

Zakon o upravljanju i održavanju i zgrada

Većine

- **jednotrećinska većina**
- **natpolovična većina suvlasnika - više od 50%**
- **dvotrećinska većina suvlasnika**
- **kvalificirana većina suvlasnika - više od 80% (nema više 100 %? – etažiranje?)**

Zajednica suvlasnika

- tretira se kao udruga (propisi)
- prava, obveze i međusobne odnosi uređuju se **međuvlasničkim ugovorom**
 1. natpolovična većina suvlasnika (**50%**)
 2. odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora **obvezuju sve** suvlasnike
 3. u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici su obvezni sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom (preporuke napraviti što prije)
- naziv zajednice suvlasnika: „Zgrada Švalbina 1”
- međuvlasnički ugovor je izjednačen sa statutom udruge, a sastanci suvlasnika se smatraju sjednicama skupštine udruge

Registar zajednica suvlasnika

- osobni identifikacijski broj (OIB)
- zahtjev za upis - upravitelj zgrade katastru
- koriste se već postojeći podaci
- pojednostavljeni **shematski prikaz** u proizvoljnom mjerilu rasporeda posebnih dijelova zgrade na svakoj od etaža zgrade - upravitelj
- ustrojava se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona
- obavezno prijaviti promjene
- svi su podaci javni

Odgovornost za štetu

- Zajednica suvlasnika i upravitelj odgovaraju za štetu prema trećim osobama koja nastane:
 - zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji se odnose na održavanje zgrade
 - od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potječe šteta
- 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 (bitno za nas jer smo već dobili opomene zbog neodržavanja fasade)

Zajednički dijelovi i uređaji zgrade

- Zajednički dijelovi zgrade se propisuju zakonom ako suvlasnici zgrade **međuvlasničkim ugovorom** ne urede drukčije.
- Primjeri:
 - nosiva konstrukcija zgrade u koju spadaju: temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija i krovna konstrukcija.
 - prostorije koje služe uporabi svim suvlasnicima
 - elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima (škure)
- **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 (piše u objašnjenju, a u zakonu piše da su prozori s pročeljem zajednički)
- **definirati sve međuvlasničkim**

Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima

- 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.
- Na izgrađenim zgradama **ne smiju** se izvoditi radovi **nadograđivanja, natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa.** Moguće ako je unificirano (ako jedan, onda svi) i u skladu s propisima.
- 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.** Moguće samo ako nije vidljivo s javne površine.
- Svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada moraju **biti usklađeni s** geometrijskim odnosima i bojom **originalnih** elemenata.
- Kazne: 2.000,00 - 10.000,00 eura pravne osobe, 1.000,00 - 5.500,00 eura fizičke osobu

Ugradnja dizala

- omogućava se sufinanciranje ugradnje dizala - **jedna trećina** ukupnih troškova
- za zgrade od najmanje 3 kata
- natpolovična većina i projekt

Uređenje pročelja

- RH (jedinica lokalne samouprave) **sufinancira jednu trećinu** ukupnih troškova uređenja pročelja (Dolcevida - što se više isplati? Jedno sufinanciranje isključuje drugo.)
- "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." (trenutno se to plaća 0.70 eura po m² i po danu)

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

- Vrste održavanja - redovito i izvanredno
- Izvanredno:
 - hitni popravci (ne treba odluka)
 - nužni popravci (jedna trećina - na temelju nalaza stručne osobe)
 - investicijsko održavanje (80%).

Redovito održavanje

Redovito održavanje obuhvaća: (ne treba odluka, dio programa održavanja)

1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na električnoj 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 kabelskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožarnoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, sustavima audiovideonadzora 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, bojenje 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 dezinsekciju.

Hitni popravak

Hitni popravak - poduzimanje radova u slučaju: (bez odluke)

1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepljenja 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 crjepova**

Hitni popravak

- za troškove odgovaraju svi suvlasnici
- upravitelj ima pravo na nadoknadu troškova ukoliko je primoran sam poduzeti popravak - ovrha ili založno pravo ukoliko ne može drugačije namiriti trošak

Nužni popravak

- 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.
- **nalaz** stručne osobe + **jedna trećina** suglasnosti za radove - poslove može obaviti i upravitelj. Zgrada vraća novce, u suprotnom dolazi do ovrhe ili se ostvaruje založno pravo.
- nužne popravke može poduzeti jedinica lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi na temelju nalaza i odluke suvlasnika (**jedna trećina**). Ukoliko dođe do toga, isto ovrha ili založno pravo

Pričuva

- 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 (osim onih koji imaju izlaz na ulicu – problem s restoranom)
- 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“.
- Ako godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom nije donesen, suvlasnici su dužni uplaćivati pričuvu u **peterostrukom iznosu** od iznosa zadnje usvojene zajedničke pričuve.

Kućni red

- Suvlasnici i svi koji koriste zgradu obvezni su pridržavati se kućnog reda.
- Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje koriste njegov poseban dio zgrade ili su kod njega u posjeti.
- Ministarstvo donosi pravilnik kojim propisuje opća pravila (u međuvlasničkom dodamo svoja pravila koja vrijede za našu zgradu)
- Svaki suvlasnik može prijaviti povredu kućnog reda, slijedi odluka (50%) i zatim upravitelj šalje opomenu (čuva se u registru zajednica suvlasnika 2 godine)
- Međuvlasničkim ugovorom moguće je propisati obvezu plaćanja naknade za povrede kućnog reda - u rasponu od 50,00 do 500,00 eura (nakon treće opomene unutar 2 godine – visina se odredi odlukom, natpolovična većina)
- Sve definiramo u međuvlasničkom

Obavljanje gospodarske djelatnosti u stambenim zgradama, kratkoročni najam, najam za veći broj osoba

1. poslovni prostori (ne odnosi se na tihe i mirne djelatnosti)
2. za turiste (kratkoročni najam)
3. smještaj više od četiri punoljetne osobe (**5+**) koje nisu rodbinski povezani u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno drugog stupnja srodstva
 - 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
 - na određeni rok, ne smije biti kraći od pet godina
 - može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se tri i više puta u unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika (opoziv natpolovičnom većinom)
 - veže i svakog budućeg vlasnika stana
 - poslovni prostori i najam za turiste koji već postoje - rok od **5** godina za prikupljanje suglasnosti
 - najam za veći broj osoba koji već postoje - rok od **1** godine za prikupljanje suglasnosti

Sastanak suvlasnika

- na sastanku se donose odluke (odluke donesene na sastancima obvezujuće za sve suvlasnike)
- sastanak saziva predstavnik suvlasnika, a može i suvlasnik koji posjeduje jednu trećinu te upravitelj zgrade
- na početku sastanka se većinom glasova dogovara tko će biti zapisničar
- zapisnik potpisuju ili putem elektroničke pošte daju suglasnost svi prisutni
- po potrebi, ali najmanje jedanput godišnje (obavezno o izvještaju za prethodnu godinu i programu za sljedeće)

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

Odluke natpolovičnom većinom (**50%**)

- 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

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

Odluke natpolovičnom većinom (**50%**)

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. unaprijeđenju 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. unaprijeđenju 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

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

Odluke natpolovičnom većinom (**50%**)

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.

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

Odluke kvalificiranom većinom (**80%**)

1. o poslovima investicijskog održavanja
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

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

- **jedna trećina** - odluke o nužnim popravcima
- **dvotrećinska većina**
 1. 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
 2. suglasnost za poslovne prostore i iznajmljivače

Potpisivanje odluka

- ako na sastanku nema potrebne većine za odluku mogu se skupljati potpisi kao suglasnost na odluku
- Potpisi:
 - na napisanu odluku
 - putem elektroničke pošte uz dokaz identiteta (osobna iskaznica)
 - kvalificiranim elektroničkim potpisom

Obveze suvlasnika

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

Obveze suvlasnika

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 unaprijeđenje 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

Obveze suvlasnika

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.

Obveze suvlasnika

- 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.
- Građevinski **radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima** koji uređuju područje gradnje.
- 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.

Predstavnik suvlasnika

- 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**, ako je netko treći onda dvotrećinska većina.
- ne odgovara za odluke suvlasnika
- prinudni predstavnik – ako suvlasnici ne izaberu
- mandat prestaje opozivom, ostavkom ili smrću.
- opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika - natpolovična većina (50%)
- zamjenik predstavnika (ista prava i obveze) - odlukom natpolovične većine suvlasnika
- vijeće suvlasnika – stručna pomoć predstavniku

Predstavnik suvlasnika

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

Predstavnik suvlasnika

prava i obveze:

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.

Predstavnik suvlasnika

Grubo zanemarivanje obveza:

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

Upravitelj zgrade

- obvezno poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade - pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama
- ugovor o upravljanju zgradom (treba novi)
- zastupa pred javnopravnim tijelima, osim ako nije drugačije u ugovoru
- ako ne izaberemo, prinudnog propisuje gradonačelnik
- 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.
- 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.
- upravitelj zgrade je obvezan pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika, ako je iste dobio.

Prava i obveze upravitelja zgrade

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

Prava i obveze 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

Prava i obveze upravitelja zgrade

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

Prava i obveze upravitelja zgrade

- 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

Prava i obveze upravitelja zgrade

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

Prava i obveze upravitelja zgrade

- 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.

Nadzor

- ovlasti komunalnih redara
- prije prekršajne kazne daju pisanu opomenu i rok da se uskladi sa zakonom

Prekršaji upravitelja

- 700,00 - 5.500,00 eura kazne ako ne djeluje u skladu sa svojim obavezama
- nepravilnosti se prijavljuju komunalnom redaru
- prvo pisana opomena, onda kazna

Prekršaji suvlasnika

- 2.000,00 - 10.000,00 eura pravne osobe, 1.000,00 - 5.500,00 eura fizičke osobu
 - **ne dopusti ulaz** u svoj posebni dio zgrade radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika i **ne omogući izvođenje radova**
 - izvede **radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa**
 - na uličnim pročeljima **postavi uređaje za hlađenje, grijanje** i obnovljive izvore energije odnosno **antenske** sustave
 - poslovni prostorim, stanovi za najam turistima i najam za više osoba bez suglasnosti
- 1.000,00 - 2.000,00 eura - ako ne osiguramo zgradu
- kazne idu u proračun Grada Pule.

Korisne poveznice

<https://www.zgradonacelnik.hr/savjeti/prvi-koraci-sto-treba-napraviti-kada-zakon-o-upravljanju-i-odrzavanju-zgrada-stupi-na-snagu/1837>

<https://www.zgradonacelnik.hr/savjeti/objasnjenje-odredbi-zakona-o-upravljanju-i-odrzavanju-zgrada/1874>

https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2024_12_152_2502.html