

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, \_\_ \_\_\_\_\_\_ 2024.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Predmet:** | Nacrt prijedloga zakona o upravljanju i održavanju zgrada |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA**

**Zagreb, kolovoz 2024.**

**PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA**

**I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova donošenja ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske 1. Ustava Republike Hrvatske).

**II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

**Ocjena stanja**

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 Zakona 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., i 66/19.). 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 radnike, 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 upravljanja 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 sudjelovanja 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“, br. 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 zgradama.

**Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom**

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 zajednice 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
* obveza donošenja i pridržavanja kućnog reda
* načina i pobližeg definiranje odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika
* obveza suvlasnika i uređivanje pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika
* vezana uz upravitelja zgrade i obavljanje predmetne djelatnosti, njegova prava, obveze i odgovornosti
* određivanja prinudnog upravitelja zgrade
* određivanje prinudnog predstavnika suvlasnika
* sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade
* sufinanciranje uređenja pročelja zgrade
* obveza suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam stana i najam stana za radnike
* 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.

**Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći**

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 podrobnije 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 radnika, 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“, br. 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 zajednice suvlasnika vodit će Državna geodetska uprava koja već ima iskustva u vođenju takvih registara, s obzirom na to da već vodi Registar zgrada. Registar zajednice 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 zajednice 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 zemljišne. Isto tako, Registar zajednice suvlasnika bit će povezan i sa Središnjim registrom stanovništva. Ujedno će se podaci iz Registra zajednice suvlasnika moći koristiti i za druge potrebe primjerice u slučaju elementarnih nepogode, 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 energetski 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.

**III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA**

Za provedbu ovoga Zakona, odnosno za uspostavu Registra zajednice suvlasnika osigurati će se sredstva u državnom proračun za 2025. i 2026.

Za sufinanciranje ugradnje dizala potrebno je osigurati dodatna sredstva u proračunu za 2025. i 2026. godinu i to u iznosu od 5.000.000 eura za 2025. i 5.000.000 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. Predviđeno je da će se navedeni program realizirati kroz višegodišnje vremensko razdoblje.

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 i poslovnih zgrada, 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 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 podzakonski propisi doneseni na temelju toga Zakona.

*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. *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
2. *imisije* su fizičke smetnje (dim, neugodni mirisi, buka, otpadne vode i slično) koje dolaze s jedne nekretnine ili s jednog posebnog dijela zgrade i ometaju služenje ili korištenje drugom nekretninom ili drugim posebnim dijelom zgrade
3. *kratkoročni najam stana* je najam stana koji služi za privremeni smještaj osoba na razdoblje kraće od 30 dana
4. *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
5. *Ministarstvo* je tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva
6. *najam stana za radnike* je najam stana koji služi za smještaj više od četiri punoljetne osobe koje nisu srodnici do trećeg stupnja
7. *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
8. *pomoćne prostorije* su prostorije koje se nalaze izvan posebnog dijela zgrade, a služe njegovoj uporabi
9. *posebni dijelovi zgrade* su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade
10. *poslovnim prostorom* smatra se prostor u zgradi u kojem se obavlja poslovna djelatnost i koja u pravilu čini samostalnu uporabnu cjelinu
11. *poslovnom zgradom* smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu
12. *stambeno-poslovna zgrada* je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora
13. *stan* je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz
14. *ulično pročelje* je pročelje višestambene zgrade koje je okrenuto prema javnoj površini
15. *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
16. *višestambena zgrada* je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje četiri stana
17. *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
18. *zgrada* je višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada ili poslovna zgrada.

(2) Odredbe ovoga Zakona koje se odnose na kratkoročni najam stana i/ili najam stana za radnike na odgovarajući način odnose se i na takve oblike korištenja poslovnih apartmana, stanova u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost odnosno pružaju ugostiteljske usluge i poslovnih prostora u zgradama.

(3) 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 2. 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 i druga pitanja koja nisu uređena međuvlasničkim ugovorom i ovim Zakonom odgovarajuće se primjenjuje propisi koji uređuju rad udruga.

*Pravna osobnost zajednice suvlasnika*

**Članak 8.**

1. Zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice

suvlasnika.

(2) Zajednica suvlasnika gubi pravnu osobnost brisanjem iz Registra zajednice suvlasnika uslijed nastupa okolnosti propisanih člankom 15. ovoga Zakona.

(3) Zajednica suvlasnika sudjeluje u pravnom prometu u svrhu održavanja i upravljanja zgradom identificirajući se sa nazivom kojim je upisana u Registar zajednice suvlasnika te sa osobnim identifikacijskim brojem kojeg dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednice 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.

*Registar zajednice suvlasnika*

**Članak 9.**

1. Registar zajednice suvlasnika s određenim i dodijeljenim osobnim identifikacijskim brojevima vodi tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove.
2. Registar zajednice suvlasnika je elektronička baza podataka koja se vodi jedinstveno za sve zajednice suvlasnika u Republici Hrvatskoj.
3. U okviru postupaka određivanja i dodjeljivanja osobnog identifikacijskog broja zajednici suvlasnika, tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove određuje jedinstveni identifikator zgradi i svakom posebnom dijelu zgrade.
4. U Registru zajednica suvlasnika vode se podaci o zajednicama suvlasnika, njihovim identifikatorima i osobnim identifikacijskim brojevima, zgradama, suvlasnicima zgrada, upraviteljima zgrada, samostalnim uporabnim cjelinama u zgradama, odnosno posebnim dijelovima zgrade s podacima o vlasnicima i površinama i njihovim identifikatorima te drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.
5. Podatke o vlasništvu nekretnina će se u Registar zajednica suvlasnika preuzimati prvenstveno iz Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra.
6. Registar zajednica suvlasnika je javan te se ustrojava i vodi u skladu s odredbama zakona kojim je uređena državna informacijska infrastruktura u Republici Hrvatskoj.
7. Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za financije i glavnog ravnatelja tijela državne uprave nadležnog za geodetske i katastarske poslove, propisuje pravilnikom sadržaj Registra zajednice suvlasnika, način njegova vođenja, podatke koji će biti javno dostupni, obrasce zahtjeva za upis, obrasce zahtjeva za upis promjena podataka te način i postupak određivanja jedinstvenih identifikatora.

*Upis u Registar zajednice suvlasnika*

**Članak 10.**

1. Ako zgrada nije upisana u Registar zajednica suvlasnika, upravitelj zgrade obvezan je podnijeti zahtjev za upis zgrade u Registar zajednice suvlasnika u roku od 90 dana od preuzimanja upravljanja nad zgradom.
2. Zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika podnosi se nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.
3. Zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika podnosi se u elektroničkom obliku i sadrži 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.
4. Upravitelj zgrade dužan je u roku od osam dana od dana saznanja za nastale promjene iz stavka 3. ovoga članka prijaviti svaku promjenu upisanih podataka.
5. Upis u Registar zajednica suvlasnika upravni je postupak.
6. Protiv rješenja o zahtjevu za upis u Registar zajednica suvlasnika se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

*Registar upravitelja zgrada*

**Članak 11.**

1. Registar upravitelja zgrada vodi tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove.
2. Registar upravitelja zgrada je elektronska javna baza podataka koja sadrži podatke i dokumente koji se odnose na upravitelje zgradama i ugovore o upravljanju zgradama.
3. Registar upravitelja zgrada ustrojava se i vodi u skladu s odredbama zakona kojim je uređena državna informacijska infrastruktura u Republici Hrvatskoj.
4. U Registru upravitelja vode se podaci o upravitelju zgrade, ugovorima o upravljanju zgradom, prinudnom upravitelju zgrade, rješenjima o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade i drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.
5. Upravitelj zgrade obvezan je podnijeti zahtjev za upis promjene podataka iz stavka 4. ovoga članka u Registar upravitelja zgrada u roku od 90 dana od dana preuzimanja upravljanja nad zgradom.
6. Upis u Registar upravitelja zgrada upravni je postupak.
7. Protiv rješenja o zahtjevu za upis u Registar zajednica suvlasnika se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.
8. Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva, uz prethodnu suglasnost glavnog ravnatelja tijela državne uprave nadležnog za geodetske i katastarske poslove, propisuje pravilnikom sadržaj Registra upravitelja zgrada, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis, obrasce zahtjeva za upis promjena podataka te način i postupak određivanja jedinstvenih identifikatora.

*Odvajanje zajednica suvlasnika*

**Članak 12.**

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.

1. Za odvajanje, odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja.
2. Zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.
3. Ako je na istoj katastarskoj čestici formirano više zajednica suvlasnika, dužne su zajedničke troškove 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 13.**

1. Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje 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 14.**

1. Pripajanje jedne ili više zajednica suvlasnika drugoj upisuje se u Registar zajednice 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 15.**

1. Razlozi za prestanak postojanja zajednice suvlasnika:
   1. smanjenje ukupnog broja suvlasnika na jednog
   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 zajednice suvlasnika.

*Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku*

**Članak 16.**

1. Zajednica suvlasnika je stranka u postupcima prisilne naplate pričuve, isključenja iz suvlasničke zajednice te u poreznim postupcima, a u postupku je zastupa upravitelj zgrade.
2. Prije započinjanja sudskih postupaka, osim u postupcima prisilne naplate pričuve i privremenih mjera, zajednica suvlasnika obvezna je provesti postupak medijacije.
3. U sudskim postupcima u kojima bi, prema odredbama zakona koji uređuje parnični postupak, trebali biti tuženi svi suvlasnici zgrade ili bi jedan ili više suvlasnika trebao tužiti ostale suvlasnike, a osnova za pokretanje postupka je odgovornost za štetu koja je nastala lošim održavanjem zgrade, naplatom potrošnje energenata i uslugom u zajedničkim prostorijama zgrade, nadoknadom troškova za nužne i hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade, stranka na strani tuženika može biti i zajednica suvlasnika.
4. U sudskim postupcima zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika međuvlasničkim ugovorom ili posebnom odlukom suvlasnika na to ovlasti.
5. Odluke iz stavka 4. ovoga članka donose se natpolovičnom većinom.
6. 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 17.**

1. Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se:
2. nosiva konstrukcija zgrade
3. pokrov
4. prohodne i neprohodne zajedničke terase
5. pročelja zgrade
6. vrata, prozori i krovni prozori na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade
7. ovojnica zgrade
8. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade
9. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
10. dimnjaci, dimovodni kanali i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada
11. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
12. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade
13. 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
14. vatrogasni pristupi, ljestve i stubišta
15. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
16. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
17. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna
18. 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
19. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
20. 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
21. nužna i panik rasvjeta
22. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade
23. radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade
24. 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
25. 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
26. zajednički sustavi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu potrošne tople vode kao npr. kotlovnica, dizalica topline, toplinska podstanica, zatim zajednički sustavi automatizacije i upravljanja zgradom
27. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline
28. 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.
29. gromobranske instalacije
30. kanali i uređaji za transport smeća
31. portafoni, uređaji i oprema za video nadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade
32. 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 18.**

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

*Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima*

**Članak 19.**

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 za sve vrste 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.
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 zgrada moraju poštivati geometrijske odnose i boju originalnih elemenata.
7. 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 20.**

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. stupanja 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.

1. Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade.
2. 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.
3. 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 s ciljem povećanja kvalitete života stanara, detaljno se propisuju preduvjeti 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.
4. Odredbe ovoga članka ne odnose se na poslovne zgrade iz članka 4. stavka 1. točke 10. ovoga Zakona.

*Uređenje pročelja*

**Članak 21.**

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.

1. Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja za postojeće zgrade.
2. Na temelju ovoga Zakona obveza je jedinice lokalne samouprave da sufinancira jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja postojeće zgrade.
3. Izvođač odnosno druga osoba koju odredi izvođač na temelju glavnog projekta za uređenja 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.
4. Odluku o donošenju Programa uređenja pročelja za postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.
5. 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.
6. Odredbe ovoga članka ne odnose se na poslovne zgrade iz članka 4. stavka 1. točke 10. ovoga Zakona.

*Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade*

**Članak 22.**

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 23*.***

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 očitoj potrebi, odnosno uobičajeno razumnoj potrebi.
2. Redovito održavanje obuhvaća osobito:

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, provjera 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*

**Članak 24.**

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 osobito u slučaju:
   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 uključivo elektroničke komunikacije i videonadzor
   5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
   6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, 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.

1. Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.
2. 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.
3. Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovom pripatku ako iste ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.
4. U slučaju iz stavka 6. ovoga članka utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi suvlasnik tog dijela zgrade.
5. 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 25.**

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 osobito 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.

1. Upravitelj zgrade za nalaz iz stavka 4. ovoga članka i nužni popravak treba imati suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.
2. Suglasnost se daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja.
3. Nalaz stručne osobe iz stavka 4. ovoga članka sastoji se od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.
4. Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.
5. 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.
6. 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.

*Investicijsko održavanje*

**Članak 26.**

* + 1. Investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti koje imaju za 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 nekretninom smatra se poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, osim ako ovim Zakonom nije drugačije propisano.

*Zajednička pričuva*

**Članak 27.**

1. Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade.
2. Zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka, odnosno udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.
3. Međuvlasničkim ugovorom može se odrediti da pojedini poslovni prostori koji se koriste za obavljanje poslovne djelatnosti plaćaju pričuvu najviše u dvostrukom iznosu od iznosa utvrđenog u stavku 2. ovoga članka.
4. Suvlasnici koji stan koriste za kratkoročni najam i/ili najam za radnike dužni su uplaćivati sredstva zajedničke pričuve u dvostrukom iznosu od iznosa utvrđenog u stavku 2. ovoga članka.
5. 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.

1. 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 5. ovoga članka.
2. U slučaju da su raspoloživa sredstva zajedničke pričuve veća od troškova predviđenih za aktivnosti iz stavaka 5. i 6. ovoga članka moguće ih je odlukom natpolovične većine suvlasnika koristiti i za druge potrebe u zgradi.

*Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve*

**Članak 28.**

* + 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 zajedničke pričuve propisanom stavkom 3. ovoga članka.

*Obveza osiguranja zgrade*

**Članak 29.**

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

*Kućni red*

**Članak 30.**

* + 1. Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih odredbi.
    2. Suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka je za svaku utvrđenu povredu dužan uplatiti na račun zajedničke pričuve novčani iznos u trostrukom iznosu od iznosa mjesečne zajedničke pričuve propisane člankom 28. stavkom 1. ili 5. ovoga Zakona.
    3. Ako bi se od strane istog suvlasnika opetovano ponavljale povrede kućnog reda, suvlasnici mogu pokrenuti i druge pravne mehanizme za poštivanje odredbi kućnog reda, odnosno odgovarajuće sudske i upravne postupke za naknadu štete, za zabranu imisija te za isključenje iz suvlasničke zajednice.
    4. Suvlasnik posebnog dijela je za poštivanje odredbi kućnoga reda odgovoran i za sve osobe koje koriste njegov posebni dio zgrade s pripadcima.
    5. Svaki suvlasnik koji primijeti povredu kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka može takvu povredu dokumentirati na primjereni način i potom inicirati prikupljanje potpisa na obrazloženu odluku kojom će suvlasnici utvrditi takvu povredu.
    6. Povreda kućnog reda je utvrđena kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu odluku o povredi kućnog reda.
    7. Suvlasnici zgrade mogu natpolovičnom većinom donijeti posebne odredbe kućnoga reda u okviru redovite uprave, ali one ne mogu odstupati od općih odredbi i važećih propisa.
    8. Opće odredbe kućnoga reda u zgradama propisuje ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom.
    9. Pravilnikom iz stavka 8. ovoga članka propisuje se uredno korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dozvoljena razina buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, vremensko razdoblje kućnog mira kao i odstupanja u ograničenim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove, a sve kako bi se stanarima omogućio mir i sigurno stanovanje.

*Stanovi za kratkoročni najam i najam za radnike*

**Članak 31.**

Vlasniku stana koji namjerava koristiti stan za kratkoročni najam i/ili najam za radnike potrebna je prethodna pisana suglasnost kvalificirane većine suvlasnika uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i vlasnici stanova čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom.

DIO TREĆI

SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE

*Međuvlasnički ugovor*

**Članak 32.**

* + 1. Prava, obveze i međusobni odnosi suvlasnika zgrade u zajednici suvlasnika, u pogledu upravljanja i održavanja zgrade ili funkcionalne cjeline zgrade, suvlasnici su dužni urediti međuvlasničkim ugovorom (dalje u tekstu: međuvlasnički ugovor).
    2. Međuvlasnički ugovor sklapa se u pisanom obliku.
    3. Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:
* veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine
* uvjete i način upravljanja nekretninom
* pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom
* opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova
* uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
* mogućnost osnivanja vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika
* mogućnost imenovanja zamjenika predstavnika suvlasnika
* mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika
* uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.
  + 1. Međuvlasnički ugovor smatra se sklopljenim kada ga je potpisala natpolovična većina suvlasnika, a odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako nije drugačije propisano ovim Zakonom.
    2. Međuvlasnički ugovor predstavnik suvlasnika dužan je dostaviti upravitelju zgrade u roku od 15 dana od njegova sklapanja.

*Sastanak suvlasnika*

**Članak 33.**

* + 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 između pet i deset 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, iznijetim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.
    10. Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana ili je dana suglasnost od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika.

*Učestalost održavanja sastanka suvlasnika*

**Članak 34.**

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 35.**

1. Odluka u upravljanju zgradom donesena je kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika.
2. Odluke o upravljanju zgradom su osobito odluke o:
3. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeća suvlasnika
4. izboru i promjeni upravitelja zgrade
5. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
6. višegodišnjem programu održavanja zgrade
7. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
8. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
9. visini pričuve
10. obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
11. energetskoj obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji koriste obnovljive izvore energije,
12. postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila
13. uređenju pročelja
14. ugradnji dizala u zgradu ili uz zgradu
15. 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
16. unapređenju ispunjenja temeljenih zahtjeva za građevinu
17. primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
18. primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
19. primjena mjera za smanjenje potrošnje vode
20. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
21. kućnom redu
22. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
23. pravnom zastupanju
24. naknadi za rad predstavnika suvlasnika
25. drugim pitanjima vezanim uz upravljanje zgradom o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.
26. Kvalificiranom većinom donose se odluke:
27. o poslovima iz članka 26. ovoga Zakona.
28. o davanju suglasnosti pojedinom suvlasniku da stan daje u kratkoročni najam i/ili u najam za radnike.
29. Iznimno od stavka 1. ovoga članaka u slučaju izvršenja nužnih popravaka iz članka 25. stavka 3. ovoga Zakona odluka o s time povezanom povećanju iznosa pričuve može se donijeti uz suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

*Donošenje odluke prikupljanjem potpisa*

**Članak 36.**

* + 1. Ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 35. 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 elektroničkim potpisom.
    2. Odluka donesena na način iz stavka 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 37.**

* + 1. Suvlasnik je obvezan:

1. ponašati se u skladu sa 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. dozvoliti 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 one koji se odnose ne 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 prebivanja ukoliko 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 radnike.
14. 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.
15. Suvlasnik koji postupi suprotno stavku 1. podstavcima 8. i 9. ovoga članka dužan je nadoknaditi suvlasnicima štetu koju zbog njegovog postupanja pretrpe.
16. Ako suvlasnik nanese štetu ili umanji svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iste je obvezan otkloniti štetu ili podmiriti troškove popravka, sukladno propisima koji uređuju obvezne odnose.
17. Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima koji uređuju područje gradnje.
18. 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.
19. 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.
20. 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 38.**

1. Predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili 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 osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.
3. Odluka o izboru predstavniku suvlasnika iz stavka 2. ovoga članka donosi se kvalificiranom većinom.
4. Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:
   1. zastupati 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. supotpisivati s upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje
   5. dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika, druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade te podatke o promjeni suvlasnika, odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade
   6. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike
   7. 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 projekta ako to ne učini upravitelj zgrade, uz ispunjen uvjet potrebnih suglasnosti suvlasnika
   8. otvoriti poseban račun za provedbu projekata za održavanje, obnovu ili unaprjeđenje svojstava zgrade ako to ne učini upravitelj zgrade
   9. 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
   10. potpisati ugovor za čišćenje zgrade
   11. izvijestiti suvlasnike o izdacima u iznosu većem od 2.000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja
   12. 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 mjesečno.
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 6. ovoga članka, upravitelj preuzima prava i obveze predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika. Upravitelj je dužan obavijestiti sve suvlasnike o preuzimanju prava i obveza predstavnika suvlasnika i imenovanju osobe prinudnog predstavnika suvlasnika.
9. Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz stavka 4. ovoga članka te ostvaraju pravo na novčanu naknadu za svoj rad.

*Trajanje mandata predstavnika suvlasnika*

**Članak 39.**

1. Mandat predstavniku suvlasnika prestaje:
   * opozivom
   * ostavkom ili
   * smrću.
2. Predstavnik suvlasnika podnosi ostavku u pisanom obliku i o podnošenju ostavke dužan je isti dan izvijestiti suvlasnike 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 vezanih za 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 zagrade 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 i sankcije za predstavnika suvlasnika*

**Članak 40.**

* + 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 bi šteta nastala nemarom predstavnika suvlasnika bila većeg iznosa od onog koji se može naplatiti u skladu sa stavkom 2. ovoga članka, suvlasnici mogu pokrenuti i druge pravne mehanizme za naknadu štete od predstavnika suvlasnika.
    4. Ako predstavnik suvlasnika grubo zanemaruje svoje obveze, suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 33% ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 33% 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.
    5. Ako predstavnik suvlasnika ne postupi u skladu s upozorenjem iz stavka 4. ovoga članka, suvlasnici mogu donijeti odluku kojom će utvrditi grubo zanemarivanje obveze od strane predstavnika suvlasnika iz stavka 4. ovoga članka i odrediti iznos mjesečnih naknada sukladno stavku 2. ovoga članka koje je predstavnik suvlasnika dužan uplatiti u zajedničku pričuvu.
    6. Odluka o naknadama za predstavnika suvlasnika i odluke o sankcijama za predstavnika suvlasnika donose se natpolovičnom većinom suvlasnika.
    7. Grubim zanemarivanjem obveza predstavnika suvlasnika smatra se osobito:

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 programa 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 donesenu u vezi upravljanja i održavanje zgrade od strane suvlasnika
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, ukoliko je za to bio zadužen
9. ako prilikom prestanka obveza predstavnika suvlasnika ne postupi u skladu s člankom 39. ovoga Zakona.

*Vijeće suvlasnika*

**Članak 41.**

1. Ako se tako predvidi međuvlasničkim ugovorom, unutar zajednice suvlasnika se može osnovati Vijeće suvlasnika koje pruža stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u obavljanju njegovih zadaća te nadzire rad predstavnika suvlasnika i upravitelja.
2. 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 predstavnika suvlasnika
* način rada Vijeća suvlasnika
* kvorum i potrebne većine za donošenje odluka.

1. Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti da Vijeće suvlasnika donosi odluke koje su suvlasnici ovlašteni donositi, kao i ograničenja u odlukama koje Vijeće može donijeti.
2. Iznimno od stavka 3. ovoga članka, Vijeće suvlasnika ne može donositi odluke koje se donose kvalificiranom većinom suvlasnika.
3. Odluku o izboru članova Vijeća suvlasnika za svaku pojedinu cjelinu donose suvlasnici te cjeline.
4. Članovi Vijeća suvlasnika između sebe, natpolovičnom većinom izabranih članova Vijeća, biraju i opozivaju predsjednika Vijeća.
5. 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.
6. Vijeće suvlasnika o svojem radu podnosi suvlasnicima kratko pisano izvješće najkasnije do 1. veljače tekuće godine za proteklu godinu.
7. O sastanku Vijeća suvlasnika vodi se zapisnik, kojeg potpisuju predsjednik Vijeća suvlasnika ili druga osoba koja je sazvala sastanak i zapisničar.

*Zamjenik predstavnika suvlasnika*

**Članak 42.**

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 43.**

* + 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 čiji su suvlasnici bračni drugovi ili životni partneri i/ili osobe u međusobnom krvnom ili tazbinskom srodstvu.

*Ugovor o upravljanju zgradom*

**Članak 44.**

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

1. ugovorne strane
2. mjesto i datum sklapanja
3. podatke o odluci suvlasnika o izboru, odnosno promjeni upravitelja zgrade i
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 ovlašten za predstavljanje suvlasnika prema upravitelju zgrade ako takve ima, te granice njegovih ovlasti
8. uvjeti i način upravljanja zgradom
9. uvjeti 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 sa veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine.
    * 1. Ugovorom o upravljanju se razrađuju i:
12. način dostave informacija upravitelju zgrade nužnih za upravljanje zgradom
13. pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima
14. druga pitanja.

*Upravitelj zgrade*

**Članak 45.**

* + 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 46.**

* + 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 grada, odnosno općinski načelnik, na čijem području se zgrada nalazi.
    2. Za prinudnog upravitelja zgrade može se imenovati samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom.
    3. Prinudni upravitelj zgrade na temelju rješenja iz stavka 1. ovoga članka upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja do preuzimanja zgrade na upravljanje od strane novoizabranog upravitelja zgrade.
    4. Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.
    5. Prijedlog za imenovanje prinudnog upravitelja gradonačelniku grada odnosno općinski načelnik može podnijeti svaki suvlasnik ili upravitelj kojem je prestao ugovor o upravljanju, ali samo ako suvlasnici do dana prestanka ugovora nisu imenovali novog upravitelja.
    6. Prinudni upravitelj zgrade ima sva prava i obveze upravitelja zgrade iz članka 48. ovoga Zakona.

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

**Članak 47.**

* + 1. Gradonačelnik grada, 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.
3. 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.
4. Protiv rješenja iz ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

*Prava i obveze upravitelja zgrade*

**Članak 48.**

1. Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:
2. otvoriti i voditi poseban račun, podračun ili račun posebne namjene, te osigurati vođenje poslovanja svake nekretnine odvojeno od računa upravitelja
3. 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
4. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
5. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako vlasnik posebnog dijela isti ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
6. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
7. osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste
8. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
9. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja
10. ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
11. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
12. obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno šest obroka
13. redovno podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećima sredstvima zajedničke pričuve
14. 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
15. 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
16. pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim javnopravnim tijelima u svrhu upisa zgrade i njezinih posebnih dijelova u zemljišne knjige i katastar
17. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
18. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
19. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade
20. 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
21. otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade
22. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova
23. 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 i potrošnji energenata po stambenoj jedinici
24. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci
25. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kada to suvlasnik zatraži
26. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade
27. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
28. dostaviti jedinici lokalne samouprave svaki potpisani ugovor o upravljanju zgradom
29. u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada.
30. dostaviti Ministarstvu do veljače tekuće godine zbirni tabelarni izvještaj za sve zgrade koje je imao na upravljanju protekle godine, na obrascu kojeg će Ministarstvo objaviti na svojoj mrežnoj stranici.

1. Upravitelj zgrade je obvezan dostaviti izvješća iz stavka 1. točaka 22. i 29. ovoga članka i nadležnim tijelima jedinice lokalne samouprave.
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 49.**

* + 1. Prava i obveze iz članka 48. 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 vrijednosti 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 50.**

* + 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 48. stavka 1. točke 23. 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 vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

DIO PETI

NADZOR

**Članak 51.**

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo.

DIO ŠESTI

PREKRŠAJNE ODREDBE

*Prekršaji upravitelja*

**Članak 52.**

1. Novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 5.500,00 eura kaznit će se za prekršaj upravitelj zgrade pravna osoba ako:
2. nadležnom područnom ured u za katastar, odnosno Gradskom ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika, odnosno ako ne prijavi svaku promjenu upisanih podataka u propisanom roku (članak 10. stavci 1. i 4. i članak 11. stavak 6.)
3. ne otvori poseban račun, podračun ili račun posebne namjene (članak 48. stavak 1. točka 1.)
4. ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, osim ako zbog to nije bio u mogućnosti zbog okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (članak 48. stavak 1. točka 6.)
5. ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika (članak 48. stavak 1. točka 7.)
6. ne vodi ažurno evidencije suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade (članak 48. stavak 1. točka 9.)
7. 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 48. stavak 1. točka 10.)
8. 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 48. stavak 1. točka 11.)
9. ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine (članak 48. stavak 1. točka 13.)
10. ne izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine (članak 48. stavak 1. točka 14.)
11. na zahtjev predstavnika suvlasnika ne da stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade (članak 48. stavak 1. točka 18.)
12. 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 48. stavak 1. točka 19.)
13. ne otvori poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade (članak 48. stavak 1. točka 20.)
14. 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 48. stavak 1. točka 22.)
15. 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 48. stavak 1. točka 23.)
16. 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 24.).
17. ne izvrši godišnji pregled zgrade (članak 48. stavak 1. točka 25.)
18. ne dostavi tražene podatke jedinici lokalne samouprave i zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada (članak 48. stavak 1. točke 27. i 29.)
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 50. stavak 2.)
20. 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 50. stavak 4.)
21. ne dostavi jedinici lokalne samouprave u roku od 90 dana od stupanja na snagu pravilnika iz članka 62. stavka 2. ovoga Zakona evidenciju s nužnim podatcima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama (članak 61. stavak 3.)
22. 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 61. stavak 4.)
23. ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada u roku šest mjeseci od njihova ustrojavanja (članak 61. stavak 5.).
24. 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.
25. Prije izricanja kazne iz stavka 1., odnosno stavka 2. ovoga članka, 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.
26. 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.

*Prekršaji suvlasnika*

**Članak 53.**

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

* 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 ne 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.).

1. Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici koji ne osiguraju zgradu (članak 29.).
2. Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici koji bez suglasnosti kvalificirane većine suvlasnika za kratkoročni najam stanova i/ili najam stanova za radnike iznajme stan (članak 31.).
3. Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedince lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

*Prekršaji izvođača nezakonitih radova*

**Članak 54.**

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 ormarića 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.).

1. 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.
2. Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedince lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada.

*Ovlasti komunalnih redara*

**Članak 55.**

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 nepravilnost ili druge mjere propisane ovim Zakonom fizičkim i pravnim osobama rješenjem naređuje komunalni redar.

(3) Optužni prijedlog za prekršaj propisan ovim Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave.

DIO SEDMI

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

*Ustrojavanje Registra zajednice suvlasnika i Registra upravitelja zgrada*

**Članak 56.**

Registar zajednice suvlasnika i Registar upravitelja zgrada ustrojava se u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

*Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade*

**Članak 57.**

1. U roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici sklapaju 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 u prijelaznom razdoblju*

**Članak 58.**

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

*Preinaka tužbe u aktivnim sudskim postupcima*

**Članak 59.**

* + 1. 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.
    2. U sudskim postupcima radi naplate zajedničke pričuve koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, sve do zaključenja glavne rasprave moguće preinačiti tužbu na način da umjesto 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 60.**

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 61.**

* + 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 podatcima 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 120 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.

* + 1. Upravitelji zgrade dužni su u roku od šest mjeseci od ustrojavanja Registra podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada.

*Donošenje podzakonskih propisa*

**Članak 62.**

* + 1. Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona odluke iz članaka 20. stavka 3. i 21. stavka 5. ovoga Zakona.
    2. Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo će pravilnike iz članka 9. stavka 7., članka 11. stavka 8. te članka 30. stavka 8. ovoga Zakona donijeti u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

*Postupci u tijeku*

**Članak 63.**

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“, br. 64/97.) dovršit će se po odredbama tih propisa.

*Stupanje na snagu Zakona*

**Članak 64.**

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

**O b r a z l o ž e nj e**

**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.

**Uz članak 2.**

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

**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“ br. 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.

**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 razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednice 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 zajednice suvlasnika. Navedeni Registar će se voditi u skladu s odredbama Zakona o državnoj informacijskoj infrastrukturi. Registar zajednice suvlasnika je elektronička baza podataka koja se vodi jedinstveno za sve zajednice suvlasnika u Republici Hrvatskoj koji vodi tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove. Registar zajednice suvlasnika sadržavati će podatke o zajednicama suvlasnika, njihovim identifikatorima i osobnim identifikacijskim brojevima, zgradama, suvlasnicima zgrada, upraviteljima zgrada, samostalnim uporabnim cjelinama u zgradama, odnosno posebnim dijelovima zgrade s podacima o vlasnicima i površinama i njihovim identifikatorima te drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima. Podatke o vlasništvu nekretnina će se u Registar zajednica suvlasnika preuzimati prvenstveno Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra. Registar zajednice suvlasnika biti će povezan po potrebi i s drugim registrima a sve radi razmjene podataka. Sadržaj Registra zajednice suvlasnika propisat će pravilnikom ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva uz suglasnost ministra nadležnog za financije i ravnatelja tijela državne uprave nadležnog za geodetske i katastarske poslove.

**Uz članak 10.**

Odredbama ovoga članka uređuje se tko, na koji način i kome podnosi zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika. Odredbama ovoga članka propisuje se da zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika podnosi upravitelj zgrade. Zahtjev se podnosi elektronički nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba. Državna geodetska uprava razvijat će Registar zajednice suvlasnika te će on sadržavati podatke o adresi zgrade odnosno funkcionalnoj cjelini 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 zajednice suvlasnika koristiti će prvenstveno postojeće podatake 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 postojećg nacrta 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 nacrta, 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 zajednice 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. Registar upravitelja zgrada je elektronska javna baza podataka koja sadrži podatke i dokumente koji se odnose na upravitelje zgradama i ugovore o upravljanju zgradama. Registar upravitelja zgrada sadržavat će podatke o upravitelju zgrade, ugovorima o upravljanju zgrado, prinudnom upravitelju zgrade, rješenjima o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade i drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima budući da su isti potrebni kako bi se mogao voditi Registar zajednice suvlasnika. 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 zajednice 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.

**Uz članak 12.**

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 13.**

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 14.**

Odredbama ovoga članka uređuju se statusne promjene zajednice suvlasnika. Naime, zajednice 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 15.**

Odredbama ovoga članka uređuje se prestanak postojanja zajednice suvlasnika. 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 zajednice suvlasnika.

**Uz članak 16.**

Odredbom ovoga članka definiraju se sudski postupci u kojima zajednica suvlasnika može biti stranka kao i primjena propisa o parničnom postupku.

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. U sudskim postupcima zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika međuvlasničkim ugovorom ili posebnom odlukom suvlasnika na to ovlasti.

S obzirom da se radi o osjetljivim odnosima između osoba koji, u pravilu, žive u istoj zgradi, prije započinjanja sudskih postupaka, zajednica suvlasnika obvezna je 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 17.**

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 primjerice: pješački mostovi, rampe, trgovi i drugo.

Također, ovim člankom propisuje se da se odredbe ovoga članka odnose i na zgrade koje imaju manji broj stanova odnosno poslovnih prostora od propisanog u članku 4. ovoga Zakona. Naime, intencija je zakonodavca da se ovaj Zakon odnosi na višestambene zgrade namijenjene stanovanju s najmanje četiri stana i stambeno - poslovne zgrade koje se sastoje od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora. Kako ovim Zakonom prestaje važiti Uredba o održavanju zgrada („Narodne novine“, broj 64/97.) nastala bi pravna praznina u primjeni definicije zajedničkih dijelova za zgrade koje imaju manje od četiri stana odnosno za stambeno-poslovne zgrade koje imaju manje od tri stana i jednog poslovnog prostora. Stoga se ovom odredbom propisuje da se ovaj članak, (s obzirom na to da se istim propisuju zajednički dijelovi zgrade) primjenjuje i na višestambene zgrade koje imaju manje od četiri stana i stambeno - poslovne koje imaju manje od tri stana i jednog poslovnog prostora.

**Uz članak 18**.

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 19.**

Odredbama ovoga članka propisuje se obveza očuvanja temeljenih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova. Naime, u praksi se pokazalo da izvođenje proreza 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.

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 uređaja sakrili od pogleda dopuštena je 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, kao i cijeli Zakon, 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 pozitivnopravne propise koji su bili na snazi u vrijeme kad su radovi poduzeti.

**Uz članak 20.**

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

Naime, brojne višekatne 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 višekatnih 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 stane 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 21.**

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. Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave će sufinancirati uređenja pročelja zgrada. 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 energetskoj učinkovitosti zgrada.

**Uz članak 22.**

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

**Uz članak 23.**

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 očitoj potrebi. Ujedno se propisuje što osobito obuhvaća redovito održavanje zgrade.

**Uz članak 24.**

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 25.**

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 solidarno 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 26.**

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 27.**

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 najam za radnike.

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 za radnike 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. U članku 4. ovoga Zakona je navedeno da sve što se odnosi na kratkoročni najam stanova i/ili najam stanova za radnike vrijedi i za druge oblike korištenja prostora u zgradi kao što su apartmani i poslovni prostori.

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 pokrića 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 28.**

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 minimalne zajedničke pričuve. Ovo stoga što je intencija da se donose programi odražavanja i upravljanja zgradama te time i obveza plaćanja pričuve.

**Uz članak 29.**

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

**Uz članak 30.**

Odredbama ovoga članka propisuje se sadržaj kućnog reda te obveza njegova pridržavanja, s obzirom na to da se pokazalo kako unatoč propisanom kućnom redu u zgradama često postoje od strane suvlasnika, najmoprimaca i drugih stanara, kršenja njegovih odredbi. Suvlasnik koji za to ima interes ovlašten je na primjereni način dokumentirati kršenje kućnog reda (fotografija, video zapis ili zvučni zapis), a kako bi se takav zapis koristio kao dokaz u eventualnom sudskom sporu, te potom prikupiti potpise većine suvlasnika koji će potvrditi da je do kršenja odredbi kućnog reda zaista i došlo. Odredbama ovoga članka propisuju se i kazne u slučaju ne pridržavanja kućnog reda. Kazne je suvlasnik obvezan uplatiti na račun na kojem se nalaze sredstva zajedničke pričuve, i to u trostrukom iznosu od utvrđenog iznosa mjesečne zajedničke pričuve. U svrhu ujednačavanja sadržaja kućnog reda, propisuje se da će se ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo donijeti pravilnik kojim će se urediti opće odredbe kućnog reda u zgradama.

**Uz članak 31.**

Odredbama ovoga članka uređuje se da je za davanje stana u kratkoročni najam i/ili najam za radnike potrebna suglasnost kvalificirane većine suvlasnika. Naime, posljednjih godina je praksa pokazala da takav oblik korištenja stanova negativno utječe na kvalitetu stanovanja svih suvlasnika i stanara u zgradi ali i smanjuje stambeni fond za dugoročno rješavanje stambenog pitanja kao jedne od temeljnih ljudskih potreba. Stoga je u 2024. godini donesena Strategija demografske revitalizacije Republike Hrvatske do 2033. godine („Narodne novine“, 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.

Primijećeno je da je stavljanjem stanova u funkciju kratkoročnog najma, kao i korištenjem stanova za smještaj velikog broja radnika 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 i najam stanova u koje se smješta velik broj radnika. 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 otvaranjem apartmana za smještaj turista ili smještajem velikog broja stranih radnika u jedan stan urušava kvaliteta života ostalih stanara zbog nepoznatih osoba koje borave u stambenoj zgradu i čestog mijenjanja osoba koje koriste zajedničke prostorije. Pritom treba nadodati da se u centrima turističkih gradova u pravilu nalaze stare zgrade u kojima je zvučna izolacija nedostatna za takav oblik korištenja stambenog prostora. 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 pogoduje nerealnom poskupljenju cijena nekretnina namijenjenih stanovanju, pogoduje iseljavaju stanovništva iz jezgri gradova na periferiju, 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 te u konačnici smanjuje dostupan stambeni fond za stanovanje. Iz svega se zaključuje da je ovakvo miješanje nužno kako bi se umanjili za društvo pogubni trendovi koji su se počeli zamjećivati.

Na ovaj će se način i suvlasnici zgrade moći iskazati svoje mišljenje o okolnosti da će kroz zajednička stubišta i hodnike prolaziti velik broj različitih osoba, ali se potrebna suglasnost ograničava na 80% 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 32.**

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 33.**

Odredbama ovoga članaka 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 34.**

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 35.**

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 36.**

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 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 37.**

Odredbama ovoga članka pobliže se propisuju obveze suvlasnika s obzirom na predmet ovoga Zakona. Ovom se odredbom propisuje, uz ostalo, da je suvlasnik obvezan 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 38.**

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

**Uz članak 39.**

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 40.**

Odredbama ovoga članka propisuje se naknada za rad i sankcije 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 i sankcije za zanemarivanje obavljanja poslova predstavnika suvlasnika.

**Uz članak 41.**

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 42.**

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 43.**

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

**Uz članak 44.**

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 45.**

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 46.**

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. Trenutno to nije slučaj jer je prisilni upravitelj određen odlukom jedinice lokalne samouprave za cijelo područje te jedinice lokalne samouprave te tako određen prisilni upravitelj samostalno preuzima upravljanje i naplaćuje pričuvu, a pravna zaštita je omogućena tek u parničnom postupku. Intencija je ovoga Zakona da sve zgrade imaju upravitelja jer upravo na taj način iste će biti održavane te će se time pridonijeti i njihovoj sigurnosti u prostoru.

**Uz članak 47.**

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 48.**

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 zajednice 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 49.**

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 50.**

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 51.**

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

**Uz članak 52.**

Odredbom ovoga članaka 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 Zakon, upravitelju se izriče prekršajna sankcija.

**Uz članak 53.**

Odredbom ovoga članaka propisuju se prekršajne kazne za suvlasnike zgrade. 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 ne 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 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 koje su oštećene 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 54.**

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

**Uz članak 55.**

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

**Uz članke 56. do 62.**

Odredbama ovih članka, koje su prijelaznog karaktera, uređuju se pitanja koja se odnose na rokove za ustrojavanje Registra zajednice suvlasnika i Registra upravitelja zgrada, sklopljene međuvlasničke ugovore, izabrane predstavnike suvlasnika, preinaku tužbe u aktivnim sudskim postupcima, prelazak računa pričuve na zajednicu suvlasnika, dosadašnje upravitelje zgrada te rokove i nadležnost za donošenje akata i dokumenata koji se donose na temelju ovoga Zakona, kao i okončanje postupaka pokrenutih prema odredbama prijašnjih propisa, a koji su u tijeku.

**Uz članak 63.**

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 64.**

Odredbom ovoga članka određuje se stupanje na snagu Zakona.