji uređuju parnični postupak, upravne sporove, upravne postupke, itd.

S obzirom da se radi o osjetljivim odnosima između osoba koji, u pravilu, žive u istoj zgradi, prije započinjanja sudskih postupaka, zajednica suvlasnika ima mogućnost provesti postupak medijacije. Od navedenog pravila izuzeto je pokretanje postupaka prisilne naplate pričuve i privremene mjera predviđene zakonom kojim se uređuje ovršni postupak.

#### **Uz članak 18.**

Odredbom ovoga članka propisuju se zajednički dijelovi zgrade. Tako se primjerice propisuje da je zajednički dio zgrade nosiva konstrukcija zgrade u koju spadaju: temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija i krovna konstrukcija. Nadalje, propisuje se da se zajedničkim dijelovima zgrade smatraju i elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade kao što su: sjenila, kapci, žaluzine i grilje samo ako nisu dio prozora već element pročelja. Prozori koji se nalaze u sklopu posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka nisu zajednički dijelovi zgrade prema ovom Zakonu i svaki suvlasnik je

dužan održavati svoje prozore. Isto tako, među ostalim, zajedničkim dijelovima smatraju se prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade kao što su prostor za odlaganje otpada, pranje i/ili sušenje rublja, spremišta bicikla i dječjih kolica te drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade kao što su primjerice: pješački mostovi, rampe, trgovi i drugo.

#### **Uz članak 19.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade aktivnost koja je u javnom interesu te kojom 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 20.**

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza očuvanja temeljenih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova. Naime, u praksi se pokazalo da izvođenje proreza tj. „šliceva“ za instalacije u zidovima i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. i onih zgrada bez vertikalnih i horizontalnih armirano-betonskih serklaža, negativno utječe na stabilnost tih zgrada. Ovo je osobito bilo vidljivo nakon potresa koji su 2020. godine pogodili Republiku Hrvatsku. Posebno bi bilo štetno nakon provedene obnove zgrada i ojačanja nosivih zidova presjeći takva ojačanja. Stoga se, a u svrhu zaštite od urušavanja takvih zgrada, zabranjuje izvođenje navedenih radova na zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine kao i u zgradama koje su građene bez armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža. Navedena godina se odnosi na vremenski odmak od donošenja prvog propisa za gradnju u seizmičkim područjima Pravilnik o Privremenim tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima, koji je objavljen 1964. godine.

Nadalje, ovom odredbom propisuje se i zabrana izvođenja radova natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa te postavljanje uređaja za hlađenje, grijanje obnovljive izvore energije te antenskih sustava na uličnim pročeljima zgrada. Iznimno, navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s javne površine. Tu se misli prvenstveno na postavljanje takvih uređaja iza postojećih ograda na način da isti ne budu vidljivi s javne površine ili postavljanje istih na postojeće terase na način da su uređaji toliko uvučeni da ih se ne može vidjeti s javne površine. Naknadna izgradnja paravana kojima bi se takvi uređaji sakrili od pogleda dopuštena je na navedenim mjestima isključivo ako je u skladu s propisima koji uređuju zaštitu kulturnih dobara te ako je to u skladu s odlukama o komunalnom redu.

Bitno je napomenuti da ova odredba nema retroaktivno djelovanje te da ista nema utjecaj na ocjenu zakonitost radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Takvi radovi/preinake nisu predmet ovoga članka Zakona te se njihova usklađenost s propisima može promatrati isključivo kroz pozitivno pravne propise koji su bili na snazi u vrijeme kad su radovi poduzeti.

#### **Uz članak 21.**

Odredbom ovoga članka omogućava se sufinanciranje ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade.

Naime, brojne višekratne zgrade u Republici Hrvatskoj nemaju dizala i uređaje za olakšan pristup za slabo pokretne osobe što starijim osobama, osobama s invaliditetom te drugim osobama smanjenje pokretljivosti utječe na kvalitetu života. Veliki broj višekratnih

zgrada u Republici Hrvatskoj građen je u vrijeme kada ugradnja dizala odnosno uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe nije bila obveza. Stoga je potrebno potaknuti gradnju dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade te je stoga određeno da će se takva ugradnja sufinancirati od strane Republike Hrvatske. Za sufinanciranje takve ugradnje potrebno je da zgrade ispunjavaju kumulativne uvjete propisane u ovom članku u kojima će Republika Hrvatska sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala. U tu svrhu Vlada Republike Hrvatske donijet će Program ugradnje dizala za postojeće zgrade. U navedenom Programu će se, među ostalim, propisati i mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade.

#### **Uz članak 22.**

Odredbama ovoga članka pobliže se uređuje uređenje pročelja zgrada. Kulturno-povijesne cjeline gradova su ogledalo cijele države, a briga o njihovom uređenju uz primjerenu zaštitu traži i značajna ulaganja koja premašuju mogućnosti samih suvlasnika zgrada. Posebno se to odnosi na naše gradove u čijim povijesnim dijelovima imamo zastupljene različite socijalne kategorije.

Kako bi se sačuvale kulturno-povijesne cjeline gradova nužno je građanima sufinancirati uređenja takvih pročelja. Stoga se ovom odredbom propisuje da će se iz državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne samouprave sufinancirati obnova pročelja zgrada i to onih koje se nalaze unutar kulturno-povijesnih cjelina gradova, za koje je izrađen glavni projekt uređenja pročelja sukladno propisima o gradnji, koja se ne sufinanciraju po nekom drugom osnovu, u kojima je natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o uređenju pročelja, te koje imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima uređenja pročelja. Pod uređenjem pročelja u ovom Zakonu ne smatra se značajna obnova zgrade koja je definirana Zakonom o gradnji, ali prilikom uređenja pročelja nastojat će se i doprinijeti energetskej učinkovitosti zgrada.

#### **Uz članak 23.**

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

#### **Uz članak 24.**

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 25.**

Odredbom ovoga članka određuju se hitni popravci koji spadaju u izvanredno održavanje. U svakodnevnom životu pojave se kvarovi na zajedničkim dijelovima zgrade koji mogu dovesti do neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi u zgradi ili izvan nje. Stoga je ovom odredbom propisano koje je radnje u svrhu otklanjanja takvih kvarova nužno hitno poduzeti. Isto tako propisuje se tko snosi troškove nastale hitnim popravkom. Tako je propisano da zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici, razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova, odgovaraju za troškove nastale hitnim popravkom. Kao dodatno propisuje se što u situacijama kada sam upravitelj o svom trošku izvrši određeni popravak.



U tom slučaju, upravitelj ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova. Da bi osigurao naknadu troškova, upravitelju se ovom odredbom daje mogućnost zakonskog založnog prava na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini propisanog zakonom koji uređuje ovrhu. Institut zakonskog založnog prava uređen je člankom 314. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na način da je propisano da se isto osniva ispunjenjem pretpostavaka koje za to odredi posebni zakon. Ovim se (posebnim) Zakonom određuju pretpostavke za osnivanje zakonskog založnog prava na nekretnini u slučaju izvršenja hitnih i nužnih popravaka ali do iznosa koji je određen Ovršnim zakonom. Dakle, zakonsko založno pravo je u konkretnom slučaju vezano uz odredbe Ovršnog zakona koje se odnose na pokretanje ovrhe na nekretnini, te posebno u dijelu koji se odnosi na posebne uvjete za određivanje ovrhe na nekretnini prema kojima će sud prijedlog za ovrhu na nekretnini odbiti ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos od 5.300,00 eura.

#### **Uz članak 26.**

Odredbama ovoga članka definiraju se nužni popravci zgrade koji spadaju u izvanredno održavanje kao aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok 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 zgrade za nužni popravak treba imati suglasnost više od jedne trećine suvlasnika dobivene na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja. Nadalje, ovim člankom propisuje se i odgovornost za troškove nastale nužnim popravkom. Tako se propisuje da za troškove nastale nužnim popravcima odgovara zajednica suvlasnika te s njom i svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova. Nadalje, kao i kod hitnih popravaka upravitelj radi osiguranja troškova koje je imao za nužne popravke ima pravo zakonskog založnog prava na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini propisanog zakonom koji uređuje ovrhu.

#### **Uz članak 27.**

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 28.**

Odredbama ovoga članka uređuju se pitanja koja se odnose na definiciju zajedničke pričuve, načina obračuna zajedničke pričuve, namjenu zajedničke pričuve te iznimke za izračun pričuve za poslovne prostore, kao i za stanove koji se koriste za kratkoročni najam i/ili za najam stana za više osoba.

Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade. Zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini stana odnosno udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige. Međutim, međuvlasničkim ugovorom moguće je odrediti i

drugačija pravila za izračun zajedničke pričuve pa se tako propisuje da se međuvlasničkim ugovorom može odrediti da pojedini poslovni prostori ili stanovi koji se u naravi koriste za obavljanje poslovne djelatnosti plaćaju pričuvu najviše u dvostrukom iznosu od iznosa utvrđenog prema vrijednosnoj površini stana ili poslovnog prostora, odnosno udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige. Za suvlasnike koji stanove ili poslovne prostore koriste u svrhu kratkoročnog najma i/ili za najam za više osoba obveza je uplate pričuve u dvostrukom iznosu od iznosa utvrđenog prema vrijednosnoj površini stana ili poslovnog prostora, odnosno udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige. Predviđeno povećanje zajedničke pričuve uvodi se zbog promjena u zgradi koje takvo korištenje donosi u prostor namijenjen primarno stanovanju.

Nadalje, propisuje se namjena zajedničke pričuve odnosno za financiranje kojih aktivnosti, odnosno troškova se ista koristi te se ujedno uređuje da se zajednička pričuva može koristiti za troškove pokriva 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 29.**

Odredbama ovoga članka uređuju minimalni iznos pričuve te način plaćanja iste. Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni mjesečno uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve. Iznos pričuve utvrđuje se 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 propisane u javno objavljenom Podatku o etalonskoj cijeni građenja za primjenu u drugim propisima 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 1/12 iznosa propisanog minimalnog iznosa zajedničke pričuve. Intencija je odredbe da se zajednička pričuva uvijek naplaćuje s obzirom na to da je ista nužna za održavanja zgrade. Stoga je i ovom odredbom za sve suvlasnike odnosno zgrade koje ne donesu godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom, propisano da su suvlasnici dužni uplaćivati pričuvu u peterostrukom iznosu od iznosa zadnje usvojene zajedničke pričuve koja ne može biti manja minimalne pričuve. Ovo stoga što je intencija da se donose programi odražavanja i upravljanja zgradama te time i obveza plaćanja pričuve.

#### **Uz članak 30.**

Odredbom ovoga članka propisuje se obveza zajednici suvlasnika da osiguraju zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika te od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

#### **Uz članak 31.**

Odredbama ovoga članka propisuje se sadržaj kućnog reda te obveza njegova pridržavanja. U svrhu ujednačavanja sadržaja kućnog reda, propisuje se da će se ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo donijeti pravilnik kojim će se urediti opća pravila kućnog reda u zgradama, dok suvlasnici mogu u međuvlasničkom ugovoru propisati posebna pravila koja su specifična za njihovu zgradu ali u skladu s postojećim propisima.

### **Uz članak 32.**

Odredbama ovoga članka propisuje se postupanje slučajevima nepridržavanja pravila kućnog reda. U praksi se pokazalo kako unatoč propisanom kućnom redu u zgradama često postoje od strane suvlasnika, najmoprimaca i drugih stanara, kršenja njegovih pravila. Stoga se ovim člankom propisuje postupanje suvlasnika u slučaju nepridržavanja kućnog reda. Također, ovim člankom propisan je i raspon novčane naknade za nepridržavanje kućnog reda. Raspon novčanih naknada za povredu kućnog reda je od 50 do 150 eura te se iste propisuju međuvlasničkim ugovorom.

Valja naglasiti kako nije intencija ovim zakonom prisiliti suvlasnike da se međusobno kažnjavaju. Međutim, primijećeno je kako u praksi ne postoje sankcije za nepridržavanje kućnog reda, osim iznimno, kada se takvim nepridržavanje ujedno krše i norme drugih propisa, u najvećem broju slučajeva Zakona o prekršajima protiv javnog reda i mira („Narodne novine“, br. 41/77., 52/87., 47/89., 55/89., 05/90., 30/90., 47/90., 29/94., 114/22., 47/23.). Nepostojanje sankcija dovelo je do situacija u kojoj se pojedinci godinama svjesno ne pridržavaju kućnog reda, pa čak i civilizacijskih normi, ali ne u tolikoj mjeri da se aktiviraju neki drugi pravni mehanizmi (npr. isključenje iz suvlasničke zajednice) te ne postoji učinkovita zaštita ostalih suvlasnika od takve samovolje pojedinca.

Ovom odredbom se u pravni poredak Republike Hrvatske uvodi mogućnost kažnjavanja nepridržavanja kućnog reda. To nije zamišljeno kao obveza suvlasnika, već ovisi isključivo o njihovoj volji. Ako se tako dogovore i otvore takvu mogućnost u međuvlasničkom ugovoru, u suradnji s upraviteljem zgrade, mogu suvlasniku koji se ne pridržava pravila kućnog reda izricati naknade.

Važno je napomenuti da su Zakonom te naknade ipak ograničene kako se ne bi otvorila mogućnost da se suvlasnici međusobno pretjerano financijski iscrpljuju. Također, neodgovornom suvlasniku se moraju prethodno dostaviti i dvije opomene, kako takva naknada ne bi iznenadila suvlasnika koji u svom postupanju ne vidi spornih elemenata.

Nakon što upravitelj, po nalogu natpolovične većine suvlasnika, izda odluku o naplati naknade ne za nepridržavanje kućnog reda, suvlasnik će dobiti i račun kao vjerodostojnu ispravu te mu postaje mogućnost pravne zaštite u sudskom postupku pred redovnim sudovima.

### **Uz članak 33.**

Odredbama ovoga članka uređuje se obavljanje tihe i mirne registrirane djelatnosti u stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama. Pod tihom i mirnom djelatnosti podrazumijevaju se aktivnosti koje se ne čuju u susjednim stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade i ne prouzrokuju vibracije u susjednim stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade. To su djelatnosti za koje je u društvu već općeprihvaćeno da se obavljaju i u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama te od njih često koristi imaju i drugi suvlasnici.

Npr. knjigovodstveni servisi, javnobilježnički i odvjetnički uredi posluju već desetljećima u stambenim prostorima te su njihovi vlasnici, a često i klijenti, poznati suvlasnicima zgrade. U praksi nije primijećeno da takve djelatnosti narušavaju kvalitetu stanovanja ostalim stanarima zgrade.

Tihe i mirne djelatnosti moguće je obavljati u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama uz uvjet da su iste registrirane. Za obavljanje takvih djelatnosti nije potrebna (pored registracije) i suglasnost suvlasnika budući da iste ne utječu negativno na život stanara.

Bitno je napomenuti da se prilikom obavljanja tihe i mirne djelatnosti u prostoru uvijek nalaze i obrtnici, zaposlenici ili druge osobe koje obavljaju gospodarsku djelatnost koji su u neposrednom kontaktu sa klijentima i koji vode računa o urednom obavljanju registrirane djelatnosti u za to određenom radnom vremenu. U pravilu se mirne i tihe djelatnosti obavljaju tijekom dana (najčešće od 8,00 do 17,00 sati), a ako se obavljaju i kasnije, to je iznimno rijetko iza 21,00 sat. Iz tog se razloga može smatrati da takve djelatnosti ne remete san ili noćni mir stanara čak i kad se uzme u obzir da se klijenti služe zajedničkim prostorima da bi ušli u objekte u kojima se takva djelatnost obavlja.

S druge strane, primjetno je da se razvojem društva razvijaju i nove djelatnosti koje se obavljaju u prostorima stambene namjene, a koje se ne mogu smatrati mirnim i tihim djelatnostima. Tako se, u sve većoj mjeri, u stanovima obavlja djelatnost pružanja usluge organiziranog vježbanja, plesa, organiziranje poslovnih i dječjih proslava, otvaraju se dječje igraonice, itd. Takve djelatnosti podrazumijevaju aktivnosti koje uzrokuju vibracije ili se čuju u susjednim stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade što nije primjereno zgradama u kojima se stanuje. Takvo korištenje stambenog prostora narušava kvalitetu stanovanja članova zajednice suvlasnika u zgradi.

Nadalje, za pojedine prostore, da bi se u njima obavljale takve djelatnosti, potrebno je ishoditi dozvolu o promjeni namjene prostora, sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje. Zahtjev za promjenu namjene (stambenog) prostora podnosi vlasnik stana te se stan u tu svrhu može koristiti nakon što je dozvola za promjenu namjene izdana.

S obzirom da broj stanova u kojima se takve djelatnosti obavljaju stalno raste, ovim se Zakonom jasno propisuju posebni uvjeti za djelatnosti koje se ne mogu smatrati tihima i mirnima.

Članak 2. stavak 4. alineja 1. Ustava daje ovlast zakonodavcu da samostalno odlučuje o uređivanju gospodarskih, pravnih i političkih odnosa u Republici Hrvatskoj, pri čemu je zakonodavac, u skladu s člankom 5. stavkom 1. Ustava, dužan uvažavati zahtjeve koje pred njega postavlja Ustav, osobito one koje proizlaze iz načela vladavine prava i kojima se štite ustavna dobra i vrednote. Navedena ustavna ovlast daje mogućnost zakonodavcu oblikovati, mijenjati, dopunjavati i ukidati postojeća zakonska uređenja pojedinih odnosa, to jest odnose uređivati na različite načine, ovisno o različitim okolnostima. Naravno, zakonodavac prilikom uređenja pojedinih zakonskih odnosa treba postići pravednu ravnotežu između postavljenog cilja i primijenjenih sredstava

Člankom 48. Ustava Republike Hrvatske propisano je da se jamči pravo vlasništva. Međutim istim je člankom propisano i da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru. Suvlasnici imaju ovlast da svoje posebne dijelove zgrade koriste i s njima raspoložu u skladu sa svojim željama. Međutim te vlasnikove ovlasti ograničene su postojanjem drugih subjekata u ljudskoj zajednici. Zajednica suvlasnika je zajednica ljudi koja se temelji na uzajamnom i obzirnom izvršavanju

prava vlasništva. Stanovanje u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama zahtjeva suživot njihovih stanara te uzajamno i obazrivo izvršavanje svojih prava.

Obavljanje registrirane djelatnosti koja nije tiha i mirna dovodi do potrebe da članovi zajednice suvlasnika u višestambenim i stambeno poslovnim zgradama sudjeluju u odlučivanju o takvom načinu obavljanja djelatnosti budući da se obavljanjem istih utječe i na način njihova života. Buka i vibracije koje se čuju u susjednim stanovima itekako utječu na kvalitetu života u susjednim prostorima pa i u cijeloj zgradi. Članovi zajednice očekuju da život u stambenoj zgradi bude uređen pravilima, da se susjedi međusobno uvažavaju i da se koriste svojim pravima obazrivo.

Upravo radi prihvatljive ravnoteže između postavljenog cilja i primijenjenih sredstava ovom odredbom propisuje se da je obavljanje djelatnosti koja nije tiha i mirna moguće ako je za obavljanje istih utvrđena promjena namjene stana sukladno odredbama propisa koji uređuju prostorno uređenje i dobivena suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika zgrade.

Dakle, cilj ove odredbe nije u potpunosti onemogućiti obavljanje djelatnosti koja nije tiha i mirna, već uspostaviti sustav u kojem će suvlasnici imati pravo uvida i odlučivanja o obavljanju takvih djelatnosti kojima se utječe na njihov način života. Također, osoba koja obavlja takvu djelatnost u svome stanu, više će brinuti o potrebama svojih susjeda i paziti da obavlja svoju djelatnost na način da neće smetati drugim članovima zajednice suvlasnika.

Uvažavajući gore navedeno, prilikom propisivanja ove odredbe vodilo se računa da se primjene blaže, prikladne mjere razmjerne cilju koji se želi postići.

Propisan je i minimalni rok na koji se suglasnost daje kako bi osoba koja obavlja djelatnost imala određenu pravnu sigurnost i kako ne bi ovisila o samovolji ostalih suvlasnika ako je već investirala sredstva kako bi djelatnost obavljala.

Iznimno se suglasnost može opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 2. ovoga članka tri i više puta u unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika. U tom je slučaju za opoziv suglasnosti dovoljna natpolovičnom većina suvlasnika.

#### **Uz članak 34.**

Odredbama ovoga članka uređuje se da je za davanje stana u kratkoročni najam potrebna suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika. Naime, posljednjih godina je praksa pokazala da takav oblik korištenja stanova negativno utječe na kvalitetu stanovanja svih suvlasnika i stanara u zgradi, a upravo unaprjeđenje kvalitete stanovanja je cilj i svrha donošenja ovoga Zakona. Nadalje, takvo korištenje stanova smanjuje stambeni fond za dugoročno rješavanje stambenog pitanja kao jedne od temeljnih ljudskih potreba, pogoduje poskupljenju cijena nekretnina namijenjenih stanovanju te pogoduje iseljavanju stanovništva iz jezgri gradova na periferiju. Stoga je u 2024. godini donesena Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“, broj 36/24.), u kojoj je jedna od osnovnih mjera rješavanje stambenog pitanja mladih, za što je potrebno u što kraćem roku povećati stambenu ponudu i smanjiti potrošnju postojećeg stambenog fonda za ne stambene namjene.

Dodatno, o problematici negativnih utjecaja apartmanskog turizma svjedoče brojni primjeri iz cijelog svijeta te se poduzimaju različite mjere ograničavanja prenamjene stanova u kratkotrajne turističke apartmane. Promatrajući ovu pojavu s aspekta održivog turizma, u Republici Hrvatskoj je registrirano 125.049 objekata koji imaju rješenja za pružanje usluga u domaćinstvu (prema podacima iz eVisitora za listopad 2024.). Obiteljski/privatni smještaj predstavlja 61 % ponude (podaci Državnog zavoda za statistiku, 2019.) te raste najvećom prosječnom godišnjom stopom rasta (4,5 %) u odnosu na ostale vrste smještajnih kapaciteta. Neadekvatna struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta i nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj) stvaraju sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generira prihod po noćenju manji od usporedivih zemalja i generalno umanjuje konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjuje ukupan doprinos turizma cijelom gospodarstvu.

Primijećeno je da je stavljanjem stanova u funkciju kratkoročnog najma došlo do sukoba dva prava: prava vlasnika da koristi svoj stan na način koji njemu odgovara i prava ostalih suvlasnika stambene zgrade da uživaju svoje vlasništvo bez ometanja od strane susjeda do kojeg često dovodi kratkoročni najam stanova. Člankom 48. Ustava Republike Hrvatske propisano je da se jamči pravo vlasništva. Ali istim je člankom propisano i da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru.

Obveza prikupljanja suglasnosti ostalih suvlasnika zgrade predstavlja jednu vrstu ograničenja prava vlasništva kakvog do sada nije bilo u pravnom poretku Republike Hrvatske. Takvo miješanje u pravo vlasništva će proizlaziti iz odredbi zakona tako da će biti zadovoljen uvjet da je miješanje utemeljeno na pozitivnom propisu koji je jednak za sve.

Razlozi za ovo zakonodavno rješenje su višeslojni. Prvenstveno je primijećeno da se korištenjem stanova za smještaj turista urušava kvaliteta života ostalih stanara zbog nepoznatih osoba koje borave u stambenoj zgradi i čestog mijenjanja osoba koje koriste zajedničke prostorije kroz cijeli dan, ali često i cijelu noć. Javljaju se strah i nelagoda u prostoru koji po svojoj osnovnoj namjeni treba biti siguran. Pritom treba nadodati da se u centrima turističkih gradova, u kojima je ovaj oblik korištenja stambenog fonda i najčešći, u pravilu nalaze stare zgrade u kojima je zvučna izolacija nedostatna za takav oblik korištenja. Sve navedeno bitno pridonosi smanjenju kvalitete života osobama koje žive u tim zgradama, a oni su ostavljeni bez mogućnosti da se na bilo koji način izjasne o potpuno različitoj namjeni stambenog prostora. Nadalje, takav način korištenja stambenog fonda smanjuje spremnost vlasnika takvih stanova da sudjeluju u investicijama u zajedničke dijelove zgrade s obzirom na to da u tim stanovima nitko stalno ne živi što dodatno umanjuje kvalitetu života ostalim stanarima, kao i vrijednost nekretnine. Iz svega se zaključuje da je ovakvo miješanje nužno kako bi se umanjile posljedice trendova koji su se počeli zamjećivati.

Na ovaj će način i suvlasnici zgrade moći iskazati svoje mišljenje o okolnosti da će kroz zajednička stubišta i hodnike prolaziti velik broj različitih osoba kroz cijeli dan i noć, ali se potrebna suglasnost ograničava na dvije trećine suvlasničkih dijelova kako potencijalni investitori ne bi ovisili o samovolji svakog pojedinog suvlasnika. Praksa je pokazala da je gotovo nemoguće prikupiti suglasnosti svih suvlasnika, pa se ni u ovome članku ne traži tako visok postotak suglasnost drugih suvlasnika, a cilj odredbe nije u potpunosti onemogućiti kratkoročni najam u stambenim zgradama, već uspostaviti sustav u kojem će suvlasnici, a osobito neposredni susjedi, imati pravo uvida i odlučivanja tko će sve ulaziti u stambenu

zgradu. Također, znajući da mu je za takvu djelatnost potrebna suglasnost susjeda, i potencijalni iznajmljivač će se više brinuti o potrebama svojih susjeda i voditi računa da pazi na postupke turista koji mu dolaze u stan. Slijedom navedenog, prilikom propisivanja potrebnih suglasnosti, vodilo se računa da se primjene blaže mjere te da miješanje u vlasnička prava bude razmjerno cilju koji se želi postići.

### **Uz članak 35.**

Odredbama ovoga članka uređuje se da je za davanje posebnog dijela zgrade u najam za više osoba potrebna suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika. Naime, cilj je ovoga Zakona poboljšati kvalitetu stanovanja u više stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, kao i poboljšati međusobne odnose suvlasnika u takvim zgradama.

Člankom 48. Ustava Republike Hrvatske propisano je da se jamči pravo vlasništva. Međutim istim je člankom propisano i da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru. Suvlasnici imaju ovlast da svoje posebne dijelove zgrade koriste i s njima raspoložu u skladu sa svojim željama. Međutim te vlasnikove ovlasti ograničene su postojanjem drugih subjekata u ljudskoj zajednici. Zajednica suvlasnika je zajednica ljudi koja se temelji na uzajamnom i obzirnom izvršavanju prava vlasništva. Stanovanje u više-stambenim i stambeno-poslovnim zgradama zahtjeva suživot njihovih stanara te uzajamno i obazrivo izvršavanje svojih prava.

Iznajmljivanje posebnih dijelova zgrade većem broju osoba dovodi do potrebe da suvlasnici višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada sudjeluju u odlučivanju o takvom načinu iznajmljivanja budući se istim bitno utječe na kvalitetu njihova života u takvim zgradama. Veći broj osoba u prostoru dovodi i do većeg „prometa“ u cijeloj zgradi, povećava ulaz i izlaz iz zgrade kroz cijeli dan i noć, buka i slično. Pritom treba nadodati da se u centrima gradova u Republici Hrvatskoj u pravilu nalaze stare zgrade u kojima je zvučna izolacija nedostatna za takav oblik korištenja stambenog prostora stoga susjedi neminovno osjete „promet“ u zgradi. Sve navedeno pridonosi smanjenju kvalitete života osoba koje žive u takvim zgradama, ali i utječe na međusobne odnose suvlasnika. Naime, u slučaju najma posebnih dijelova zgrade većem broju osoba, suvlasnici nemaju mogućnost da se izjasne o potpuno različitoj namjeni stambenog prostora što može dovesti do narušavanja odnosa u zajednici suvlasnika.

Nadalje, život većeg broja osoba (koje nisu rodbinski povezane) u određenom prostoru zahtjeva da taj prostor odgovara potrebama čovjeka, a ne da se ljude smješta u substandardan prostor. Boravak većeg broja osoba koje nisu rodbinski povezane podrazumijeva da imaju različite životne navike i potrebe te da neovisno o veličini prostora moraju imati posebno organizirane prostore za pripremu hrane, osnovnu higijenu i odmor. Stanovi i drugi prostori u zgradama nisu organizirani za takav boravak nepovezanih ljudi i bile bi nužne preinake koje često puta nije moguće izvesti na pravilan način, što neminovno dovodi do oštećenja zgrade. Stanovanje je jedna od osnovnih ljudskih potreba i kao takva treba biti po mjeri čovjeka.

Pored navedenog, takav način korištenja stambenog prostora pogoduje poskupljenju cijena nekretnina namijenjenih stanovanju, te smanjuje spremnost vlasnika takvih posebnih dijelova zgrade da sudjeluju u investicijama u zajedničke dijelove zgrade s obzirom na to da u tim posebnim dijelovima zgrade žive osobe koje nemaju mogućnosti za primjereni smještaj te u konačnici smanjuje dostupan stambeni fond za stanovanje.

Potrebno je naglasiti da se ova pojava počela primjećivati i u poslovnim prostorima u stambeno-poslovnim zgradama. Sve je više primjera da osobe u takvom smještaju koriste zajedničke dijelove zgrade za redovne aktivnosti (npr. konzumiranje hrane) jer unutar takvih stanova ili poslovnih prostora nema dovoljno mjesta za sve korisnike takvo smještaja. Iz navedenog je razloga napravljena razlika u odnosu na kratkoročni najam i na djelatnosti koje remete mir ostalim stanarima. Kod ovoga smještaja potrebna je suglasnost dvije trećine suvlasnika čak i kada se radi o poslovnom prostoru. Naime, stalni smještaj neprimjereno velikog broja osoba u poslovnim prostorima, osim što je nespojiv s civilizacijskim tekovinama i neprimjeren standardima 21. stoljeća, također ima negativan utjecaj na ostale stanare zgrade, te na izgled i urednost zgrade općenito.

Navedeni razlozi pokazali su potrebu za poboljšanjem suživota u zajednici suvlasnika te se stoga krenulo u zakonsko uređivanje takvih odnosa.

Članak 2. stavak 4. alineja 1. Ustava daje ovlast zakonodavcu da samostalno odlučuje o uređivanju gospodarskih, pravnih i političkih odnosa u Republici Hrvatskoj, pri čemu je zakonodavac, u skladu s člankom 5. stavkom 1. Ustava, dužan uvažavati zahtjeve koje pred njega postavlja Ustav, osobito one koje proizlaze iz načela vladavine prava i kojima se štite ustavna dobra i vrednote. Navedena ustavna ovlast daje mogućnost zakonodavcu oblikovati, mijenjati, dopunjavati i ukidati postojeća zakonska uređenja pojedinih odnosa, to jest odnose uređivati na različite načine, ovisno o različitim okolnostima. Naravno, zakonodavac prilikom uređenja pojedinih zakonskih odnosa treba postići pravednu ravnotežu između postavljenog cilja i primijenjenih sredstava.

Upravo radi prihvatljive ravnoteže ovom odredbom propisuje se da se za takvu vrstu iznajmljivanja ne traži suglasnost svih suvlasnika nego suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika kao i neposrednih susjeda. Dakle, cilj odredbe nije u potpunosti onemogućiti najam za veći broj osoba, već uspostaviti sustav u kojem će suvlasnici, a osobito neposredni susjedi, imati pravo uvida i odlučivanja tko će sve ulaziti u stambenu zgradu. Također, znajući da mu je za takvu djelatnost potrebna suglasnost susjeda, i potencijalni iznajmljivač će se više brinuti o potrebama svojih susjeda i voditi računa da pazi na postupke svojih najmoprimaca. Navedenim se doprinosi uzajamnom i obzirnom izvršavanju prava vlasništva.

Uvažavajući gore navedeno, prilikom propisivanja ove odredbe vodilo se računa da se primjene blaže, prikladne mjere razmjerne cilju koji se želi postići.

#### **Uz članak 36.**

Odredbama ovoga članka uređuje se obveza sklapanja međuvlasničkog ugovora kojim suvlasnici uređuju svoja prava, obveze i međusobne odnose suvlasnika zgrade u zajednici suvlasnika.

#### **Uz članak 37.**

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 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.



**Uz članak 38.**

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 39.**

Odredbama ovoga članka pobliže se propisuje što je predmet odluke suvlasnika, odnosno o kojim stvarima oni odlučuju te kojom većinom se donose odluke o upravljanju zgradom.

**Uz članak 40.**

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje donošenja odluke suvlasnika u slučaju u kojem nije moguće sazvati sastanak suvlasnika s 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 uz dokaz identiteta ili kvalificiranim elektroničkim potpisima. Dokaz identiteta suvlasnika utvrdit će se uvidom u osobnu iskaznicu koja se može dostaviti i putem elektroničke pošte. Ujedno se propisuje da je odluka donesena na taj način obvezujuća za sve suvlasnike te da istu predstavnik suvlasnika obavezno objavljuje na oglasnoj ploči ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

**Uz članak 41.**

Odredbama ovoga članka pobliže se propisuju obveze suvlasnika s obzirom na predmet ovoga Zakona. Ovom se odredbom propisuje, uz ostalo, da je suvlasnik obavezan 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 izvodi 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. Također, nastoji se onemogućiti pojedine suvlasnike da zlorabe svoja suvlasnička prava i ometanjem održavanja sastanaka suvlasnika onemogućavaju redovito upravljanje i održavanje zgrade.

**Uz članak 42.**

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

**Uz članak 43.**

Odredbama ovoga članka propisuje se trajanje mandata predstavnika suvlasnika. Mandat suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću te se propisuje način opoziva predstavnika suvlasnika. Također, ovim se člankom propisuju obveze predstavnika suvlasnika nakon prestanka njegova mandata. Reguliranje ovoga pitanja pokazalo se potrebnim s obzirom na to da se u praksi događa da predstavnik suvlasnika nakon što podnese ostavku više nema nikakvih obveza prema ostalim suvlasnicima. Radi uređenja odnosa između suvlasnika propisuje se obveza predstavniku suvlasnika da nakon ostavke ili opoziva podnese izvješće o svom radu, a svu relevantnu dokumentaciju, isprave, šifre i ostalo u vezi zgrade, preda upravitelju zgrade.

**Uz članak 44.**

Odredbama ovoga članka propisuje se naknada za rad za predstavnika suvlasnika. Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika. Također, praksa je pokazala da je za one predstavnike suvlasnika koji primaju naknadu za taj rad potrebno propisati naknade u slučaju kada predstavnik suvlasnika zanemaruje obavljanje poslova predstavnika suvlasnika. Nadalje, propisuje se što se smatra grubim zanemarivanje te da se odluka o naknadama za predstavnika suvlasnika i odluka o naknadi za grubo zanemarivanje za predstavnika suvlasnika donose se natpolovičnom većinom suvlasnika.

**Uz članak 45.**

Odredbama ovoga članka propisuje se mogućnost osnivanja vijeća suvlasnika koje pruža stručnu pomoć prema predstavniku suvlasnika. Ovom odredbom propisuje način osnivanja Vijeća suvlasnika, način odlučivanja i imenovanja predsjednika Vijeća suvlasnika te druga pitanja o radu Vijeća suvlasnika.

**Uz članak 46.**

Odredbama ovoga članka propisuje se mogućnost imenovanja zamjenika predstavnika suvlasnika koji mijenja predstavnika suvlasnika slučaju njegove spriječenosti i ima ista prava i obveze kao i predstavnik suvlasnika dok obavlja zamjenu.

**Uz članak 47.**

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

**Uz članak 48.**

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 49.**

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. Ujedno se ovom odredbom određuje da upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava 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 50.**

Odredbama ovoga članka uređuje se situacija u kojoj suvlasnici nisu izabrali upravitelja sukladno ovome Zakonu. U tome slučaju općinski načelnik odnosno gradonačelnik na čijem području se nalazi zgrada, donijet će rješenje kojim će odrediti upravitelja zgrade. Rješenje se donosi u odnosu na svaku zgradu koja se nalazi u toj u takvoj situaciji pojedinačno, a kako bi suvlasnici takve zgrade imali pravo na učinkovitu pravnu zaštitu. Ovom se odredbom pobliže propisuje da je prije imenovanja prinudnog upravitelja potrebno da gradonačelnik odnosno općinski načelnik raspiše javni poziv te se temeljem

javnog poziva imenuje prinudni upravitelj. Kako je intencija Zakona da sve zgrade imaju upravitelje, jer upravo na taj način iste će biti održavane te će se time pridonijeti i njihovoj sigurnosti u prostoru, propisuje se da u slučaju da na javni poziv ne pristigne ni jedna ponuda, za prinudnog upravitelja će se imenovati trgovačko društvo u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada, a koja treba ispunjavati uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom. Ako ne postoji niti trgovačko društvo u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, moguće je dogovoriti suradnju s najbližom jedinicom lokalne samouprave koja ima takvo društvo, a postupak ponavljati dok se ne izabere upravitelj. Prinudni upravitelj zgrade ima sva prava i obveze upravitelja zgrade.

#### **Uz članak 51.**

Odredbama ovoga članka propisuje se situacije kada će gradonačelnik odnosno načelnik općine rješenjem ukinuti rješenje o imenovanju prinudnog upravitelja te imenovati novog prinudnog upravitelja.

#### **Uz članak 52.**

Odredbama ovoga članka pobliže se definiraju prava i obveze upravitelja zgrade. Tako je jedna od obveza otvorenje i vođenje posebnog računa, podračuna ili računa posebne namjene, te osiguranje vođenja poslovanja svake nekretnine odvojeno od računa upravitelja. Zatim jedna od obveza upravitelja je i minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, izraditi prijedloge godišnjeg i višegodišnjeg programa održavanja zgrada, osigurati hitne popravke i u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada te druge obveze. Za obavljanje obveza određenih ovim Zakonom, pravo je upravitelja ostvariti naknadu sukladno ugovoru o upravljanju odnosno sukladno cjeniku upravitelja.

#### **Uz članak 53.**

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 je za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2.500,00 eura obvezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Također se ovom odredbom propisuje obveza upravitelja da postupa sukladno uputama suvlasnika ako je iste dobio.

#### **Uz članak 54.**

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 članke 55.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.

**Uz članak 56.**

Odredbom ovoga članka propisuje se ovlast komunalnih redara u provedbi ovoga Zakona.

**Uz članak 57.**

Odredbom ovoga članka propisuju se prekršajne kazne za upravitelja zgrade.

Važno je napomenuti da će komunalni redar prije prekršajne sankcije izreći prethodnu pisanu opomenu kako bi upravitelj svoje postupanje uskladio sa zakonskom normom. Tek ako u predviđenom roku upravitelj ne uskladi svoje postupanje s odredbama ovoga Zakona, upravitelju se izriče prekršajna sankcija.

**Uz članak 58.**

Odredbom ovoga članka propisuju se prekršajne kazne za suvlasnike zgrade fizičke i pravne osobe. Tako se, među ostalim propisuje, novčana kazna za suvlasnika ako ne dozvoli ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade 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, kao i novčana kazna za suvlasnika koji ne omogući izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i one koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika.

Ovom odredbom ograničava se pravo vlasništvo, ali u skladu s legitimnim ciljem koji se želi postići a to je zaštita života i sigurnost svih suvlasnika u zgradi. Naime, zgrada je zajednica suvlasnika u kojoj svi trebaju doprinijeti sigurnom životu u zajednici što se postiže kroz održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Naime, tijekom razornih potresa koji su pogodili u 2020. godini Republiku Hrvatsku, pokazalo se da su zgrade (oštećene potresom) bile prilično neodržavane te su stoga nakon potresa predstavljale opasnost kako za suvlasnike koji u njima žive tako i za susjedne građevine i građane koji prolaze u njihovoj neposrednoj blizini. Cilj je legitiman, a to je sigurnost građana i imovine. Mjera propisana ovom odredbom je prikladna, budući da se pravo vlasništva ograničava samo iz razloga kako bi se održavali posebni dijelovi odnosno otklonili kvarovi koji mogu ugroziti sigurnost i živote ljudi u zajednici.

**Uz članak 59.**

Ovim člankom propisuje se novčana kazna za pravne osobe kao izvođača nezakonitih radova.

**Uz članak 60.**

Ovim člankom uređuju se pitanja koja se odnose na rokove za ustrojavanje Registra zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada u prijelaznom razdoblju.

**Uz članak 61.**

Odredbama ovoga članka propisuje se rokovi za sklapanje novih međuvlasničkih ugovora i ugovora o upravljanju zgradom u prijelaznom razdoblju.

**Uz članak 62.**

Ovim člankom se propisuje da predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika izabrani do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona.

**Uz članak 63.**

Odredbama ovoga članka suvlasnicima koji u višestambenim i stambeno poslovnim zgradama obavljaju određene djelatnosti te koji iznajmljuju svoje stanove odnosno posebne dijelove određuje se prijelazni period za prilagodbu s odredbama ovoga Zakona.

Republika Hrvatska kao socijalna država obvezna je mjerama gospodarske i socijalne politike stvarati uvjete za provođenje kvalitete stanovanja i zdrave životne sredine. Kao što je naprijed navedeno zajednica suvlasnika je zajednica ljudi koja se temelji na uzajamnom i obzirnom izvršavanju prava vlasništva. Stanovanje u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama zahtjeva suživot njihovih stanara te uzajamno i obazrivo izvršavanje svojih prava. Stvaranje zdravih uvjeta u takvim zajednicama zadatak je ne samo članova takve zajednice nego i države koja je kroz različite mjere svojih politika odgovorna za zaštitu, očuvanje i poboljšanje zdravlja stanovništva. Uređenjem odnosa u zajednici suvlasnika pridonosi se interesu ne samo pojedinih zajednica suvlasnika nego svih građana u Republici Hrvatskoj.

Odredbe članaka 32., 33. i 34. pridonijet će boljem i zdravijem okruženju građana koji žive u zajednici suvlasnika. Kako bi se postiglo navedeno potrebno je da se svi adresati ovoga Zakona (ne samo oni koji će nakon stupanja na snagu ovoga Zakona početi obavljati navedene djelatnosti) usklade s njegovim odredbama.

Upravo kako se ne bi preveliki teret stavljao na suvlasnike koji već u trenutku donošenja ovoga Zakona iznajmljuju svoje stanove za kratkoročni najam ostavljen je prijelazni period od pet godina da ishode potrebne suglasnosti. Tu se uzelo u obzir da su ti iznajmljivači ishodovali rješenje o kategorizaciji i da su im priznata određena prava od strane institucija Republike Hrvatske. Također se uzima u obzir i da su vlasnici takvih stanova uložili sredstva opravdano očekujući povrat sredstava. S tim u vezi, bilo je potrebno propisati primjeren rok u kojem bi se te osobe mogle uskladiti s novim normativnim uređenjem. S tim u vezi, čini se da je pet godina prikladan rok kojim se adresatima ove odredbe ostavlja dovoljno vremena za prilagodbu, bilo za skupljanje potrebnih potpisa, bilo za davanje stana u dugoročni najam.

Za vlasnike stanove koji obavljaju registrirane djelatnosti bez potrebne suglasnosti (ako su za njihovu djelatnost suglasnosti potrebne) iz članka 33. stavka 2. također se propisuje rok od 5 godina za usklađenje s odredbama ovoga Zakona. Propisanim rokom ostavlja se dovoljno vremena vlasnicima da ishode potrebne suglasnosti i prenamjene stan, odnosno da potraže drugu lokaciju za nastavak svoje djelatnosti.

Posebno se naglašava da je, i po trenutno važećem zakonodavstvu, za svaku prenamjenu stana u poslovni prostor bilo potrebno provesti odgovarajući upravni postupak. Međutim, u praksi se događalo da su se u pojedinim stanovima otvorile djelatnosti koje su nespojive sa stanovanjem (npr. plesni studio, igraonica za dječje proslave i slično), iako se prenamjena stana u poslovni prostor nije dogodila.

Za vlasnike posebnih dijelova zgrade koji svoj posebni dio zgrade iznajmljuje većem broju osoba propisuje se obveza ishodenja potrebnih suglasnosti u roku godine dana od dana

stupanja na snagu ovoga Zakona. Takav rok je primjeren da takvi iznajmljivači svoje poslovanje usklade s odredbama ovoga Zakona. Ako se u roku od godine dana od stupanja Zakona na snagu ne uspiju prikupiti potrebne suglasnosti, očito je da ostali suvlasnici ne žele da se takav najam obavlja u stambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi što je legitimno jer kupnjom stana (ili stjecanjem na drugi način) nisu pristali na takve uvjete života. U tom će se slučaju morati naći druga lokacija za takvu vrstu dugoročnog najma za što je rok od godine dana od stupanja Zakona na snagu primjeren. Pritom je važno istaknuti da za smještaj većeg broja ljudi u posebni dio zgrade u ovome trenutku nisu potrebne dozvole, niti od javne vlasti, niti od susjeda, niti su bila potrebna velika ulaganja u odnosu na redovni dugoročni najam pa se takva djelatnost ne može usporediti sa stanovima za kratkoročni najam i s onima u kojima se obavlja druga gospodarska djelatnost.

**Uz članak 64.**

Odredbama ovoga članka propisuje se postupanje u postupcima koji su započeti a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona.

**Uz članak 65.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da nakon osnivanja zajednice suvlasnika prava i obveze koje proizlaze iz zajedničke pričuve kao račun pričuve prelaze s pojedinih suvlasnika na zajednicu suvlasnika.

**Uz članak 66.**

Odredbama ovog članka propisuje se postupanja upravitelja zgrada u prijelaznom periodu.

**Uz članak 67.**

Odredbama ovoga članka propisuju se rokovi za donošenje podzakonskih propisa koje su Vlada i ministar obvezni donijeti.

**Uz članak 68.**

Postupci pokrenuti po odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Uredbe o održavanju zgrada dovršit će se prema odredbama tih propisa.

**Uz članak 69.**

Odredbom ovoga članka određuje se stupanje na snagu Zakona.

#### **IV. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU ZAKONA**

Za provedbu ovoga Zakona, odnosno za uspostavu Registra zajednica suvlasnika osigurat će se sredstva u državnom proračun za 2025., 2026. i 2027. godinu i to u iznosu od 446.000 eura u 2025., 250.000 eura u 2026. te 250.000 eura u 2027. godini.

Za sufinanciranje ugradnje dizala potrebno je osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu za 2025., 2026. i 2027. godinu i to u iznosu od 1.000.000,00 eura za 2025., 4.000.000,00 eura za 2026. godinu i 4.000.000,00 eura za 2027. godinu.

Za sufinanciranje uređenja pročelja nije moguće procijeniti fiskalni učinak budući da je u tijeku prikupljanje i analiza podataka o zgradama za obnovu pročelja. Fiskalni učinak će se utvrditi prilikom izrade Programa uređenja pročelja za postojeće zgrade. Predviđeno je da će se navedeni program realizirati kroz višegodišnje vremensko razdoblje.

#### **V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

Hrvatski sabor je na 3. sjednici održanoj 19. rujna 2024. u prvom čitanju raspravljao o Prijedlogu zakona o upravljanju i održavanju zgrada, kojeg je 20. rujna 2024. prihvatio Zaključkom, Klasa: 022-02/24-01/61, Urbroj: 6511-24-7 te su predlagatelju upućene sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja iznesena u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

Odbor za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo Hrvatskoga sabora je na 3. sjednici održanoj 18. rujna 2024. raspravljao o Prijedlogu zakona o upravljanju i održavanju zgrada, P.Z. br. 49, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 22. kolovoza 2024.

Nakon provedene rasprave Odbor za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo je većinom glasova (10 glasova „za“ i 2 „suzdržana“ glasa) odlučio predložiti Hrvatskom saboru da donese sljedeći zaključak: Prihvaća se Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada, P.Z. br. 49.

Odbor za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu Hrvatskog sabora je na 2. sjednici održanoj 18. rujna 2024. raspravljao o Prijedlogu zakona o upravljanju i održavanju zgrada, P.Z. br. 49, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 22. kolovoza 2024.

Nakon provedene rasprave Odbor za lokalnu i područnu (regionalnu) je većinom glasova (9 glasova „za“ i 1 „suzdržan“ glas) odlučio predložiti Hrvatskom saboru da donese sljedeći Zaključak:

1. Prihvaća se Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada.
2. Sve primjedbe, prijedlozi i stajališta uputit će se predlagatelju radi izrade Konačnog prijedloga.

Odbor za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora je na 7. sjednici održanoj 19. rujna 2024. raspravljao o Prijedlogu zakona o upravljanju i održavanju zgrada, P.Z. br. 49, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 22. kolovoza 2024.

Odbor za zakonodavstvo većinom glasova (9 glasova „za“, 1 glas „protiv“ i 1 glas „suzdržan“) podupire donošenje Zakona.

Na tekst Prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada Odbor za zakonodavstvo ističe kako je potrebno nomotehnički doraditi izričaj pojedinih odredaba.

Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskoga sabora je na 3. sjednici održanoj 18. rujna 2024. raspravljao o Prijedlogu zakona o upravljanju i održavanju zgrada, P.Z. br. 49, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 22. kolovoza 2024.

Odboru za prostorno uređenje i graditeljstvo pučka pravobraniteljica je dana 18. rujna 2024. dostavila mišljenje na Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada koje je predlagatelj detaljno razmotrio i uzeo u obzir prilikom pripreme Konačnog prijedloga zakona.

Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo je nakon provedene rasprave, većinom glasova (8 glasova „za“ i 1 glas „protiv“) odlučio predložiti Hrvatskom saboru donošenje sljedećeg zaključka: Prihvaća se Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Vlada Republike Hrvatske pripremila je Konačni prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada, a pri čemu su uzeti u obzir prijedlozi, primjedbe i mišljenja izneseni u raspravi pred radnim tijelima Hrvatskoga sabora i na sjednici Hrvatskoga sabora, kao i stajališta klubova zastupnika.

Slijedom navedenog, u Konačnom prijedlogu zakona o upravljanju i održavanju zgrada došlo je do promjena u odnosu na tekst Prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada prihvaćenog u prvom čitanju, i to:

Članak 1. stavak 2. izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

U članku 17. (u Prijedlogu zakona članak 16.) propisano je da upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika međuvlasničkim ugovorom ili posebnom odlukom suvlasnika na to ovlasti zastupa zajednicu suvlasnika u svim postupcima koji se vode pred nadležnim tijelima, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice.

Članak 21. stavak 5. (u Prijedlogu zakona članak 20. stavak 5.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

Članak 22. stavak 7. (u Prijedlogu zakona članak 21. stavak 7.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

Članak 24. (u Prijedlogu zakona članak 23.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

Članak 25. (u Prijedlogu zakona članak 24.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.



Članak 26. (u Prijedlogu zakona članak 25.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

U članku 32. detaljno je uređen postupak u slučaju povrede kućnog reda od strane jednog od suvlasnika, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice, te je članak izmijenjen u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskog Sabora.

U članku 33. propisana je razlika između obavljanja tihih i mirnih djelatnosti u stanovima i djelatnosti koje nisu tihe i mirne te davanje suglasnosti za obavljanje djelatnosti koje nisu tihe i mirne.

U članku 34. (u Prijedlogu zakona članak 31.) su detaljno uređene pretpostavke i postupak davanja suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam u skladu s primjedbom Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo i saborskog zastupnika Mire Bulja.

U članku 34. (u Prijedlogu zakona članak 31.) pojam „najam za radnike“ je izbrisan te je dodan članak 35. u kojem se uređuje pojam „najam za više osoba“, u skladu s primjedbom Odbora za rad, mirovinski sustav i socijalno partnerstvo.

Članak 36. (u Prijedlogu zakona članak 32.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

Članak 39. (u Prijedlogu zakona članak 35.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

Članak 44. (u Prijedlogu zakona članak 40.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

Članak 48. (u Prijedlogu zakona članak 44.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

U članku 50. (u Prijedlogu zakona članak 46.) uređen je postupak imenovanja prinudnog upravitelja na način da za njegovo imenovanje gradonačelnik grada, odnosno općinski načelnik raspisuje javni poziv, a ponudu na javni poziv mogu podnijeti sve fizičke i pravne osobe koje su registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja zgradama te koje imaju uvjete propisane ovim Zakonom, u skladu s primjedbom Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, saborskog zastupnika Mire Bulja i saborskog zastupnika Dalibora Pausa.

Članak 56. stavak 3. (u Prijedlogu zakona članak 52. stavak 3.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

Članak 56. stavak 1. točka 6. (u Prijedlogu zakona članak 48. stavak 1. točka 6.) izmijenjen je u skladu s uputama Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga Sabora.

U članku 63. propisane su obveze suvlasnika u prijelaznom razdoblju, odnosno obveze vlasnika stanova koji na dan stupanja na snagu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada stanove koriste za obavljanje registrirane djelatnosti, kratkoročni najam i najam za više osoba, u skladu s primjedbama pučke pravobraniteljice, saborske zastupnice Ivane Marković, saborske zastupnice Marije Selak Raspudić, saborskog zastupnika Darka Klasića i saborske zastupnice Urše Raukar-Gamulin.

## **VI. PRIJEDLOZI, PRIMJEDBE I MIŠLJENJA KOJI SU DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO TE RAZLOZI NEPRIHVATANJA**

Odbor za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu izrazio je mišljenje da se u Prijedlogu zakona ponavlja financijska obveza jedinica lokalne samouprave na način da financiraju jednu trećinu obnove pročelja zgrada koje su kulturno dobro. S tim u vezi, istaknuto je da je potrebno zakonski urediti opseg poslova i način postupanja konzervatora prilikom obnove kulturnih dobara.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen zato jer način postupanja konzervatora prilikom obnove kulturnih dobara nije predmet ovoga Zakona.

Pučka pravobraniteljica je izrazila mišljenje da bi Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20 i 126/21) trebalo propisati sve pojedinosti vezane uz ishodenje rješenja o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga (kratkoročni najam), pa tako i uvjet suglasnosti kvalificirane ili neke druge većine suvlasnika u postupku ishodenja tog rješenja.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen zato jer ishodenje rješenja nadležnog tijela o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga, pa tako i kratkoročnog najma, nije predmet ovog Zakona.

Pučka pravobraniteljica je istakla da se ovim Zakonom ne rješavaju sva pitanja smještaja stranih radnika, primjerice pitanje trenutnih prenatrpanih stanova te je predložila da se propiše minimalna raspoloživa stambena kvadratura po osobi. Također, Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskog sabora je naveo da je potrebno propisati minimalnu raspoloživu stambenu kvadraturu po osobi uzimajući u obzir pitanje statusa studenata radnika koji su u najmu.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen budući da je predmet ovog Zakona upravljanje i održavanje zgrada te unapređenje kvalitete stanovanja suvlasnika zgrade. Boravak stranih radnika u Republici Hrvatskoj, pa tako i uvjeti smještaja za strane radnike te njihova prava i obveze u Republici Hrvatskoj nisu predmet ovog Zakona. Isto se odnosi i na uvjete smještaja studenata u Republici Hrvatskoj.

Pučka pravobraniteljica je izrazila mišljenje da bi trebalo pojasniti i propisati tko je odgovorna osoba pravnoj osobi zajednice suvlasnika što je bitno s kaznenopravnog aspekta, radi utvrđivanja krivnje odgovorne osobe i izricanja kaznenopravne sankcije u slučaju postojanja kaznenog djela jer se odgovornost pravne osobe temelji na krivnji odgovorne osobe, a sukladno Zakonu o odgovornosti pravnih osoba za kaznena djela („Narodne novine“ br. 151/03, 110/07, 45/11, 143/12, 114/22 i 114/23).

Navedeni prijedlog nije prihvaćen jer se cijeni da isto nije potrebno posebno propisivati budući da sud u svakom slučaju i neovisno od navedenog Zakona, preispituje odgovornost za neko kazneno djelo. U zajednici suvlasnika kao posebnoj pravnoj osobi uglavnom nema jedne odgovorne osobe budući da se većina odluka iz kojih proizlaze obveze zajednice suvlasnika donose zajednički, odnosno određenom većinom glasova suvlasnika.

Pučka pravobraniteljica je predložila da se propišu rokovi nadležnom tijelu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili regionalne samouprave za dostavu odluke/suglasnosti, kada su Republika Hrvatska ili jedinica lokalne ili regionalne samouprave jedni od suvlasnika zgrade, odnosno da se uvede presumpcija pozitivne suglasnosti ako ista ne bude dana u zakonskom roku.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen budući da su tijela državne uprave i jedinice lokalne i regionalne samouprave dužna postupati sukladno odredbama Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09 i 110/21) kojim im se, između ostalog, propisuju rokovi za postupanje, te se slijedom navedenog cijeni da nije potrebno dodatno propisivati rokove za postupanje ovim Zakonom.

Pučka pravobraniteljica je istaknula za štetu prema trećim osobama zajedno sa zajednicom suvlasnika solidarno odgovaraju svi suvlasnici zgrade i upravitelj, a iznimno se predviđa i mogućnost oslobođenja upravitelja od odgovornosti. S obzirom na navedeno i prebacivanje odgovornosti na zajednicu u određenim situacijama pravobraniteljica smatra da treba predvidjeti i propisati situacije u kojima se zajednica suvlasnika odnosno suvlasnici oslobađaju odgovornosti u slučaju kada upravitelj (na vrijeme) nije poduzeo izvođenje potrebnih radova kako bi se otklonila opasnost.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen obzirom na to da se cijeni da suvlasnici zgrade u svakom slučaju trebaju biti odgovorni za održavanje zgrade, a posebno kako bi se izbjegle situacije u kojima ni suvlasnici ni upravitelj ne bi bili odgovorni za štetu koja je nastala trećima.

Pučka pravobraniteljica i saborska zastupnica Marija Lugarić su predložile da se propiše iznimka za zabranu postavljanja uređaja za hlađenje/grijanje na pročeljima izgrađenih zgrada za vlasnike onih stanova koji su pozicionirani isključivo na uličnim pročeljima i koji nemaju druge mogućnosti za postavljanje uređaja za hlađenje/grijanje osim uličnih pročelja jer nemaju balkon, lođu ili terasu.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen budući da je intencija navedene odredbe da se pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada te da sačuva kulturna i arhitektonska baština po uzoru na druge članice Europske unije. Nadalje, ističe se da su u takvom slučaju građanima na raspolaganju druge mogućnosti za rashlađivanje prostorija (primjerice sobni klima uređaji koji nemaju vanjsku jedinicu).

Pučka pravobraniteljica je predložila propisivanje hitnosti sudskog postupka u slučaju ishoda suglasnosti za ugradnju dizala sudskim putem.

U članku 2. Konačnog prijedloga zakona propisano je da je provedba tog Zakona u interesu Republike Hrvatske i u javnom interesu, pri čemu se podrazumijeva hitnost postupanja u sudskim i drugim predmetima.

Pučka pravobraniteljica predložila je da se Zakonom propiše mogućnost oslobođenja od plaćanja pričuve u određenim okolnostima te propisivanje moratorija za pokretanje ovršnih postupaka za zgrade oštećene/uništene u katastrofama.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen budući da ovaj Zakon ne isključuje primjenu Odluke o načinu plaćanja i visini zajedničke pričuve za zgrade oštećene potresom na području Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“ broj 26/23), odnosno ista i dalje vrijedi nakon stupanja na snagu ovog Zakona. Slijedom navedenog ne postoji opravdan razlog da se Zakonom dodatno propiše mogućnost privremenog oslobođenja od plaćanja pričuve.

Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo je naveo da dio članova smatra kako veliki broj jedinica lokalne samouprave i dio suvlasnika u zgradama neće biti u mogućnosti participirati u učešću sufinanciranja ugradnje dizala i obnove pročelja istim omjerima kao i država što će rezultirati malim brojem realiziranih projekata ugradnje dizala i obnove pročelja, te je predloženo povećanje učešća države u sufinanciranju.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen budući da je za sufinanciranje ugradnje dizala potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu za 2025. i 2026. godinu i to u iznosu od 5.000.000,00 eura za 2025. i 5.000.000,00 eura za 2026. godinu. Za sufinanciranje uređenja pročelja nije moguće procijeniti fiskalni učinak budući da je u tijeku prikupljanje i analiza podataka o zgradama za obnovu pročelja. Fiskalni učinak će se utvrditi prilikom izrade Programa uređenja pročelja za postojeće zgrade.

Saborski zastupnik Ivica Ledenko predložio je da Zakon prođe kroz Odbor za Ustav budući budući da se ograničava pravo vlasništva (potrebne većine za djelatnost turističkog najma), a Ustav jamči nepovredivost vlasništva.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen budući da je predlagatelj prilikom pripreme Zakona uzeo u obzir relevantne odredbe Ustava Republike Hrvatske, pa tako i članak 48. kojim se jamči pravo vlasništva. Međutim, istim je člankom propisano i da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru. Slijedom navedenog, prilikom propisivanja potrebnih suglasnosti za djelatnost kratkoročnog najma stanova, vodilo se računa da se primjene blaže mjere te da miješanje u vlasnička prava bude razmjerno cilju koji se želi postići.

Saborski zastupnik Hrvoje Zekanović je naveo da se treba propisati visina naknade za rad upravitelja zgrade.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen budući da se visina naknade upravitelju slobodno uređuje ugovorom o upravljanju koji sklapaju upravitelj te predstavnik suvlasnika. Također, suvlasnici su slobodni smijeniti upravitelja te odabrati drugog ako nisu zadovoljni s radom dosadašnjeg upravitelja.

Saborski zastupnik Darko Klasić predlaže da se sastanak suvlasnika održi češće jer je neprovedivo na jednom sastanku godišnje raspraviti o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvješću o upravljanju i održavanju, donošenju godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova za iduću godinu te višegodišnjem programu održavanja zgrade. Godišnji izvještaj o poslovanju zgrade podnosi se na kraju veljače, a plan za iduću godinu se radi u studenom što znači da suvlasnici moraju sastati više puta.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen jer se zakonom propisuje obveza održavanja sastanka suvlasnika najmanje jedanput godišnje, a suvlasnici su slobodni održati više sastanaka godišnje ako je to potrebno da bi raspravili o svim važnim pitanjima u vezi upravljanja zgradom.

Saborski zastupnik Marin Živković predlaže da se otvori zakonska mogućnost da država ili jedinice lokalne i regionalne samouprave imaju stvarnu moć da slobodno ograniče turistički najam vremenski, sezonski ili čak da ograniče ukupni broj stanova u turističkom najmu po uzoru na gradove poput Barcelone, Madrida, Beča i drugih europskih metropola.

Navedeni prijedlog nije prihvaćen jer vremensko ili sezonsko ograničenje turističkog najma ili ograničenje ukupnog broj stanova u turističkom najmu nije predmet ovoga Zakona.