

# U Saboru donesen Zakon o upravljanju i održavanju zgrada

PRIPREMILA:  
Anđela Bogdan

**Zakon o upravljanju i održavanju zgrada definira ulogu upravitelja i ulogu predstavnika suvlasnika te precizno nabraja zajedničke dijelove zgrade, što je prije izazivalo poteškoće u praksi. Uređeni su minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve te prava, obveze i odgovornosti suvlasnika.**

Dana 13. prosinca 2024. u Saboru je izglasan *Zakon o upravljanju i održavanju zgrada*. Zastupnici Hrvatskog sabora izglasali su ga sa 77 glasova "za" i 59 "protiv".

Zakon definira ulogu upravitelja i ulogu predstavnika suvlasnika te precizno nabraja zajedničke dijelove zgrade, što je izazivalo poteškoće u praksi. Uređeni su minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve te prava, obveze i odgovornosti suvlasnika. Minimalni iznos pričuve vezan je uz podatak o etalonskoj cijeni građenja, koji je javno objavljen kako bi se jednostavnije obračunavala zajednička pričuva.



Izglasan je novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada

Cilj donošenja Zakona jest pridonijeti donošenju kvalitetnog programa upravljanja zgradom kako bi se svaka zgrada pregledala i utvrdili rokovi za popravak ili zamjenu dotrajalih dijelova jer je ulaganje u zajedničku pričuvu ulaganje u zajedničku imovinu koje se vraća kroz povećanje vrijednosti nekretnine. Zato je u Zakonu istaknut Program upravljanja zgradom

kako bi zgrade postale kvalitetnije i sigurnije.

Pod zgradom podrazumijeva se i blokovska garaža, za koju vrijede sve odredbe Zakona, jer je uočeno da se u prostoru nalazi velik broj takvih garaža koje se primjereno ne održavaju.

Branko Bačić, ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, istaknuo je da je Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada predviđeno da će Vlada u roku od 180 dana (od dana njegova stupanja na snagu 1. siječnja 2025.) donijeti program ugradnje dizala, a čim ga donese kreće se u objavu javnog poziva. Tom je prigodom istaknuo i sve uvjete koje će trebati ispuniti za ugradnju dizala. Potrebno je da zajednica suvlasnika, njih više od 50 posto, donese odluku o ugradnji dizala. Potom treba izraditi projekt

ugradnje i trebaju bit osigurana sredstva od najmanje 67 posto vrijednosti projekta jer će država ugradnju sufinancirati s 33 posto. Zakonom je otvorena mogućnost da se jedinice lokalne samouprave pridruže sufinanciranju ugradnje dizala.

U skladu sa Zakonom od 1. siječnja 2025. svi koji se odluče za kratkoročni najam trebat će suglasnost suvlasnika, njih dvije trećine, odnosno 66, umjesto 80 posto, kako je bilo planirano prije. Vlasnici koji stanove već daju u kratkoročni najam u roku od pet godina, odnosno do 31. prosinca 2029., morat će ishoditi tu suglasnost. Takvu suglasnost morat će tražiti i neke tihe djelatnosti koje stvaraju buku.

Zakon uvodi pojam zajednice suvlasnika s pravnom osobnosti i vlastitim OIB-om, što će znatno ubrzati upravne i sudske postupke te olakšati zgradama apliciranje za fondove (obnove fasada, energetske obnove, ugradnja solarnih elektrana i dizalica topline na zgradu).

Uvodi se Registar zajednice suvlasnika, što je preduvjet za dobivanje OIB-a, a iz tog će Registra Porezna uprava u svoj Registar kućanstava preuzimati velik dio podataka. Pomoću tog registra dugo-



U novom Zakonu navedeni su i uvjeti za ugradnju dizala u zgradama (foto: PIXELL)



Najam za veliki broj osoba pokazao se kao najproblematičniji u praksi



Ugradnja klima uređaja zabranjena je na pročeljima koji gledaju na ulice i trgove

ročno ćemo imati kvalitetne podatke o kućanstvima u Republici Hrvatskoj i pokazatelje za stanove u prostoru, što će hitnim službama olakšavati postupanje. Smanjuju se potrebne većine suvlasnika za donošenje odluka jer je praksa pokazala da zbog nezainteresiranosti pojedinaca često nije moguće donijeti odluke o:

- hitnim popravcima (npr. puknuće cijevi): nema obveze prikupljanja suglasnosti
- nužnim popravcima (npr. sanacija krova): trećina suvlasnika (dosad 50 posto)
- redovitoj upravi (npr. odabir predstavnika, upravitelja, odluka o ugradnji dizala): više od 50 posto suvlasnika
- investicijskome održavanju (velika ulaganja u zgradu): 80 posto suvlasnika (dosad 100 posto).

Za stanove u kojima se namjerava obavljati djelatnost koja prouzrokuje buku ili vibracije u zgradi, kratkoročni najam u stambenim zgradama i najam za više osoba ubuduće će biti potrebno prikupiti suglasnost dvije trećine suvlasnika, uključujući suglasnost neposrednih susjeda, jer 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. Zakonom je propisano da se najmom za više osoba smatra najam najmanje petoro ili više punoljetnih, a rodbinski nepovezanih osoba.

Rješenjem koje donosi Zakon suvlasnici zgrade moći će iskazati svoje mišljenje o okolnosti da će kroz zajednička stubišta i hodnike prolaziti velik broj različitih osoba. Potrebna suglasnost stavlja se na dvije trećine suvlasničkih dijelova kako potencijalni

investitori ne bi ovisili o samovolji svakog pojedinog suvlasnika. Praksa je pokazala da je gotovo nemoguće prikupiti suglasnosti svih suvlasnika, pa se ni u ovome članku ne traži tako visok postotak suglasnost drugih suvlasnika.

Zakon uvodi obvezu onima koji već obavljaju glasnu djelatnost ili djelatnost kratkoročnog najma da svoje poslovanje usklade s odredbama Zakona, odnosno da prikupe potrebne suglasnosti u roku od pet godina od stupanja Zakona na snagu.

Najam za velik broj osoba pokazuje se kao najproblematičniji u praksi, a istodobno jedini od tih djelatnosti za koji nije trebalo ishoditi rješenja ili minimalne tehničke uvjete, pa je u odnosu na taj specifični najam rok za prilagodbu jedna godina od stupanja Zakona na snagu.

Zakon uvodi mogućnost ugradnje dizala i obnove fasada u zaštićenim cjelinama uz poticaj države od 33 posto i mogućnost da u subvenciji sudjeluje i lokalna samouprava. U tu svrhu Vlada će donijeti posebne programe i osigurati sredstva.

Ministar će Pravilnikom o kućnom redu propisati odredbe kućnog reda u stambenim zgradama, a Zakonom se daje mogućnost da naplate višu pričuvu suvlasnicima koji krše kućni red. Propisani su sadržaj kućnog reda te obveza njegova pridržavanja, jer se pokazalo da suvlasnici, najmoprimci i drugi stanari unatoč propisanome kućnom redu u zgradama često krše napisane odredbe.

Uvode se novčane kazne za izvođenje građevinskih radova koji narušavaju statiku zgrade te za zatvaranje balkona i ugradnju uređaja na uličnu fasadu zgrade te kazne za nemarne upravitelje, suvlasnike i predstavnike suvlasnika.

Konačnim prijedlogom Zakona zabrana ugradnje klimatizacijskih uređaja odnosi se na pročelja koja gledaju na ulice i trgove, a ne više na sva pročelja.

U zgradama u kojima suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade na način propisan Zakonom prinudnog upravitelja zgrade u roku od šest mjeseci imenovat će gradonačelnik grada rješenjem odnosno općinski načelnik na čijemu se području zgrada nalazi. Kao pravni lijek protiv rješenja predviđen je upravni spor. Gradonačelnici će prethodno raspisati javni poziv u uvjetima koje moraju zadovoljavati prinudni upravitelji, a kako bi im se prijavili svi zainteresirani upravitelji. Isto tako propisan je postupak imenovanja prinudnog predstavnika suvlasnika.

Komunalni redari dobivaju ovlasti obavljanja nadzora nad provedbom odredbi Zakona u skladu s ovlastima zakona koji uređuje održavanje komunalnog reda. Mjere za otklanjanje uočenih nepravilnost ili druge mjere propisane Zakonom fizičkim i pravnim osobama rješenjem naređuje komunalni redar. Sav priljev od novčanih kazni prihodi su jedinica lokalne samouprave.

Optužni prijedlog za prekršaj propisan Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave. Za upravitelje prekršajne kazne iznose od 700 do 5500 eura, a za suvlasnike od 400 do 10.000 eura. Prekršaji se odnose na ometanje radova obnove i nužnih radova, ugradnju klimatizacijskih uređaja na ulična pročelja i zatvaranje balkona te na kratkoročni najam i najam za radnike bez suglasnosti kvalificirane većine suvlasnika. Za izvođače nezakonitih radova (zatvaranje balkona, ugradnju klimatizacijskih uređaja na ulična pročelja i sl.) prekršajne kazne iznose od 5500 eura do 10.000 eura.

**Izvor:** MPGI