

Prijedlog novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada

PRIPREMIO:
Željko Uhlir

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine predlaže novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, na temelju proučavanja stranih zakona koji su regulirali ista pitanja

Uvodne napomene

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPGI) počelo je 2019. raditi na izradi potpuno novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, a na temelju proučavanja stranih zakona koji su regulirali ista pitanja. Tako je, na primjer, prema uzoru na austrijski Wohnungseigentumsgesetz (WEG), razvijena ideja o formiranju zajednice suvlasnika s pravnom osobnošću. U izradi Zakona cilj je bio da se kroz praksu riješi spoznata dugogodišnja problematika upravljanja i održavanja zgrada te da se jasno propiše prava i obveze svih dionika. Pritom se radna skupina u MPGI-u koja je izrađivala Zakon vodila odredbom Ustava RH koja u članku 48., u prvome stavku propisuje kako se jamči pravo vlasništva, dok odmah u drugom stavku propisuje kako vlasništvo obvezuje. Trenutačno je Zakon prošao javno savjetovanje i njegovo se donošenje nastavlja prema proceduri.

Ocjena stanja

Stanovanje je osnovna ljudska potreba, a time u prvi plan dolaze kvaliteta i priuštivost. Kvaliteta stanovanja sastoji se jednako od kvalitete urbanizma i gradnje kao i odnosa u zajednici. Zato je neosporno da stanovanje kao i zgrade u kojima se ono obavlja zaslužuju iznimnu pozornost kako kroz planiranje prostora, projektiranje i gradnju tako i kroz zakonodavstvo, a sve u cilju da se građanima osigura dostojan i funkcionalan stan. Stanovanje bi zbog navedenoga trebalo biti društveno regulirano i kontrolirano područje u pi-

tanjima kao što su dostupnost, osnovni standard kvalitete, pristupačnost ranjivim skupinama i dr.

Međutim, dosadašnja zakonodavna aktivnost nije sustavno riješila, već se samo dotaknula pitanja upravljanja i održavanja zgrada koje je nedvojbeno vrlo važno za postizanje cilja kvalitetnoga stanovanja, ali i zaštite zdravlja i života građana. Iz analize stanja u području upravljanja, održavanja i korištenja stambenih i poslovnih zgrada te provedbe propisa kojima su u dijelu uređena ta pitanja razvidno je kako se i danas 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 (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14; u daljnjem tekstu: ZV), koje su u trenutku pravnoga uređenja samostalne Hrvatske bile pripremljene za prijelazni period od dvanaest mjeseci. Kroz praksu je uočeno kako su spomenute odredbe ZV-a nedorečene, da imaju pravne praznine te da je pojedina pitanja moguće urediti na način koji će biti jednostavniji i učinkovitiji u provedbi te više odgovarati stvarnim situacijama i potrebama. Treba spomenuti da je Vlada Republike Hrvatske na temelju ZV-a 1997. donijela Uredbu o održavanju zgrada (NN 64/97), kojom su djelomično uređena pitanja održavanja zgrada.

Posljedica takvoga stanja teško je i učinkovito upravljanje zgradama, što kao daljnje posljedice ima:

- otežano odnosno onemogućeno ispunjavanje obveza vlasnika zgrada na njihovu održavanju u skladu s propisi-



Postojeće stanje većine pročelja u hrvatskim gradovima

ma o gradnji, što dovodi do neispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine i time potencijalne ugroženosti zdravlja i života korisnika prostora u zgradama, ali i prolaznika

- smanjenje kvalitete i sigurnosti stanovanja u njima, a time i vrijednosti posebnih dijelova zgrade
- otežano upravljanje zgradama i pripadajućim dijelovima, otežano održavanje kućnoga reda, odnosno upravljanja režimima stambenih i drugih funkcija koje se događaju u zgradama i pripadajućim dijelovima
- neispunjavanje odnosno djelomično ili teško ispunjavanje obveza prema javnopravnim subjektima i drugim osobama
- otežano odnosno onemogućeno sudjelovanje u društvenim (domaćim i europskim) akcijama poboljšanja tehničke i druge kvalitete zgrada koje su često subvencionirane
- procesno-pravnu problematiku postojanja brojnih suvlasnika te s time povezana problematika djelovanja komunalnih redara.



S obzirom na navedeno i nedvojbenu pretežitost stanovanja u urbanome prostoru Republike Hrvatske, što je navedeno u poglavlju "Stanje i procesi u prostoru" Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17), pokazuje se potreba da se održavanje i upravljanje zgradama kao sastavni dijelovi učinkovite politike kvalitetnoga stanovanja urede posebnim zakonom (lex specialis).

Imajući to na umu, pristupilo se izradi ovoga Zakona, pri čemu su za polazište uzeti potreba definiranja zajedničkih dijelova zgrade, minimalnog iznosa i načina plaćanja zajedničke pričuve, nužnost održavanja zajedničkih dijelova zgrade, nedvojbeno povezivanje s propisima o gradnji, propisivanje načina upravljanja zgradom, osnovni sadržaj ugovora o upravljanju zgradom te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika. Zakonom se uređuju sljedeća osnovna pitanja:

- popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i njihovo održavanje

- dodjela pravne osobnosti zajednici suvlasnika i dodjela osobnoga identifikacijskog broja (OIB) zajednici suvlasnika te vođenje njihova registra
- vrste održavanja zgrade i njihovo pobliže definiranje
- definiranje hitnih i nužnih popravaka zgrade te investicijskoga održavanja zgrade
- povezivanje s propisima iz područja gradnje i ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine
- primjenjuju se iskustva nakon zadnjih potresa i izrijekom se zabranjuju štetni postupci kojima se oslabljuju nosivi elementi zgrada
- ističe se briga o vanjskome izgledu zgrade kroz zabrane naknadnih montaža na vidljivim dijelovima zgrada
- definiraju se zajednička pričuva te njezin minimalni iznos, svrha i način plaćanja
- osiguranja zgrade
- osnovni sadržaj ugovora o upravljanju zgradom
- obveza donošenja i pridržavanja kućnoga reda
- način i pobliže definiranje odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika
- obveza suvlasnika i uređivanje pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika
- upravitelj zgrade i obavljanje te djelatnosti, njegova prava, obveze i odgovornosti
- određivanja prinudnoga upravitelja zgrade
- određivanje prinudnoga predstavnika suvlasnika
- sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade
- prekršajne kazne za upravitelja zgrade i suvlasnika za povredu Zakona
- prijelazne i završne odredbe koje uređuju dosadašnje sklopljene međuvlasničke ugovore i ugovore o održavanju te dosadašnje upravitelje zgrade koji djelatnost upravljanja zgradama obavljaju do stupanja na snagu Zakona, prestanak važenja odredbi Glavne odredbe

ve 3. u Dijelu devet ZV-a i prestanka važenja Uredbe o održavanju zgrada u skladu s odredbom članka 21. Jedinstvenih nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor (NN 74/15) te kriterijem specijalnosti (*lex specialis derogat legi generali*) i rokova za donošenje propisa, akata i dokumenata koji se donose na temelju ovoga Zakona te naposljetku stupanje na snagu Zakona.

Posljedice koje će proisteći iz donošenja Zakona

Donošenjem Zakona otklonit će se postojeća pravna praznina koja se odnosi na pravno uređenje pitanja upravljanja i održavanja zgrada. Cilj donošenja Zakona jest taj da se bez bitnih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose uređenih ZV-om osigura kvalitetnije upravljanje i održavanje zgrada te riješe pitanja važna za postizanje toga cilja koja uključuju definiranje kriterija za utvrđivanje visine pričuve i minimalnog iznosa pričuve te kriterije za korištenje sredstava pričuve, pri čemu se detaljnije definiraju prava i obveze te odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika, zajednice suvlasnika i suvlasnika. Također, Zakonom se definira održavanje zajedničkih dijelova zgrade i pripadajućih dijelova kao skup aktivnosti koji je od javnoga interesa. Zato je njime kao obveza vlasnika posebnoga dijela propisana dužnost da omogući, odnosno dopusti upravitelju zgrade, odnosno ovlaštenoj osobi, ulazak u svoj posebni dio zgrade ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkome dijelu zgrade ili posebnome dijelu zgrade drugoga suvlasnika. Na taj je način pravnom normom navedeno uobličeno kao javni interes jer je prepoznato da to uključuje opću dobrobit, odnosno interes države, pri čemu isti također služi interesu pojedinca i nije mu u suprotnosti.

Donošenje Zakona doprinijet će sustavnome podizanju kvalitete stanovanja, učinkovitijemu ispunjavanju temeljnih zahtjeva za građevine te unaprjeđenju



izgleda zgrada, a time i unaprjeđenju životnoga i radnoga okoliša kroz definiranje i uređivanje pitanja koja su važna za učinkovito i adekvatno upravljanje zgradama od strane suvlasnika odnosno upravitelja zgrada kao i s time povezanim uređenjem pitanja održavanja zgrada. Jedan od elemenata važnih za ostvarivanje navedenog jest propisivanje učinkovitoga 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 omogućit će i učinkovitiju provedbu Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine (NN 140/2020) s težištem na povećanju otpornosti zgrada na potres i požar te na zahtjevima 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, odnosno izvore energije s manje emisija stakleničkih plinova, a u skladu sa zahtjevima ublažavanja i prilagodbe klimatskim promjenama. Osim navedenoga uvodi se sufinanciranje iz državnog proračuna trećine svih troškova nastalih pri ugradnji dizala u postojeće zgrade i na taj način povećava kvaliteta stanovanja, posebno za starije osobe i osobe s poteškoćama u kretanju. Ovim se Zakonom propisuju i prekršajne kazne za suvlasnike i upravitelje zgrada, čime će se doprinijeti povećanju odgovornosti svih dionika za zakonito izvršavanje svojih dužnosti i obveza.

Napomena o autoru:

Mr. sc. Željko Uhlir je državni tajnik u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine