



## **ODABRANA PITANJA UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA ZGRADA**

– uz Prijedlog Zakona o upravljanu i  
održavanju zgrada

**Izv. prof. dr. sc. Dejan Bodul**  
**Predsjednik hrvatske Udruge stanara i**  
**suvlasnika zgrada**

# POLAZNE TEZE

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima „Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta.
- Uredba o održavanju zgrada „Narodne novine“, broj: 64/97.
- **PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA**

# 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 više osoba
- 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.

# NADZOR NAD PROVEDBOM ZAKONA

- Nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo, dakle upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja.
- Članak 56. prijedloga Zakona propisuje se ovlast komunalnih redara u provedbi ovoga Zakona.

**PRIJE IZRICANJA KAZNE KOMUNALNI REDAR ĆE UPRAVITELJU IZREĆI PRETHODNU PISANU OPOMENU 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.**

**Novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 5.500,00 eura** kaznit će se za prekršaj upravitelj zgrade **pravna osoba**

**Ako je upravitelj zgrade fizička osoba, kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 350,00 do 2.750,00 eura.**

- nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba 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 11. stavak 5.i.7.)
- ne otvori poseban račun, podračun ili račun posebne namjene (članak 49. stavak 1. točka 1.)
- 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 49. stavak 1. točka 6.)
- ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika (članak 49. stavak 1. točka 7.)
- ne vodi ažurno evidencije suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade (članak 49. stavak 1. točka 9.)



- ne raspoređuje ili ne naplaćuje troškove zajedničke pričuve ili druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve (članak 49. stavak 1. točka 10.)
- ne poduzme potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno šest obroka te na taj način izazove štetu zajednici suvlasnika (članak 49. stavak 1. točka 11.)
- ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine (članak 49. stavak 1. točka 13.)
- ne izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine (članak 49. stavak 1. točka 14.)
- na zahtjev predstavnika suvlasnika ne da stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade (članak 48. stavak 1. točka 17.)



- 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 49. stavak 1. točka 18.)
- ne otvori poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade (članak 49. stavak 1. točka 19.)
- 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 i potrošnji energenata po stambenoj jedinici (članak 49. stavak 1. točka 22.)
- 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 49. stavak 1. točka 22.)

- 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 48. stavak 1. točka 23.).
- ne izvrši godišnji pregled zgrade (članak 48. stavak 1. točka 25.)
- ne dostavi tražene podatke jedinici lokalne samouprave i zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada (članak 49. stavak 1. točke 26. i 27.)
- 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 51. stavak 2.)

- ranije izabrani upravitelj ne preda novom upravitelju dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 51. stavak 4.)
- ne dostavi jedinici lokalne samouprave u roku od 90 dana od stupanja na snagu pravilnika iz članka 64. stavka 2. ovoga Zakona evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama (članak 63. stavak 3.)
- ne dostavi svim suvlasnicima u roku od 120 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona važeći kućni red i ne izloži isti u obliku zidne ploče na vidljivom mjestu u zajedničkom prostoru zgrade (članak 63. stavak 4.)
- ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada u roku šest mjeseci od njihova ustrojavanja (članak 63. stavak 5.).



# Novčanom kaznom u iznosu od 400,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik:

- suvlasnik koji odmah, odnosno u najkraćem mogućem roku, 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 (članak 37. stavak 1. točka 8.)
- suvlasnik koji 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 37. stavak 1. točka 9.).



(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik ako:

- na izgrađenim zgradama izvede radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 19. stavak 2.)
- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postavi uređaje za hlađenje, grijanje i obnovljive izvore energije odnosno antenske sustave (članak 19. stavak 4.)
- postavi zamjenske elemente na izgrađenim zgradama koji ne odgovaraju s geometrijskim odnosima i bojom prema originalnim elementima (članak 19. stavak 6.).

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 eura kaznit će se za prekršaj zajednica suvlasnika koja ne osigurati zgradu (članak 29.).

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici koji bez suglasnosti suvlasnika propisane člankom 31. za kratkoročni najam stanova iznajme stan.

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj i treća osoba koja bez suglasnosti kvalificirane većine suvlasnika propisane člankom 32. za najam stana za više osoba iznajme stan.

**NAPLAĆENE KAZNE PRIHOD SU PRORAČUNA JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE NA ČIJEM PODRUČJU SE NALAZI ZGRADA.**

## **PREKRŠAJI IZVOĐAČA NEZAKONITIH RADOVA**

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 19. stavak 1.)
- na izgrađenim zgradama izvedu radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 19. stavak 2.)
- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postave uređaje za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenske sustave (članak 19. stavak 4.).

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.

**NAPLAĆENE KAZNE IZ OVOGA ČLANKA PRIHOD SU PRORAČUNA JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE NA ČIJEM PODRUČJU SE NALAZI ZGRADA.**

# ŠTO JE (JOŠ) BITNO ZA TIJELA JAVNE VLASTI

- Mogućnost sudjelovanja u sufinanciranju dizala
  - Obveza sudjelovanja u obnovi pročelja u 1/3 ukupnog iznosa
- 
- 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.



# Nužni popravci

- **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 ukloni uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi, takve nužne popravke može, 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, poduzeti jedinica lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi.

## PRINUDNI UPRAVITELJ ZGRADE

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

Za imenovanje upravitelja gradonačelnik grada, odnosno općinski načelnik **raspisuje javni poziv**.

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

- (1) 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, se navodi broj potrebnih ponuditelja koje će se imenovati za prinudnog upravitelja.
- (2) 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.
- (3) Ako se na javni poziv odazove više upravitelja nego 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 kada se odabire postojeći ili prevladavajući upravitelj te zgrade.

# Obveze upravitelja prema jedinicama lokalne samouprave

Dostaviti jedinici lokalne samouprave svaki potpisani ugovor o upravljanju zgradom

Upravitelj zgrade je obavezan dostaviti dolje navedena izvješća nadležnim tijelima jedinice lokalne samouprave.

- Izvještaj koji će izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji 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
- Izvještaj koji će dostaviti Ministarstvu do veljače tekuće godine što je u osnovi zbirni tabelarni izvještaj za sve zgrade koje je imao na upravljanju protekle godine, na obrascu kojeg će Ministarstvo objaviti na svojoj mrežnoj stranici.



# Prijelazni režim

- Ustrojavanje Registra zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada ustrojava se od 1 godine od stupanja Zakona na snagu.
- U roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici sklapaju nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom.
- Predstavnici suvlasnika izabrani do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona.
- Vlasnici posebnih dijelova zgrade koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za kratkoročni najam obvezni su se uskladiti s odredbama članka 31. ovoga Zakona, odnosno prikupiti potrebne suglasnosti, do 1. siječnja 2030.
- U sudskim postupcima 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 osnivanja zajednice suvlasnika prava i obveze koje proizlaze iz zajedničke pričuve kao račun pričuve prelaze s pojedinih suvlasnika na zajednicu suvlasnika.
- Upravitelji zgrade koji su djelatnost upravljanja zgradama obavljali do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji zgrade na temelju ovoga Zakona.
- Upravitelji zgrade dužni su svoj rad uskladiti s ovim Zakonom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- 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.
- Upravitelji zgrade dužni su u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona svim suvlasnicima dostaviti novi kućni red i omogućiti u obliku zidne ploče njegovo trajno izlaganje na vidljivom mjestu u zajedničkom prostoru zgrade.
- Upravitelji zgrade dužni su u roku od šest mjeseci od ustrojavanja Registra podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada.

- HVALA NA PAŽNJI