



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/24-01/61

URBROJ: 65-24-2

Zagreb, 26. kolovoza 2024.



Hs**NP*022-02/24-01/61*65-24-2**Hs

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 22. kolovoza 2024. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Domagoja Orlića i Davida Vlajčića.

PREDSJEDNIK

Gordana Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/23-01/85
URBROJ: 50301-27/20-24-5

Zagreb, 22. kolovoza 2024.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Domagoja Orlića i Davida Vlajčića.

3
POTPREDSJEDNIK
sc. Andrej Plenković

PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

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 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda 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 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., 66/19. i 146/20.). 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 upravljanje 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 sudjelovanje 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“, broj 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 zgrada.

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 zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada
- vrste održavanja zgrade i njihovo približe definiranje
- hitnih i nužnih popravaka zgrade te investicijskog održavanja zgrade
- povezivanja s propisima iz područja gradnje i ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine
- zajedničke pričuve te njezin minimalni iznos i način plaćanja
- osiguranja zgrade

- osnovnog sadržaja ugovora o upravljanju zgradom
- obveze donošenja i pridržavanja kućnog reda
- načina i pobližeg definiranja odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika
- obveza suvlasnika i uređivanja pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika
- vezana uz upravitelja zgrade i obavljanje predmetne djelatnosti, njegova prava, obveze i odgovornosti
- određivanja prinudnog upravitelja zgrade
- određivanja prinudnog predstavnika suvlasnika
- sufinanciranja ugradnje dizala u postojeće zgrade
- sufinanciranja uređenja pročelja zgrade
- obveza suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam stana i najam stana 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 proisteci

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 detaljnije 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 omogućiti, 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 uobičajeno 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“, broj 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 zajednica suvlasnika vodit će Državna geodetska uprava koja već ima iskustva u vođenju takvih registara, s obzirom

na to da već vodi Registar zgrada. Registar zajednica 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 zajednica 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. Isto tako, Registar zajednica suvlasnika bit će povezan i sa Središnjim registrom stanovništva. Ujedno će se podaci iz Registra zajednica suvlasnika moći koristiti i za druge potrebe, primjerice u slučaju elementarnih nepogoda, 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 energetske 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 zajednica suvlasnika osigurat će se sredstva u državnom proračun za 2025. i 2026.

Za sufinanciranje ugradnje dizala potrebno je osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu za 2025. i 2026. godinu i to u iznosu od 5.000.000,00 eura za 2025. i 5.000.000,00 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 1. 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 primjenjuju propisi koji uređuju rad udruga.

Pravna osobnost zajednice suvlasnika

Članak 8.

(1) Zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednica

suvlasnika.

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

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

Članak 9.

(1) Registar zajednica suvlasnika s određenim i dodijeljenim osobnim identifikacijskim brojevima vodi tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove.

(2) Registar zajednica 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 zajednica 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 zajednica suvlasnika***Članak 10.**

- (1) Ako zgrada nije upisana u Registar zajednica suvlasnika, upravitelj zgrade obvezan je podnijeti zahtjev za upis zgrade u Registar zajednica suvlasnika u roku od 90 dana od preuzimanja upravljanja nad zgradom.
- (2) Zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika podnosi se nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.
- (3) Zahtjev za upis u Registar zajednica 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.

(3) Za odvajanje, odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja.

(4) Zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

(5) 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 koji 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 zajednica 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 zajednica 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.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade
2. pokrov
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase
4. pročelja zgrade
5. vrata, prozori i krovni prozori na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade ovojnice zgrade
6. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade
7. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
8. dimnjaci, dimovodni kanali i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada
9. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
10. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade
11. 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
12. vatrogasni pristupi, ljestve i stubišta
13. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
14. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
15. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo revizionna okna

16. 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
17. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
18. 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
19. nužna i panik rasvjeta
20. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade
21. radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade
22. 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
23. 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
24. 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
25. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline
26. 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
27. gromobranske instalacije
28. kanali i uređaji za transport smeća
29. portafoni, uređaji i oprema za video nadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade
30. 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. stupnja 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.

(2) Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(2) Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja za postojeće zgrade.

(3) Na temelju ovoga Zakona obveza je jedinice lokalne samouprave da sufinancira jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja postojeće zgrade.

(4) Izvođač odnosno druga osoba koju odredi izvođač na temelju glavnog projekta za uređenje pročelja postojeće zgrade ima pravo privremeno i bez naknade zauzeti javnu površinu ili drugo zemljište nužno za organizaciju gradilišta, postav skele i/ili koristiti je za pristup gradilištu i dovoz i odvoz građevnih proizvoda odnosno građevinskog otpada.

(5) Odluku o donošenju Programa uređenja pročelja za postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.

(6) 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.

(7) 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 očitog 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 dezinfekciju.

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.

(4) Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

(5) 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.

(6) Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovom pripatku ako iste ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijete opasnost ostalim dijelovima zgrade.

(7) U slučaju iz stavka 6. ovoga članka utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi suvlasnik tog dijela zgrade.

(8) 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.

(3) 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.

(4) Suglasnost se daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja.

(5) Nalaz stručne osobe iz stavka 4. ovoga članka sastoji se od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.

(6) Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

(7) 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.

(8) 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.
- (6) 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.
- (7) 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 kućnog 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 kućnog 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.

(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.

(4) 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.

(5) 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:

1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeća suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja zgrade
3. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
4. višegodišnjem programu održavanja zgrade
5. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
6. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
7. visini pričuve
8. obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
9. energetske obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji koriste obnovljive izvore energije,
10. postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila
11. uređenju pročelja
12. ugradnji dizala u zgradu ili uz zgradu
13. 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
14. unaprjeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu

15. primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
16. primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
17. primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode
18. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
19. kućnom redu
20. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
21. pravnom zastupanju
22. naknadi za rad predstavnika suvlasnika
23. drugim pitanjima vezanim uz upravljanje zgradom o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

(3) Kvalificiranom većinom donose se odluke:

1. o poslovima iz članka 26. ovoga Zakona.
2. o davanju suglasnosti pojedinom suvlasniku da stan daje u kratkoročni najam i/ili u najam za radnike.

(4) Iznimno od stavka 1. ovoga članka u slučaju izvršenja nužnih popravaka iz članka 25. stavka 2. 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 s ovim Zakonom i drugim važećim zakonima, međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika
2. omogućavati upravljanje i održavanje zgrade
3. održavati svoj posebni dio zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene
5. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni broja osoba koje koriste posebni dio zgrade ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene.
6. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene
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 na 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 prebivališta 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.

(2) 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.

(3) Suvlasnik koji postupi suprotno stavku 1. podstavcima 8. i 9. ovoga članka dužan je nadoknaditi suvlasnicima štetu koju zbog njegovog postupanja pretrpe.

(4) Ako suvlasnik nanese štetu ili umanja svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika isti je obvezan otkloniti štetu ili podmiriti troškove popravka, sukladno propisima koji uređuju obvezne odnose.

(5) Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima koji uređuju područje gradnje.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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 predstavnika 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 upravitelj 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 zgrade 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 program održavanja zgrade i pojedinih poslova u vezi s održavanjem zgrade nije donesen krivnjom predstavnika suvlasnika
 4. ako mu suvlasnik ili stanar prijavi štetu koja nastaje na posebnim ili na zajedničkim dijelovima zgrade zbog neispravnosti na zajedničkim dijelovima zgrade, a krivnjom predstavnika suvlasnika nastane šteta u većem obujmu od štete koja bi nastala da je predstavnik suvlasnika pravovremeno obavijestio upravitelja
 5. ako predstavnik suvlasnika upravitelju ne dostavi odluku 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.
- (3) Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti da Vijeće suvlasnika donosi odluke koje su suvlasnici ovlašteni donositi, kao i ograničenja u odlukama koje Vijeće može donijeti.
- (4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, Vijeće suvlasnika ne može donositi odluke koje se donose kvalificiranom većinom suvlasnika.
- (5) Odluku o izboru članova Vijeća suvlasnika za svaku pojedinu cjelinu donose suvlasnici te cjeline.

- (6) Članovi Vijeća suvlasnika između sebe, natpolovičnom većinom izabranih članova Vijeća, biraju i opozivaju predsjednika Vijeća.
- (7) 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.
- (8) Vijeće suvlasnika o svojem radu podnosi suvlasnicima kratko pisano izvješće najkasnije do 1. veljače tekuće godine za proteklu godinu.
- (9) 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
 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. uvjete i način upravljanja zgradom
 9. uvjete 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 s veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine.
- (3) Ugovorom o upravljanju se razrađuju i:
1. način dostave informacija upravitelju zgrade nužnih za upravljanje zgradom
 2. pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima
 3. 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 raspolaze 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 općinskom načelniku 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.

(2) 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.

(3) 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:

1. otvoriti i voditi poseban račun, podračun ili račun posebne namjene, te osigurati vođenje poslovanja svake nekretnine odvojeno od računa upravitelja

2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, ili u slučaju potrebe ako je to u skladu s propisima
3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
4. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako vlasnik posebnog dijela isti ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade
5. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
6. osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste
7. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika
8. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja
9. ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
10. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
11. 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
12. redovno podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećima sredstvima zajedničke pričuve
13. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine
14. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje, te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine
15. pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim javnopravnim tijelima u svrhu upisa zgrade i njezinih posebnih dijelova u zemljišne knjige i katastar
16. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
17. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
18. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade
19. 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

20. otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade
21. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova
22. 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
23. 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
24. 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
25. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade
26. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
27. dostaviti jedinici lokalne samouprave svaki potpisani ugovor o upravljanju zgradom
28. u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada.
29. 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.

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

(3) Za obavljanje poslova iz stavka 1. ovoga članka upravitelj zgrade ima pravo na naknadu sukladno ugovoru o upravljanju, odnosno sukladno cjeniku upravitelja.

(4) 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 vrijednost 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:

1. nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika, odnosno ako ne prijavi svaku promjenu upisanih podataka u propisanom roku (članak 10. stavci 1. i 4. i članak 11. stavak 6.)
2. ne otvori poseban račun, podračun ili račun posebne namjene (članak 48. stavak 1. točka 1.)

3. ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, osim ako to nije bio u mogućnosti zbog okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (članak 48. stavak 1. točka 6.)
4. 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.)
5. ne vodi ažurno evidencije suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade (članak 48. stavak 1. točka 9.)
6. 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.)
7. 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.)
8. 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.)
9. 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.)
10. na zahtjev predstavnika suvlasnika ne da stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi upravljanja i održavanja zgrade (članak 48. stavak 1. točka 18.)
11. 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.)
12. ne otvori poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade (članak 48. stavak 1. točka 20.)
13. 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.)
14. 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.)
15. 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.)
16. ne izvrši godišnji pregled zgrade (članak 48. stavak 1. točka 25.)
17. ne dostavi tražene podatke jedinici lokalne samouprave i zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada (članak 48. stavak 1. točke 27. i 29.)
18. 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.)
19. 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.)

20. 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 podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama (članak 61. stavak 3.)
21. 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.)
22. ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada u roku šest mjeseci od njihova ustrojavanja (članak 61. stavak 5.).

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika (članak 37. stavak 1. točka 9.).
- (2) 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.).

- (3) 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.).
- (4) 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.).
- (5) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice 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 ormariće za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada (članak 19. stavak 1.)
 - na izgrađenim zgradama izvedu radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 19. stavak 2.)
 - na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postave uređaje za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenske sustave (članak 19. stavak 4.).
- (2) 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.
- (3) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice 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 nepravilnosti 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 zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada***Članak 56.**

Registar zajednica 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 je 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 podacima 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.

(5) Upravitelji zgrade dužni su u roku od šest mjeseci od ustrojavanja Registra podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada.

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 članka 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“, broj 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 n j 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 razmjennom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednica 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 zajednica suvlasnika. Navedeni Registar će se voditi u skladu s odredbama Zakona o državnoj informacijskoj infrastrukturi. Registar zajednica 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 zajednica 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 zajednica suvlasnika biti će povezan po potrebi i s drugim registrima a sve radi razmjene podataka. Sadržaj Registra zajednica 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 zajednica suvlasnika. Odredbama ovoga članka propisuje se da zahtjev za upis u Registar zajednica 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 zajednica 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 zajednica suvlasnika koristiti će prvenstveno postojeće podatke o vlasništvu nekretnina iz Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra te drugih postojećih registara. Ono što nije moguće „povući“ iz postojećih registara, dopuniti 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 postojećeg nacrt 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 nacrt, 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 zajednica 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 zgradom, 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 zajednica 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 zajednica 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 zajednica 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, trгови 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 višekratne 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 višekratnih 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 energetskej 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 zgradi 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 iseljavanju 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 članka 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 obavezan 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 zajednica 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 članka 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 Zakona, upravitelju se izriče prekršajna sankcija.

Uz članak 53.

Odredbom ovoga članka 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 na 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 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 zajednica 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.

- PRILOZI**
- **Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**
 - **Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa**

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju s javnošću za Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Svrha dokumenta	izvješćivanje javnosti o provedenom savjetovanju za Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
Datum dokumenta	20.8.2024.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	izvješće
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Zakon o upravljanju i održavanju zgrada
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	/
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Da. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada je bio objavljen u sustavu esavjetovanja u trajanju od 30 dana u razdoblju od 19.2.2024. do 20.3.2024. te je poveznica na link bila objavljena na web stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu.

<p>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</p> <p>Primjedbe koje su prihvaćene</p> <p>Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje</p>	<p>Vidjeti u prilogu.</p>
<p>Troškovi provedenog savjetovanja</p>	<p>Provedba savjetovanja nije zahtijevala financijske troškove.</p>

Izvrješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje s javnošću za Zakon o upravljanju i održavanju zgrada

Redni broj	Korisnik	Isječak	Komentar	Status odgovora	Odgovor
1	Antun Rupa	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Nadam se da će novi zakon poboljšati održavanju i upravljanju zgradama</p> <p>Komentirao sam i sugerirao što bih trebalo dodati ili promijeniti u pojedinim člancima.</p> <p>DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE</p> <p>Zajednički dijelovi i uređaji zgrade</p> <p>Članak 15.</p> <ul style="list-style-type: none"> • p. instalacije kanalizacije, glavni okomiti i vodoravni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziska okna <p>DIO TREĆI - SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE</p> <p>Međuvlasnički ugovor</p> <p>Članak 28.</p> <p>(3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine • uvjete i način upravljanja nekretninom • pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom (Predstavnik suvlasnika) uz suglasnost zamjenika predstavnika suglasnika i vijećem suvlasnika. • opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova <ul style="list-style-type: none"> • uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve • ime predstavnika suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, ne može samostalno odlučivati i donositi odluke bez suglasnosti sa zamjenikom predstavnika suvlasnika i vijećem suvlasnika. • obavezno osnivanje vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika <ul style="list-style-type: none"> • obavezno biranje zamjenika predstavnika suvlasnika • mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika • uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada 	Primljeno na znanje	Pojedinačne primjedbe su razmotrene na odgovarajućem mjestu, tj. uz pripadajuću odredbu teksta Zakona.

određenoj nekretnini.

Učestalost održavanja sastanka
suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje dva puta, a po potrebi i više puta godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze

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 i o tomu obavezno obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeće suvlasnika.

4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje, te o tomu obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tomu obavezno izvještavati zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade uz suglasnost zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

DIO SEDMI - PRIJELAZNE I
ZAVRŠNE ODREDBE

Predstavnici suvlasnika

Članak 49.

Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona, ali ako su odradili dva mandata po 5 godina iz prijašnjeg Zakona obvezni su pokrenuti izbor novog predstavnika suvlasnika s najviše dva mandata po 5 godina.

2	Marko Sikirica	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Mislim da bi se ovim zakonom trebalo postaviti osnova za rješavanje klasifikacije zgrada u gradovima na način da se zgradama koje ne ulažu u redovno i dugogodišnje održavanje na određeni način povisuje komunalna naknada ili neki oblik oporezivanja suvlasnika zgrade, a isto porezno opterećenje se smanjuje onim zgradama koje su kontinuirano uložile u redovno godišnje održavanje. Ito tako, ukoliko zgrada ne ispunjava obveze vlasnika, odnosno suvlasnika na održavanju sukladno propisima o gradnji da se omogući i oduzimanje uporabne dozvole, prekid svih komunalnih usluga, pa ako treba i iseljavanje suvlasnika, rušenje zgrade i izgradnja nove zgrade koja zadovoljava sve karakteristike kvalitete življenja u prostornom uređenju.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer izlazi izvan okvira predmeta Zakona definiranog člankom 1.
3	Antun Rupa	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Nadam se da će novi zakon poboljšati održavanje i upravljanju zgradama</p> <p>Komentirao sam i sugerirao što bih trebalo dodati ili promijeniti u pojedinim člancima.</p> <p>DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE</p> <p>Zajednički dijelovi i uređaji zgrade</p> <p>Članak 15.</p> <ul style="list-style-type: none"> • p. instalacije kanalizacije, glavni okomiti i vodoravni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziska okna <p>DIO TREĆI - SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE</p> <p>Međuvlasnički ugovor</p> <p>Članak 28.</p> <p>(3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine • uvjete i način upravljanja nekretninom • pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom (Predstavnik suvlasnika) uz suglasnost zamjenika predstavnika suglasnika i većem suvlasnika. • opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova • uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve • ime predstavnika suvlasnika 	Primljeno na znanje	Ponovljeni isti tekst kao u primjedbi RBR 1.

ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, ne može samostalno odlučivati i donositi odluke bez suglasnosti sa zamjenikom predstavnika suvlasnika i vijećem suvlasnika.

- obavezno osnivanje vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika
- obavezno biranje zamjenika predstavnika suvlasnika
- mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje dva puta, a po potrebi i više puta godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze

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 i o tomu obavezno obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeće suvlasnika.

4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje, te o tomu obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tomu obavezno izvještavati zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade uz suglasnost zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

DIO SEDMI - PRIJELAZNE I

			ZAVRŠNE ODREDBE Predstavnicu suvlasnika Članak 49. Predstavnicu suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnicu suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona, ali ako su odradili dva mandata po 5 godina iz prijašnjeg Zakona obvezni su pokrenuti izbor novog predstavnika suvlasnika s najviše dva mandata po 5 godina.		
4	Nataša Prah	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Poštovani, komentari su konkretne situacije u novoj zgradi s 48 stanova i 4 poslovna prostora, pa ih smatram dobrim primjerima iz prakse. Trebalo bi razmotriti mogućnost da predstavnik stanara bude osoba koja nije suvlasnik, ali koju natpolovičnom ili nekom jačom većinom izaberu suvlasnici. U zgradi u kojoj živim je bila inicijativa da to bude predstavnik suvlasnika iz susjedne zgrade koji je imao mogućnost obavljati ovu obvezu, ali je rečeno da trebamo izabrati predstavnika među suvlasnicima, koji tada može prenijeti svoju ovlast na drugu osobu, oko čega su svi suvlasnici bili protiv. Osobno smatram da je transparentnije da suvlasnici imaju mogućnost direktno birati predstavnika koji nije suvlasnik. U dosta zgrada suvlasnici zbog obveza nisu u mogućnosti prihvatiti biti predstavnikom suvlasnika i ovakva mogućnost bi svakako bila bolja od pojedinačnih inicijativa i rješavanja pojedinačnih slučajeva direktno s upraviteljem zgrade. Također predlažem da u zgradi s više ulaza, a istim upraviteljem, može biti i više predstavnika stanara, kao u zgradama gdje nisu isti upravitelji po ulazima, odnosno da odlukom stanara ti predstavnici mogu biti i kolektivno tijelo za sve što se tiče zajedničkih dijelova zgrade kako se dogovori (tipa krova, fasade, garaže ispod cijele zgrade), a autonomni u smislu odluka unutar svakog ulaza. Na ovaj način bi se možda suvlasnici lakše odlučili na prihvaćanje uloge predstavnika stanara kada bi se donosile odluke bitne za cjelokupnu zgradu, jer bi svaki predstavnik	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Nakon javne rasprave uvedena je mogućnost da predstavnik suvlasnika ne mora biti suvlasnik te zgrade, ali je propisano pod kojim uvjetima bi to bilo moguće. Suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje. To vrijedi i za predstavnika suvlasnika i za određivanje pričuve posebnih dijelova zgrade. Životne situacije su brojne i svaku pojedinačno normirati nije moguće, već je potrebno držati se načela koja propisuje zakon. Garaže i parkirna mjesta koja se nalaze u sklopu zgrade trebaju biti obuhvaćena plaćanjem pričuve, jer se na njih odnose i planovi održavanja zgrade. Pitanje pričuve za vanjske pojedinačne garaže i poslovne prostore ostaje na odluci suvlasnika, ali uz svaku obavezu se vežu i prava. Pričuva za poslovne prostore koji su u uporabi u zgradi koja je pretežito stambena može biti veća od pričuve za stanove, jer je takva zgrada ipak pretežito stambena i poslovni prostor može negativno utjecati na kvalitetu stanovanja. Ovim Zakonom se propisuje obveza postojanja predstavnika suvlasnika, ako nikako drugačije onda u formi prinudnog predstavnika suvlasnika, koji ima ulogu predstavljanja zgrade prema trećim osobama pa i prema upravitelju za promjene stanja u zgradi.

			<p>bio kompetentniji na svom dijelu zgrade.</p> <p>Da li je propisana obveza da se posebno vodi pričuva garaža, a posebno stanova, jer svi stanovi nemaju garaže, već neki vanjska parkirna mjesta ili čak bez parkinga, a poboljšanja na garaži tipa ugradnje centralnog roloa, servisa, popravka rasvjete, pranja i održavanja čistoće idu sa zajedničke pričuve zgrade.</p> <p>Posebno ističem da u stambeno-poslovnoj zgradi, koja je pretežito stambena, vlasnici poslovnih prostora ne mogu nikako utjecati na visinu pričuve, odnosno koeficijent na pričuvu za stanove, jer su u manjini. Konkretno, u mojoj zgradi sa 4 poslovna prostora, od kojih 3 dvorišna, 1 ulični, sve tiha djelatnost, koeficijent je 1,5 iako prostori imaju zasebne ulaze izvan stubišta, dakle ne koriste niti lift, niti stubište, a u zgradi je istovremeno registrirano više tvrtki u stanovima, koje se ne koriste kao poslovni prostori, ali ima i stan koji je isključivo poslovni prostor za više tvrtki i koji koriste portafon, stubište, rasvjetu, primaju stranke, a plaćaju pričuvu kao stanovanje. Čija je obveza prijaviti upravitelju ovu obvezu, ako to ne učini sam suvlasnik, a nema predstavnika stanara.</p> <p>Zgrada ima dva ulaza (ulični ulaz i dvorišni ulaz), svaki sa izdvojenim stubištem i dizalom i dva kućna broja, te povezani dio zgrade u dvorišnom dijelu sa posebnim ulazom za veći poslovni prostor, iznad kojeg se nalaze stanovi, ali se u njih ulazi preko dva ulaza. Svi dijelovi zgrade su na jednoj katastarskoj čestici. Može li ovaj prostor, iako nema zaseban kućni broj, imati drugog upravitelja od ostala dva ulaza, iako se tada radi samo o jednoj poslovnoj jedinici.</p>		
5	Ured pučke pravobraniteljice	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>pučka pravobraniteljica kao opunomoćenica Hrvatskog sabora promiče i štiti ljudska prava utvrđena Ustavom, zakonima i međunarodnim pravnim aktima o ljudskim pravima, a obavlja i poslove središnjeg tijela nadležnog za suzbijanje diskriminacije. U okviru navedenog prati i različite probleme s kojima se susreću građani u području stanovanja, stoga Vam, sukladno članku 18. Zakona o pučkom pravobranitelju (NN, br. 76/12) upućujemo mišljenje na Nacrt prijedloga Zakona o upravljanju i</p>	Primljeno na znanje	Tekst Zakona će se po potrebi doraditi sa relevantnim dionicima (ured za zakonodavstvo Vlade i ostala tijela državne uprave), a po donošenju ovoga Zakon poduzimati će se radnje radi približavanja propisa adresatima.

održavanju zgrada (dalje u tekstu: Nacrt prijedloga).

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZOV) 1997. godine uveden je drugačiji nego do tada aktivni pristup suvlasnika i upravitelja u rješavanju brojnih pitanja u upravljanju nekretninama. No i danas, nakon više od dva desetljeća dio građana odnosno suvlasnika (po podacima Državnog zavoda za statistiku za 2021. godinu u RH je bilo 2.015.364 stanova za stanovanje) ne razumije u potpunosti što je pričuva, za koje se namjene koristi i tko njome upravlja (primjerice, u pritužbama koje zaprimamo navode se i „država i/ili grad“, „porezna uprava“ i druga tijela). Iz pritužbi koje je pučka pravobraniteljica zapimala proizlazi kako je mnogima nejasan odnos suvlasnika i upravitelja, a poseban problem predstavlja sankcioniranje kršenja odredbi Kućnog reda. Dio pritužitelja ukazivao je i na poteškoće pri upravljanju i održavanju zgrada u kojima je Republika Hrvatska jedan od suvlasnika, a ukazivali su i na izazove koje u upravljanju odnosno održavanju zgrada donose izvanredne situacije poput potresa koji su pogodili dijelove Hrvatske tijekom 2020. godine. Sve je više pitanja i oko apartmana u stambenim zgradama. Uočava se da postojeći pravni okvir u ovom području nije dostatan, a da je suvlasnicima donošenje ovakvog propisa od izuzetne važnosti pokazuje i veliki broj komentara upućenih na Nacrt prijedloga.

Stoga svako unapređenje pravnog okvira smatramo nužnim i dobrodošlim. No, istodobno ukazujemo kako ovaj Nacrt prijedloga treba nomotehnički doraditi, dodatno pojasniti

radi li se o specijalnom propisu te odrediti pitanja na koja se na odgovarajući način primjenjuje, ali i uložiti dodatni napor u obrazloženje pojedinih odredbi i navesti ratio donošenja istih umjesto samo prenošenja sadržaja predložene odredbe.

Također, nakon stupanja Zakona na snagu predložimo izradu priručnika s informacijama za suvlasnike, predstavnike suvlasnika i

			upravitelje koji će biti dostupan na webu Ministarstva, kao i organizaciju edukacija o procesima, pravima i obvezama, sve kako bi se Zakon približio građanima.		
6	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	U čl. 44. d. Nije jasno u kojem roku upravitelj treba osigurati provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika, pa bi taj rok trebalo odrediti.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Redoviti pregledi zgrade se provode u skladu s propisima iz područja gradnje i posebnim propisima.
7	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Iza čl. 40. trebalo bi dodati čl. 40. a) gdje bi bilo propisano da, upravitelj zgrade, na temelju prethodno obavljenog pregleda zgrade, treba izraditi prvi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje, kojim bi prijedlogom bilo predviđeno da će se zgrada dovesti u potpuno ispravno i funkcionalno stanje u roku od najdalje tri godine od dana prihvatanja tog prijedloga od strane suvlasnika dostavljanja prvog prijedloga predstavniku suvlasnika. Ukoliko koji od suvlasnika misli da gornji prijedlog nije izrađen u skladu s pravilima struke, može podnijeti zahtjev JLS za utvrđivanje te činjenice o čemu je JLS dužna donijeti rješenje u roku od 30 dana. Ukoliko JLS nađe da gornji prijedlog nije izrađen u skladu s pravilima struke, kaznit će upravitelja iznosom od 3.000,00 eura do 5.000,00 eura i naložiti mu da izradi novi prijedlog u roku od 30 dana od dana dostave rješenja. Protiv tog rješenja nije dopuštena žalba. Protiv rješenja kojim se utvrđuje da gornji prijedlog jest izrađen u skladu s pravilima struke dozvoljena je žalba Ministarstvu. Ukoliko upravitelj ne izradi prijedlog iz stavka 1. do 31. prosinca tekuće kalendarske godine, svaki suvlasnik zgrade može to prijaviti JLS koji će rješenjem naložiti upravitelju da to učini u daljnjem roku od 30 dana. Ukoliko upravitelj ne izradi gornji prijedlog u naknadno ostavljenom roku, odnosno ukoliko navedeni prijedlog koji je u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje ne bude prihvaćen od strane suvlasnika, upravu nad zgradom preuzima JLS i ta uprava traje pet godina ili kraće ukoliko se zgrada ranije dovede u potpuno ispravno i funkcionalno stanje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer nije potrebno. Naime, obveza suvlasnika je u tom pogledu propisana odredbom članka 150. Zakona o gradnji pa bi isto predstavljalo ponavljanje. Propisana je prekršajna kazna za upravitelja ako ne izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja (članak 52. točka 9.)

			Ukoliko suvlasnici ne prihvate prijedlog upravitelja o iznosu primjerene zajedničke pričuve kojom će se prikupiti sredstva za dovođenje zgrade u potpuno ispravno i funkcionalno stanje, tu odluku umjesto njih, a na prijedlog upravitelja ili bilo kojeg od suvlasnika zgrade, donosi JLS. Protiv te odluke upravitelj i svaki suvlasnik zgrade ima pravo žalbe Ministarstvu s tim da žalba ne zadržava provedbu rješenja. Nadzor nad radom JLS provodi Ministarstvo sukladno odredbama ovog zakonskog članka, s tim da se novčane kazne uplaćuju na račun zgrade.		
8	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Odredbe o međuvlasničkom ugovoru (čl. 28.) treba ukinuti jer se međuvlasnički ugovor nije pokazao uspješan u praksi; ukoliko će se suvlasnici o nečemu složiti, oni to uvijek mogu učiniti i bez međuvlasničkog ugovora. Osim toga, nije u skladu s načelom slobode ugovaranja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Eventualna neuspješnost međuvlasničkog ugovora u praksi proizlazi iz postupanja suvlasnika a ne iz toga da taj ugovor nije potreban. Upravo suprotno, pitanje upravljanja i održavanja zgrade su previše važna pitanja da o istima ne bi između suvlasnika morao postojati temeljni akt.
9	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Čl. 25. st. 5. treba brisati. Kod te je odredbe neobično i to što se uplata vrši JLS a ne u pričuvu (koliko se može razumjeti) Osim toga, navedena odredba nije pravedna iz razloga što višegodišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade nije donesen zato što predloženi program nije dobar. Na kraju, nije jasno do kojeg datuma višegodišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade treba biti donesen.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer odredba odražava intenciju izrađivača propisa, budući da ne donošenje navedenih programa upućuje na nezainteresiranost suvlasnika za održavanje zgrade pa je plaćanje povećane pričuve sankcija i sredstvo osiguranja za eventualne hitne i druge popravke.
10	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	U čl. 25. st. 3. treba dodati rečenicu: Ministarstvo vrši izračun minimalnog iznosa zajedničke pričuve po metru četvornom korisne površine stana i objavljuje ga u Narodnim novinama te na svojim mrežnim stranicama, te o visini tog iznosa obavještava sve upravitelje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer su sa iznosom pričuve upoznati svi s obzirom da je podatak iz kojeg se izračunava objavljuje u Narodnim novinama koje su javno službeno glasilo Republike Hrvatske.
11	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Iza čl. 15. trebalo bi dodati i čl. 15. a. gdje bi trebalo naznačiti da u zajedničke dijelove zgrade spada i zemljište nužno za korištenje zgrade. Također, treba navesti da to koje je zemljište nužno za korištenje zgrade rješenjem utvrđuje mjesno nadležni područni ured za katastar, odnosno Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, i to na zahtjev bilo upravitelja zgrade, bilo predstavnika suvlasnika zgrade bilo na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika zgrade, i to u roku	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer isto proizlazi iz odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Postupak utvrđivanja građevne čestice, tj. donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice uređen je Zakonom o prostornom uređenju. Pitanja imovinskopravne prirode vezana uz zemljište na kojem je zgrada izgrađena nisu predmet ovoga Zakona. Komunalni redari nadziru provedbu komunalnog

		<p>od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, s tim da je stranka u postupku i jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb, kao i bilo koji nositelj stvarnih prava na zemljištu koje katastarski ne pripada zgradi, da se sukladno tom rješenju provodi parcelacija zemljišta, te, prema potrebi, i ucrtavanje same zgrade, te da te da je protiv tog rješenja dopuštena žalba DGU, Središnjoj službi.</p> <p>Trebalo bi dodati i čl. 15. b. gdje bi trebalo biti izričito predviđeno da se upisi u zemljišnoj knjizi, gdje je u vlasnici upisano Društveno vlasništvo a u teretovnici egzistira upis da se uknjižuje na zemljištu upisanom u listu A pravo korištenja u korist vlasnika zgrada koje su položene na drugim katastarskim česticama, smatraju upisima prava vlasništva u korist vlasnika zgrada koje su položene na drugim katastarskim česticama, s tim da se vlasnicima zgrada koje su položene na drugim katastarskim česticama smatraju vlasnici zgrada u cjelini kao i posebnih dijelova zgrada. Također, trebalo bi dodati i čl. 15.c. gdje bi trebalo biti popisano da način korištenja dvorišta zgrade i drugih prostora oko zgrade (vrtova, prolaza) koji pripadaju zgradi utvrđuju suvlasnici zgrade, s tim da je za odlučivanje o tome potrebna suglasnost svih suvlasnika. Ukoliko suglasnosti svih suvlasnika nema, odluku donosi mjesno nadležni upravni odjel jedinice lokalne samouprave koji je nadležan za komunalne djelatnosti, uz napomenu da se korištenje dvorišta zgrade mora regulirati na način da se vlasnicima garaža omogućava nesmetano korištenje, odnosno slobodan ulaz u garaže. Također, da protiv navedene odluke svaki suvlasnik zgrade ima pravo žalbe Ministarstvu nadležnom za graditeljstvo. Osim toga, da će nadzor nad korištenjem dvorišta zgrade i drugih prostora oko zgrade koji pripadaju zgradi vršiti komunalni redari i to novčanom kaznom u iznosu od 400,00 do 5.000,00 eura. (Velik je problem parkiranje u dvorištima zgrada tako da se vlasnicima garaža zapriječi ulaz u garaže).</p>	obaveza subjekata propisanih ovim Zakonom.
--	--	---	--

12	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Vežano uz članak 15. stavak 1. toč. ee. Što je to građevna čestica zgrade?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Pojam je definiran Zakonom o prostornom uređenju.
13	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Iza čl. 10. treba dodati čl. 10.a) koji bi trebao glasiti: „Ako se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, mjesno nadležni područni ured za katastar, odnosno Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, i to na zahtjev bilo upravitelja zgrade, bilo predstavnika suvlasnika zgrade bilo na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika zgrade, bi u roku od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, s tim da je stranka u postupku i jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb, kao i bilo koji nositelj stvarnih prava na zemljištu koje katastarski ne pripada zgradi, rješenjem utvrđuje tu činjenicu te se sukladno tom rješenju provodi parcelacija zemljišta, te, prema potrebi, i ucrtavanje same zgrade, te da te da je protiv tog rješenja dopuštena žalba DGU, Središnjoj službi.”.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Utvrđivanje građevne čestice uređeno je Zakonom o prostornom uređenju.
14	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Iza čl. 9. trebalo bi dodati i čl. 9.a. gdje bi se trebalo navesti da će, u slučaju kad je vlasnik odnosno suvlasnik posebnog dijela zgrade upravitelju nepoznat, ili kad se oko vlasništva odnosno suvlasništva nekog posebnog dijela zgrade vodi spor, mjesno nadležni upravni odjel jedinice lokalne samouprave koji je nadležan za komunalne djelatnosti odrediti privremenog zastupnika glede navedenog posebnog dijela zgrade, i to u osobi aktualnog gradonačelnika ili načelnika općine, s tim da je prethodno od policije dužan pribaviti podatke o prebivalištu i boravištu osobe koja je upisana kao vlasnik predmetne nekretnine. Za to vrijeme sredstva u zajedničku pričuvu, sukladno suvlasničkom udjelu, uplaćuje JLS. Nakon što se utvrdi vlasnik predmetnog posebnog dijela zgrade, isti je o tome dužan obavijestiti JLS, u roku od 30 dana od dana donošenja pravomoćne odluke kojom je to utvrđeno. Obveza vlasnika posebnog dijela zgrade da JLS naknadi troškove koje je izdvajala za pričuvu dostiževa od dana kad JLS sazna za osobu koja je vlasnik posebnog dijela zgrade, s tim da kamate na svaki pojedini iznos teku od pravomoćnosti odluke kojom je utvrđeno vlasništvo. Ukoliko JLS ne sazna za osobu koja je vlasnik posebnog dijela zgrade	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo nije predmet ovoga Zakona.

			<p>u roku od 20 godina od dana stupanja na snagu ovog Zakona, JLS je ovlaštena pokrenuti postupak radi ovrhe uplaćenih iznosa zajedničke pričuve na navedenom posebnom dijelu zgrade prodajom posebnog dijela zgrade.</p> <p>Iza čl. 9. trebalo bi dodati i čl. 9.b. gdje bi se trebalo navesti da će se, u slučaju da u zgradi postoji posebni dio zgrade vlasnik kojeg je Republika Hrvatska sukladno čl. 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ali o tome u postupku naknade nije doneseno odgovarajuće rješenje, smatrati da je vlasnik toga posebnog dijela Republika Hrvatska, te da tim posebnim dijelom upravlja onaj tko je tim posebnim dijelom ovlašten upravljati sukladno zakonu kojim se propisuje upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, i on je obveznik laćanja zajedničke pričuve. Potvrdu o tome, na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika zgrade, izdaje nadležno općinsko državno odvjetništvo, građansko-upravni odjel.</p>		
15	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Iz čl. 9. bi trebalo izbaciti obavezu prilaganja etažnog elaborata zgrade ili skicu svih tlocrta zgrade iz razloga što je to nepotrebno.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način da se 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.
16	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Vezano uz članak 9. stavak 1. Ne navodi se u kojem je roku upravitelj zgrade dužan podnijeti zahtjev.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Propisano je u članku 61. stavku 5. ovoga Zakona da su upravitelji zgrade dužni u roku 6 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika.

17	Nikola Dorbić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	čl. 3. st. 1. j. - definiciju treba primijeniti u: „stan je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja čini jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i ima poseban ulaz.”	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer se cijeni da je definicija u tekstu Zakona odgovarajuća.
18	Bećir Husadžić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Poštovani,</p> <p>Članak 11. Odgovornost za štetu Pod 3. Zbog čega bi odgovornost za štetu snosili suvlasnici, dokaže da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih ovim zakonom?</p> <p>Članak 17. Nije definirano što je sa ugrađenim klimama (na uličnoj strani zgrade) i odvodima kondenzirane vode iz istih. Poznato je da su klime i odvodi postavljeni svugdje i kondenzirana voda kapa po prolaznicima.</p> <p>Članak 21. Za hitni i nužni popravak trebalo bi promijeniti da upravitelj zgrade treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika ili (ne i)suglasnost suvlasnika koji imaju 20% ukupne korisne površine zgrade. Ukoliko ostane suglasnost predstavnika i suglasnost suvlasnika sa 20% ukupne površine zgrade, hitni i nužni popravak biti će vrlo teško provesti, odnosno doći će do veće štete čekajući na potpise. Mnoge zgrade nemaju predstavnika suvlasnika, jer se ne mogu dogovoriti koji će biti, nitko ne želi, a još i skupljanje potpisa. Lijepi pozdrav, Bećir Husadžić</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu ishođenja suglasnosti za hitne popravke na način da za poduzimanje hitnih popravaka na zgradi nije potrebna suglasnost suvlasnika niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>Ostale primjedbe su razmotrene na odgovarajućem mjestu, tj. uz pripadajuću odredbu teksta Zakona.</p>
19	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Također se predlaže jedinstveno brojčano numeriranje stavki odnosno slovno numeriranje točki pojedinih članaka kroz cijeli propis.	Prihvaćen	Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.

20	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>U članku 7. stavak a. ovog Zakona pojam zajednice suvlasnika definira se na način kako slijedi "Zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice suvlasnika."</p> <p>Stoga je potrebno pojam „zajednice suvlasnika“ precizirati odnosno uskladiti i povezati s pojmovima postojećih tržišnih sudionika „skupine aktivnih kupaca“, odnosno „korisnika postrojenja za samoopskrbu u više-stambenoj zgradi“ iz spomenutih ZOIEVUK i ZOTEE kako bi odredbe ovog Zakona bile primjenjive u praksi, te kako bi kao nove pravne osobe mogle konzumirati prava i obveze te ulaziti u pravne radnje temeljem energetske propisa.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Pojam zajednice suvlasnika je jasno definiran Zakonom. Usklađenje pojma zajednice suvlasnika s pojmovima koji se koriste u navedenim zakonima bi nepotrebno opterećivalo zakonski tekst. Također, u takvom slučaju bi bilo potrebno pojam zajednice suvlasnika uskladiti i u ostalim slučajevima gdje suvlasnici zgrade stječu određena prava i obveze (npr. kao potrošači vode, grijanja, interneta i sl.). Dodatno navodimo da se odluke o upravljanju zgradom donose natpolovičnom većinom suvlasnika. U takve odluke, među ostalima, spada i odluka o ugradnji sustava koji koriste obnovljive izvore energije. Dakle, suvlasnici, kao skupina ljudi, može donositi različite odluke o upravljanju zgradom natpolovičnom većinom suvlasnika.</p>
----	---	---	--	----------------	--

21	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>S obzirom da se radi o iznimno važnom Zakonu kojim se uređuje područje upravljanja i održavanja više-stambenih zgrada, i bitan je čimbenik efikasne provedbe Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine („Narodne novine“, broj 140/2020), a ujedno treba odgovoriti na zahtjeve koji se postavljaju s osnova energetske obnove zgrada odnosno s ciljem povećanja energetske učinkovitosti zgrada te uvođenja energetski učinkovite infrastrukture za grijanje i hlađenje na obnovljive izvore energije, to jest izvore energije s manjim emisijama stakleničkih plinova, te posljedično smanjenju potrošnje energije, u skladu sa zahtjevima ublažavanja i prilagodbe klimatskim promjenama, izuzetno je važno da propisana prava i obveze budu usuglašeni s energetske zakonodavstvom, da ne bi dolazilo do kolizije, odnosno prepreka u provođenju istog.</p> <p>Sukladno navedenome smatramo da je uz osnovni cilj donošenja ovog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, a to je jednostavnije i učinkovitije provođenje aktivnosti te uređenje pojedinih pitanja, od izuzetne važnosti i usklađenje sa Zakonom o tržištu električne energije(111/21, 83/23, dalje u tekstu; ZOTEE), Zakonom o obnovljivim izvorima energije i visokoučinkovitoj kogeneraciji (NN 138/21, 83/23, dalje u tekstu; ZOIEVUK), te Zakonom o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20, 41/21, dalje u tekstu; ZOEU).</p>	Primljeno na znanje	Kao što je navedeno u odgovoru pod RBR. 20. Suvlasnici o upravljanju zgradom odluke donose natpolovičnom većinom. Čl. 35. Zakona se primjerice navode koje su to odluke pa se tako navodi u točki 9. i 23.: „energetskoj obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji koriste obnovljive izvore energije „i drugim pitanjima vezanim uz upravljanje zgradom o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.“ Dakle, suvlasnici odluke o energetske obnovi donose natpolovičnom većinom stoga nema kolizije s navedenim zakonima.
22	MIRELA ZOGRAFSKI	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Čl.10 je teško provediv u praksi, a pogotovo u slučajevima kad se pojavljuju dva upravitelja u ulazima. Svaki upravitelj ima svoja pravila i svoje tumačenje propisa.</p> <p>Novina u Zakonu je da će se izricati novčane kazne suvlasnicima, ali je ostalo nejasno na koji način će se sankcionirati suvlasnici koji onemogućavaju obnovu zgrada (pr. obnova pročelja u centru grada).U praksi, zgrade su nam oronule ne samo od potresa, nego zbog činjenice da jedan (ili dva suvlasnika) nije zainteresirano za obnovu. Vlasništvo obvezuje.</p>	Primljeno na znanje	Suvlasnici imaju na raspolaganju sva raspoloživa sredstva propisana Zakonom o vlasništvu u svrhu zaštite nekretnine u suvlasništvu. Ostali suvlasnici ne bi smjeli dopustiti da određeni suvlasnik samovoljno onemogućuje obnovu i održavanje zgrade. Osim toga, ovim Zakonom se većina odluka donosi natpolovičnom većinom suvlasnika, tako da jedan ili dva suvlasnika ne bi mogla sprječavati obnove.

23	Goran Slavulj	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Živim u stambenoj zgradi koja se sastoji od 4 manja stana u vlasništvu 3 vlasnika. Plaćamo redovno pričuvu 15 eura po stanu, to je mjesečno 60 eura a godišnja uplata je 720 eura. Godišnja naknada koju nam naplaćuje upravitelj zgrade je 300 eura plus nekakvi izmišljeni troškovi (preslike, uplatnice itd.) oko 80 eura, troškovi dimnjačarskih usluga (iako nitko ne koristi dimnjake), troškovi osiguranja zgrade, troškovi atestiranja vatrogasnog aparata, troškovi banke itd. su oko 300 eura. Od 720 eura koje uplatimo godišnje, troškovi su 680 eura i ostaje nam oko 40 eura godišnje za stvarno održavanje zgrade. Sve radove na zgradi od fasade, krovišta itd. sami smo dogovorno financirali i napravili. Zakon nas prisiljava da moramo imati upravitelja zgrade koji već 15 godina nije obišao zgradu i ispada da je jedina svrha upravitelja zgrade da redovno naplaćuje svoju naknadu i živi od nas i nama sličnim stambenim zgradama sa dva ili tri vlasnika. Tražimo od zakonodavca da uvrsti jedan članak u novi zakon po kojem stambene zgrade u vlasništvu 2 , 3 ili 4 vlasnika koji donesu zajedničku odluku mogu ukinuti obaveznu zajedničku pričuvu jer je potpuno neisplativa i samo nam stvara nepotrebne troškove a koje bi mi vlasnici mogli utrošiti u stvarno održavanje zgrade bez nepotrebne administracije. Uz taj članak može se dodati (kao osiguranje) da ako jedan od suvlasnika kroz određeno vrijeme i bilo kad ne bude zadovoljan, može zatražiti ponovo uvođenje obavezne pričuve.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Pojedinačni pozitivan primjer postupanja suvlasnika ne može biti razlog za ukidanje pričuve. Suvlasnici su slobodni aktivno tražiti upravitelja koji će im ponuditi svoje usluge uz prihvatljive troškove.
24	Dijana Varlec	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Čitav Zakon potrebno je nomotehnički ujednačiti u cilju lakšeg čitanja. U pojedinim dijelovima Zakona stavci označeni brojem, a ponekad slovom. Nedostaju definicije pojmova koji se koriste u Zakonu što svakako treba ispraviti.</p>	Prihvaćen	Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.

25	NIKOLA ŽUNIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Prvo bi se svi zajedno trebali zapitati zašto ovaj zakon uopće postoji pored Zakona o obveznim odnosima i Zakona o vlasništvu. Iz mog kratkog iskustva kao suvlasnika, najveći prostor za potencijalnu prevaru je uvijek bio izostanak Upravitelja na terenu u kontroli izvršenih radova i njihovog trajanja. Ako se to ne postigne, mogućnosti izmišljanja radova i faktura na relaciji predstavnik - izvođač su beskonačne.	Primljeno na znanje	Razlozi donošenja ovog Zakona izneseni su u njegovom nenormativnom dijelu.
26	Barbara Novosel	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Glede Odgovornosti za štetu, članak 11, nije jasno koji suvlasnici će u krajnjem slučaju odgovoriti za štetu. Da li oni suvlasnici koji su bili suvlasnici upisani u ZK u trenutku štete ili u trenutku presude ili da li su to suvlasnici u registru i u kojem trenutku. što s onima koji nisu više suvlasnici. Ako nema sredstava u pričuvi, kako bi se presuda ovršila. U slučaju da zajednica suvlasnika tuži, kolika je većina suvlasnika potrebna i iz kojih se sredstava plaćaju troškove pravnih radnji?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Jasno je da prema trećima za štetu odgovara zajednica suvlasnika dok međusobno suvlasnici mogu tražiti od suvlasnika koji je skrivio štetu naknadu štete.
27	Barbara Novosel	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Članak 13 (5) primjena zakona i propisa – nije prihvatljivo da na suvlasničke odnose budu primjenjivi propisi o udrugama. Kojim udrugama? Zašto se ne spominje Zakon u vlasničkim odnosima?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Nužno je da se na pitanja postojanja odnosno prestanka zajednice suvlasnika primjenjuju propisi o udrugama jer su najbliži predmetnoj svrsi. Ne radi se o uređivanju međuvlasničkih odnosa, već o obliku organiziranja građana.
28	Barbara Novosel	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	SVRHA ZAKONA U više od 14.000 riječi uvoda, predlagatelj zakona nije uopće objasnio probleme sadašnje prakse, te ciljeve i predvidljive efekte ovog zakona. Ponavljaju se fraze o nesustavnim rješenjima i pravnim prazninama ali nigdje nema naznake što je stvarna ideja i misija ovog zakona i koje su konkretne očekivane posljedice koje će donijeti pozitivan doprinos (i) održavanju stambenih zgrada u hrvatskim gradovima i mjestima, (ii) profesionalizaciji procesa upravljanja i (iii) poboljšanju međuvlasničkih odnosa.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ciljevi, razlozi i posljedice donošenja ovog Zakona su jasno iznesene u nenormativnom dijelu.

29	Barbara Novosel	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>REGISTAR ZAJEDNICE SUVLASNIKA I EVIDENCIJA treba raspraviti i reevaluirati cilj registra zgrada. Npr. Upravitelj treba registrirati zgradu i priložiti etažni elaborat. Sto ako nitko nema etažni elaborat, da li ga upravitelj mora nabaviti u ime zgrade ili će prebaciti odgovornost na predstavnika suvlasnika da to pribavi.</p> <p>Nakon toga, upravitelj treba upisivati nakon saznanja i promjene vlasništva. Koja je svrha toga kad imamo zemljišne knjige koje dobro funkcioniraju. Biti će konstantan problem da zemljišne knjige i taj registar nisu usklađene jer sve stranke imaju interes upisati se ili izbrisati iz ZK ali nije jasna svrha upisa u registar odnosno nije jasna takve duplikacija administrativnih radnji.</p> <p>Nadalje, tko treba voditi evidenciju o zgradi, upravitelj ili predstavnik suvlasnika. To je stvaran problem u praksi gdje se odgovornost prebacuje s jednog na drugog. Bilo bi logično da je vodi upravitelj, oni zato imaju infrastrukturu i osoblje, to mogu i naplatiti i osigurati da je vodjenje evidencije profesionalno i u skladu sa propisima (uključujući i o zaštiti podataka). Austrija odnosno Beč je dobar primjer kako se profesionalno vode zgrade gdje predstavnik ako i postoji ima minimalne zadatke a upravitelji su najčešće odvjetničke kancelarije i druge specijalizirane tvrtke. Zgrade funkcioniraju bez godišnjih sastanaka i svadja suvlasnika.</p>	Djelomično prihvaćen	Članak je izmijenjen na način da se zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika podnosi 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.
----	-----------------	--	---	----------------------	---

30	Barbara Novosel	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Također mislim da treba dodati precizniji opis o tome gdje se nalazi granica između zajedničkih instalacija zgrade i instalacija u stanovima i drugim prostorima. Npr. u pravilu je zajednička vodovodna instalacija sva ona koja dolazi do vodovodnog ventila u stanu ili prostoru. To je bitno za plaćanje popravaka na trošak pričuve. Trebalo bi pojasniti i situaciju sa vratima i prozorima. Vrata i prozori su obično na zajedničkim dijelovima bilo na fasadi, odnosno pročelju ili ako vrata gledaju na hodnik onda je i hodnik odnosno stubise zajednički dio. Ako postoje balkoni ili lodje a prozori gledaju na lodju, i zid na kojima je prozor su dio pročelja. To izgleda da su svi prozori i vrata zajednički i da se trebaju održavati iz pričuve vjerojatno zajedničkim projektom svaki određen broj godina. Da li je to bila namjera predlagatelja?</p>	Primljeno na znanje	<p>Zajedničkim prozorima i vratima se smatraju oni koji se nalaze na zajedničkim dijelovima zgrade te se isti održavaju iz sredstava zajedničke pričuve. Vrata i prozori koji se nalaze na posebnim dijelovima zgrade se ne smatraju zajedničkim dijelovima te se ne održavaju iz sredstava zajedničke pričuve. Ovim Zakonom jasno je propisano da se zajedničkim dijelovima smatraju 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.</p>
31	Ratimir Komarica	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>RK1. Provedba sastanka suvlasnika i brojanje glasova kao udjela Smatram da za zgrade s više od 30 suvlasnika nije praktično sazivanje sastanka suvlasnika u svrhu donošenja redovitih godišnjih i drugih odluka, a pogotovo je neuobičajeno da se svi prisutni trebaju potpisati, jer nas to usmjerava na prikupljanje potpisa. Dodatno smatram da nije dovoljno jasno naglašeno da se glasanje i usvajanje odluka na sastanku mora provoditi isključivo na osnovu veličine suvlasničkog udjela svakog prisutnog suvlasnika. Tu bi možda trebalo navesti i koristiti propise o glasanju na skupštini dioničkog društva. U prijedlogu zakona možda nije dovoljno naglašeno da je bitno voditi udio pojedinog suvlasnika i u slučaju kada je npr. jedan stan naslijedilo više djece, ili kada su supružnici upisani kao suvlasnici jednog stana. Mislim da bi grupa suvlasnika mogla ovlastiti jednog suvlasnika da u njihovo ime glasa na sastanku kao njihov ovlaštenik, i da u njihovo ime potpisuje redovne odluke (kod prikupljanja potpisa), uz prilog ugovora o ovlaštenjima koje pojedina grupa suvlasnika prenosi na svojeg ovlaštenika. Takve ugovore bi upravitelj morao imati u svojoj evidenciju za zgradu.</p>	Primljeno na znanje	<p>U tekstu Zakona je izričito propisano da se kod donošenja odluka uzima u obzir postotak suvlasničkog dijela zgrade. Te podatke sadrži međuvlasnički ugovor.</p>

RK2. Prikupljanje i provjera potpisa suvlasnika
Trajanje prikupljanja potpisa za neku odluku treba vremenski ograničiti, a ako pojedini suvlasnik uloži prigovor zbog mogućnosti da je netko drugi potpisao odluku ili anketu umjesto vlasnika posebnog dijela zgrade, provjeru bi trebao provesti upravitelj. Tehnika provjere može biti slična provjeri potpisa za raspisivanje referendum, ili bi suvlasnici koji sumnjaju u ispravnost prikupljenih potpisa mogli volonterski ukazati na njima sumnjive potpise, pa da ih zatim provjerava upravitelj pristupom u bazu podataka MUP-a ili nekom drugom metodom. Ako nije moguće dobiti pristup u MUP-ovu evidenciju potpisa uz osobne iskaznice, upravitelj bi svakako trebao prikupiti svoju evidenciju potpisa svih suvlasnika.

RK3. Odlučivanje o načinu obračuna i naplate utroška vode i toplinske energije
Trebalo bi naglasiti da poslovni prostori koji imaju svoja brojila toplinske energije, odnosno prostori koji nemaju uvedeno grijanje (npr. garaže), ne mogu sudjelovati u odlukama o načinu obračuna tih troškova za suvlasnike koji imaju zajedničko brojilo.

RK4. Treba uvesti obračun pričuve i troškova grijanja za lođe i terase koje su naknadno preuređene i zatvorene kao dio stana ili posebnog prostora
Npr. ako stan od 70m² koji ima lođu stvarne veličine od 12,5m² cijelu lođu pretvori u stambeni prostor, njegova ukupna površina za obračun pričuve povećala bi se za 2,5m² tj. za 3,57%. Tu je i korisna grijana površina stana koja se sa 60m² povećava na 62,5m² tj. za 4,16%. U zakonu možda treba omogućiti korekciju ovih površina u svrhu obračuna troškova, bez obzira što možda nije provedena legalizacija takvih građevinskih radova.

RK5. Mislim da treba dodati precizniji opis o tome gdje se nalazi granica između zajedničkih instalacija zgrade i instalacija u stanovima i drugim prostorima. Npr. u pravilu je zajednička vodovodna instalacija sva ona koja dolazi do vodovodnog ventila u stanu ili prostoru. To je bitno za

			<p>plaćanje popravaka na trošak pričuve. Nejasno mi je koji dio instalacije za odvodnju pripada stanu ili prostoru, a koji je zajednički. Mislim da moj predstavnik suvlasnika skoro sve popravke odvodnje plaća iz pričuve, a time plaća i nove pločice na podu kupaone, kada curi odvodnja u stan ispod, itd.</p> <p>RK6. Dodatno treba izdvojiti sve instalacije koje su dogradnja od strane pojedinih isporučitelja usluga tj. koje nisu bile dio zgrade kada je izgrađena, jer te instalacije nisu za održavanje iz pričuve.</p>		
32	Ivica Mršić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>1. U zakonu se treba jasno propisati tko može biti predstavnik suvlasnika, recimo: osoba - vlasnik nekretnine upisan u zemljišne knjige.</p> <p>2. Pitanje plaćanja predstavnika suvlasnika. Tu bi se trebalo u zakonu odrediti maksimalno kolika može biti maksimalna naknada budući da neki predstavnici suvlasnika u Zagrebu primaju i po 1.000-1.500 eura.</p> <p>3. Treba li se na naknadu za rad predstavnika suvlasnika plaćati porez i doprinosi s obzirom da predstavnik suvlasnika uvijek prvo radi za sebe, a tek onda i za ostale suvlasnike.</p> <p>4. Čišćenje zgrade. Uz sve moguće poslove pobrojane Uredbom o održavanju zgrade, zanimljivo je da nigdje, ni na koji način nije propisana obveza čišćenja zgrade, i mislim da smo mi jedina država u EU koja to nema. A zgrade su nam pune štakora, žohara i mravi.</p> <p>5. Štoviše, najnovije izgrađene zgrade nemaju predviđen ne samo prostor za čistačicu s WC školjkom, već nemaju ni izvod za hladnu vodu, a kamoli za toplu vodu. 21. stoljeće, ne znam po čemu? Dakle, čišćenje bi trebalo biti obvezno propisano, a povremeno dezinfekcija, i obvezna deratizacija. I odgovornost suvlasničke zajednice, uz obveznu kontrolu sanitarne inspekcije s obzirom na urednost zgrade.</p> <p>6. Onda držanje privatnih stvari na stubištu. Ne mogu se nikakve privatne stvari držati na stubištu i tu bi trebao biti predstavnik suvlasnika ovlašten da odmah po primjećivanju ukloni te stvari na trošak suvlasnika kojem te stvari pripadaju.</p> <p>7. Onda obveza dolaska na</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>1. Zakonom je propisano da je predstavnik suvlasnika jedan od suvlasnika izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom te da predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba o čemu suvlasnici donose odluku kvalificiranom većinom.</p> <p>2. Suvlasnici su slobodni odrediti iznos naknade predstavniku suvlasnika.</p> <p>3. Porezni tretman naknade za rad predstavnika suvlasnika nije u nadležnosti ovog Zakona.</p> <p>4. Čišćenje je uređeno ovim Zakonom. Nema zapreke da ovisno o potrebi suvlasnici ugovore deratizaciju i drugo.</p> <p>5. Suvlasnici se moraju držati kućnog reda i nepridržavanje se prema ovom Zakonu sankcionira.</p> <p>6. Zakon uređuje pitanje donošenja odluka u slučaju nemogućnosti saziva sastanka suvlasnika. Sudjelovanje na sastancima je pravo ne i obveza kao i glasovanje na izborima. Ne plaćanje pričuve će se efikasno sankcionirati sukladno ovom Zakonu, a to će biti obveza upravitelja. Visinu pričuve slobodni su odrediti suvlasnici dok je Zakonom propisan minimalni iznos.</p>

sastanke. Vlasništvo obvezuje. Znači, najmanje jednog godišnje u suprotnom se tome suvlasniku povećava pričuva, recimo za 20% do prvog sljedećeg sastanka kojem će prisustvovati. Jer ne mogu se donositi odluke za normalan rad zgrade, ako na sastanke dolazi 5% suvlasnika.

8. Onda neplaćanje pričuve. To je najteži, da se tako izrazim, oblik nezakonitog ponašanja prema suvlasničkoj zajednici. I tu bi se moralo strogo postupati, recimo da nakon trećeg pokrenutog ovršnog postupka za naplatu duga, da je suvlasnička zajednica ovlaštena istovremeno pokrenuti sudski postupak za prodaju nekretnine dužnika i iseljenje iz zgrade. Mi, konkretno imamo jednu osobu koja konstantno ne plaća pričuvu. Konstantno mi moramo plaćati odvjetnika, konstantno moramo pokretati postupke ovrhe, i sad on ima hrpu tih dugova, dok se mi neprestano bavimo s njim, povećavamo troškove plaćanjem odvjetniku, a zapravo ništa ne postižemo s tom ovrhom, budući da se nalazimo u sredini redoslijeda vjerovnika, pa nikada nećemo doći na red i nikada se nećemo uspjeti naplatiti.

9. Onda, radovi u zgradi. Točno treba propisati dane u tjednu i u kojem razdoblju dnevno su dopušteni radovi u zgradi. Na primjer, praznikom, nedjeljom ne, od koliko do koliko su dopušteni (recimo od 8,00-15,00 bučni radovi i to samo prvih nekoliko dana preuređenja), onda imisije prašine i buke. Prilikom radova oni otvore vrata, onda zapraše cijelo stubište. I onda to ostave meni da se ja o tome pobrinem besplatno ili na račun pričuve zgrade.

10. Onda imisija buke, zvuka visoke razine, recimo djeca skaču do 12 sati u noći, iznad glave i tako dalje. To su najčešći oblici smetanja odnosno remećenja mirnog života suvlasnika u zgradi i to bi moralo biti izravno propisano jednostavnim odredbama, a najefikasnije je da se onome tko to radi poveća pričuva.

11. Onda minimalna pričuva, smiješno je da ona bude 0,36 eura. Ona bi morala biti prvenstveno odraz potreba zgrade i ako se radi o nekakvoj minimalnoj općoj pričuvi, onda je to minimalno, negdje 0,7-0,8 eura. Ja više nisam predstavnik suvlasnika, i nemam nikakav interes s te pozicije. ali vieruite

mi da se ništa ozbiljno ne može napraviti s 0,36 eura.

12. Onda upravitelj, mi smo imali tri upravitelja i nijedan nije radio ništa osim bavljenja s računom pričuve. Upravitelju se moraju doslovno taksativno nabrojiti dužnosti, zatim broj zaposlenih s obzirom na broj zgrada kao i kvalifikacijsku strukturu zaposlenih. Obvezu obilaska nekretnine uz kaznu za ne pregledavanje nekretnine i utvrđivanja poslova koji se moraju obaviti na nekretnini. Upravitelji ako nešto i rade tada šalje svoje izvođače koji su i dvostruko skuplji od onih koje smo sami našli. Ali ako ćemo sami nalaziti izvođače, onda nam ne treba upravitelj.

13. Onda obveza zgrade da za vanjske usluge provede transparentan postupak. Prema sadašnjem zakonu, barem u praksi, zgrade su ekstra teritorijalna područja u kojima ne važe zakoni Republike Hrvatske. Znači, kad se radi o nekakvim poslovima koji se moraju obaviti u zgradi, trebalo bi biti jasno propisano da je naručitelj dužan provesti postupak izbora izvođača po jasnim kriterijima i pravilima slično postupcima javne nabave. Da se jasno zna zašto je zgrada odabrala jednog izvođača, a ne onog drugog.

14. Onda obveza održavanja uređaja u zgradi. Mi tu imamo predstavnika iz susjedne zgrade koji nas je skoro sve zapalio. Jer uopće nije imao vatrogasne aparate, i to svjesnom voljom toga predstavnika suvlasnika, koji, usput rečeno, nije ni suvlasnik nekretnine. I konkretna odgovornost za osobu koja krši ta pravila.

15. Obavljanje posla predstavnika suvlasnika, ako u zgradi nema osobe koja bi te poslove radila dragovoljno, tada se nekakvim redoslijedom po broju stana ili prezimenu, kakogod, toga posla mora primiti na neko određeno vrijeme, recimo šest mjeseci, onaj tko je izvučen iz šešira ili je po redoslijedu. Jer vlasništvo obvezuje.

Zaključno, u zgradi se mora osigurati miran život suvlasnicima. Zgrada mora biti održavana. Zgrada mora biti uredna. Svaka samovlast mora biti onemogućena strogim, efikasnim i učinkovitim mjerama. Zgrada mora imati dovoljno visoku pričuvu da sve to može

			platiti.		
33	Eleonora Juriša Lerotić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Poštovani</p> <p>Zahvaljujem vlasnicima i suvlasnicima i svima ostalima koji su se uključili u ovu raspravu jer to samo pokazuje da nas ima koji želimo uređene odnose svih dionika u ovoj suradnji.</p> <p>Dobro je da se pokušava uvesti red u zajednice više suvlasnika ali treba omogućiti i provedbu određenih koraka kako bi sama implementacija novog zakona bila što uspješnija.</p> <p>Potrebno je i neke druge zakone uskladiti u tumačenjima u provedbi kako ne bi došlo do njihovog raskoraka ili dupliciranja (Zakon o vlasništvu i slično).</p> <p>1. Prvo treba uvesti obvezu etažiranja zgrada i točno definiranje vlasništva uz evidenciju tlocrta, izmjena i odredbe starih i budućih tlocrtnih izmjena.</p> <p>2. Još uvijek ima zgrada koje nisu napravile prilagodbu/dostupnost starijim osobama i osobama s invaliditetom. Na to se veže i kontrola ispravnosti i dostupnosti korištenja starih dizala u starim zgradama.</p> <p>3. Potrebno je raditi na trajnoj digitalnoj bazi podataka za svaku zgradu kako bi se znalo što se sve radilo, kada, tko je sudjelovao, zapisnici sastanaka (pisani kako treba), sve odluke, računi i ostalo. Ne smije se više dozvoliti devastiranje zgrade pod parolom ja sam vlasnik stana i mogu što hoću. Svaki stan (svaki suvlasnik) je dio mozaika zgrade i tako međusobno utječu na njenu sigurnost. Nije dovoljno da predstavnik suvlasnika kaže je u redu je, bit će radovi u tom i tom stanu. Da se vodila briga o tome i šteta od potresa bi bila manja, a neki još uvijek nisu naučili iz te životne škole.</p> <p>4. Predstavnik treba biti suvlasnik, a suvlasnik je onaj tko je upisan kao suvlasnik/vlasnik u Zemljišnim knjigama; sama riječ kaže suvlasnik. Osoba koja se javlja ili bira za predstavnika suvlasnika treba suvlasnicima predočiti ,barem godinu unatrag, potvrdu o redovitom plaćanju pričuve. Ujedno treba dostaviti i potvrdu o nekažnjavanju i da se protiv nje ne vode sudski postupci. Ako nema suvlasnika za kandidata te funkcije, za predstavnika suvlasnika može</p>	Primljeno na znanje	Komentari su općenite prirode i ukazuju na uobičajene probleme s kojima se suvlasnici susreću u pitanjima s upravljanjem i održavanjem zgradom u suvlasništvu. Radi jednoznačnog i boljeg uređivanja toga područja izrađuje se ovaj Zakon

biti birana kvalificirana osoba izvan zgrade koja će uz naknadu obavljati tu funkciju na određeni rok ali ne dulji od godinu dana uz mogućnost produljenja tog roka ako se ne javi nitko iz kuće za tu funkciju. Ideja prinudne uprave kao nepristrane osobe nije loša za provedbu tamo gdje su narušeni međuljudski odnosi.

5. U zgradama ima loših međuljudskih odnosa i treba ubrzati sudske procese jer bez mira nema ni suradnje. Po potrebi uvesti medijatore u komunikaciji suvlasnika a ne represivne mjere jer tko nema kulture neće je imati ni kažnjavanjem. Medijacija bi se plaćala iz pričuve a ako netko inzistira na nekorektnom ponašanju plaća ju taj suvlasnik. Pristojne komunikacije mnogima nedostaje.

6. Predstavnik suvlasnika treba poznavati suvlasnike i samu zgradu ali treba biti nepristran što je često nemoguće jer ima svoje „ljubimce“. On nije policija niti komunalni redar, može dati upozorenje ali ne novčanu kaznu, neka prijavi nadležnim institucijama. Ne smije biti osoba koja špijunira i dodatno zastrašuje suvlasnike.

7. Vijeće suvlasnika treba kod većih zgrada radi obima poslova.

8. Predstavnik suvlasnika ne smije dogovarati poslove s upraviteljem i dijeliti proviziju a toga sada ima. Suvlasnike se ne informira o ključnim stvarima a izdaju se ponekad nepotrebni računi. Financije trebaju biti detaljne i uvijek dostupne, neki ih upravitelji ni danas ne daju bez posebnih privola.

9. Predstavnik suvlasnika ne smije samostalno dizati novce s računa pričuve radi prethodno navedenog razloga. Upravitelj treba samo po važećim odlukama plaćati račune sredstvima iz pričuve.

10. Ubrzati naplatu pričuve ako neki suvlasnik istu ne plaća redovito a ne da to traje ponekad godinama. Zastare ne bi smjelo biti.

11. Potrebno je regulirati poslovne prostore u stanovima ili njihov dio koji se koristi u tu svrhu te tako sukladno plaćati pričuvu. Tu je za razmisliti i o broju članova domaćinstva jer nije isto ako je netko sam ili ih ima više (više njih prolazi stubištem i slično). U zgradama ne bi smjelo biti turističkog naima iz istoa razlooa a tu se

često ne uplaćuju sva sredstva koja su i drugim zakonom regulirana.

12. Za odluke ne bi smjelo biti manje od 50% plus 1 udjela potpisa suvlasnika u vlasništvu jer se mogu prikazati lažni računi. Za odluku manje od 50% udjela u vlasničkom odnosu postaje mogućnost manipulacije.

13. Upravitelj treba imati pristojnu poslovnu komunikaciju što neki ni danas nemaju.

14. Upravitelj je da pomaže suvlasnicima u održavanju zgrade a nije banka da kreditira suvlasnike i uzima proviziju. Treba biti strogo definirano.

15. Treba biti strogo definirano što upravitelj realizira iz mjesečne uplate s pričuve a za što može imati cjenik dodatnih usluga i kada po istom naplaćuje. Sada ima slučajeva da upravitelj duplicira naplatu.

16. Međuvlasnički ugovor ne smije imati klauzulu tajnosti. Kako su neki upravitelji namještali do sada međuvlasnički ugovor u svoju korist treba napraviti reviziju postojećih ugovora i imati mogućnost kontrole novih ugovora kako ne bi došlo do novih sudskih sporova. Sudski spor je trošak i treba ga izbjeći ako je to moguće.

17. Upravitelj ne smije nametati radove po svojoj procjeni, do sada su to radili i uzimali proviziju. To treba kontrolirati osobito ako su u pitanju veći radovi i više koštaju.

18. Upravitelj ne bi smio imati založno pravo na zajedničke dijelove nekretnine.

19. Na istoj parceli ima ponekad više zgrada i različitih pričuva i upravitelja. Napokon treba i tu definirati međuvlasnički odnos svih suvlasnika te parcele/čestice, znati koje je čije vlasništvo te koja su prava i obveze međusobno. Sada se to izbjegava.

20. Danas se sve više uvode licence za zanimanja. I upravitelji bi periodički trebali obnavljati licencu. Uspješnost nije zarada od zgrada nego uspješna suradnja. Uspješne upravitelje bi trebalo nagraditi a manje uspješne objaviti na nekim stranicama kao upozorenje ostalim suvlasnicima ako žele s njima suradnju. Uz to bi trebalo regulirati i mogućnost raskida ugovora s upraviteljem a ne da isti ne dozvoljava raskid i suvlasnike drži kao taoce a isti se nemaju kome obratiti.

			I za kraj. Nije sve tako crno. Srećom, već i sada ima jako uspješnih upravitelja koji imaju vremena za suvlasnike s kojima surađuju i ne naplaćuju dodatnu proviziju. U kratkom roku rješavaju hitne mjere i doslovno imaju službu 24 sata na dan (neki se jave kad ih zovete da se ne mogu javiti jer su na godišnjem i slično).		
34	HGK	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Potrebno je nomotehnički urediti dokument te ujednačiti oznake stavaka i alineja u cijelom tekstu prijedloga. Zakona.	Prihvaćen	Prihvaća se. Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
35	Nada Rakarić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Poštovani, kako sam u posjedu dva stana u dvije male zgrade sa po nekoliko stanova, no u te dvije zgrade imam situaciju da Predstavnik stanara ima 49% udjela vlasništva i provodi svoju volju. Ako dobro razumijem, ovaj prijedlog Zakona obvezuje i uvođenje Upravitelja, što opet želi biti ista ova osoba. Mi ostali stanari smo naprosto nadglasani u svim slučajevima odlučivanja. Ima li načina tome stati na kraj? Isto tako, u vezi problema buke i životinja u stanovima: pozdravljam bilo kakvo zakonsko određivanje i kažnjavanje nepridržavanja tih odrednica, posebno za vlasnike pasa koji su većinom neodgovorni i ne odgajaju pse da budu tihi i ne laju (a o ponašanju izvan zgrade da i ne govorim, gdje se nađu duboko uvrijeđeni pa još i napadaju jer ih se zamoli da psi imaju povodac i da ne idu tamo gdje se igraju djeca?!), ili pak one koji u stanovima drže puno mačaka, ili po balkonima i prozorima hrane golubove/grlice koji rade nered izmetom, itd.itd. Isto tako, postoji li način da se u Zakon uvede i sankcioniranje svih jakih i blještavih osvjetljenja raznih vrsta na i oko zgrada, imajući posebno u vidu svjetlosno onečišćenje općenito? Naime, neki stanari (ili kao u našem slučaju Predstavnik stanara) osvjetljavaju vrtove/balkone ili slično tako da i po cijelu noć sve bude izuzetno preblještavo, a pod izgovorom 'radi zaštite od lopova'. Predlažemo barem kao osnovno: da se ograniči koliko 'luxa' jačine i da se gasi iza 22h.	Primljeno na znanje	Upravitelja se izabire natpolovičnom većinom koja se računa prema suvlasničkim udjelima. O kućnom redu u zgradama na temelju ovoga Zakona donijet će se Pravilnik kojim će se propisati uredno korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dozvoljena razina buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, vremenski period kućnog mira kao i odstupanja u ograničenim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove, a sve kako bi se stanarima omogućio mir u korištenju stanova. Svaki suvlasnik koji nije suglasan s odlukama koje se donose ima na raspolaganju instrumente propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u svrhu zaštite svojih prava i pravnih interesa, odnosno suvlasnika.
36	Mladen MARIN	PRIJEDLOG ZAKONA O	Posjednik stana čiji uknjiženi	Primljeno na znanje	Imovinsko pravni odnosi nisu

vlasnici su odsutni desetljeća / umrli nema ikakvih zakonskih obaveza u održavanju višestambenih zgrada. U okolnostima odsutnih vlasnika kad je nekretnina u nečijem posjedu (u našem slučaju već par desetljeća), zakon bi trebao tretirati posjednika nekretnine kao obveznika u održavanju zajedničkih dijelova zgrade jer ih on de facto uživa. Pravično i solidarno upravljanje našom zgradom je paralizirano jer nemamo 4. suvlasnika u zgradi a uljez / posjednik 4. stana se zadovoljno smijulji na sve što mi napravimo u korist zgrade bez njegovog ikakvog sudjelovanja.

Isto tako, zbog odsutnosti uknjiženih vlasnika mi nismo u mogućnosti provesti etažiranje zgrade. Zakonodavac u HR treba uvesti red u imovinsko-pravni zimski san u kojem lebde nekretnine čiji vlasnici su odsutni u posjedu ili brizi o nekretnini desetljeća. Postojeća zakonodavna / sudska praksa je vremenski i finacijski nepotrebno duga, često vrlo složena i preskupa.

U svijetu postoje u detalje vrlo razradjeni i u praksi učinkoviti zakoni i administrativne procedure o upravljanju višestambenim objektima; možda bi si Ministarstvo trebalo dati truda, pročitati neke od tih zakona i ugraditi ideje tih zakona i regulative u kontekst hrvatskog zakonodavstva.

Na primjer: U državi Queensland u Australiji: Body Corporate and Community Management Act 1997 i Body Corporate and Community Management Regulation 2008. U državi Victoria, Australija: Owners Corporations Act 2006. U provinciji British Columbia u Kanadi: Strata Property Act 1998

Da se ubrza rješavanje međuvlasničkih sporova, Ministarstvo bi trebao osnovati ured / agenciju / povjerenstvo čije bi odluke / rješenja imale snagu pravomoćnog sudskog rješenja s kaznama za neizvršenje. Podnositelj pritužbe / zahtjeva podnese svoje vidjenje problema, Ured pozove drugu stranu da podnese svoju verziju u roku od 7 dana, ako ne onda se odluku donosi po samo jednom podnesku ali u skladu s propisima. i za 2 tjedna postoji

			<p>pravomoćno rješenje spora. Povećava se učinkovitost upravljanja zgradom a i potencijanim kršiteljima bude jasno da će se pravni / represivni sistem pozabaviti njima u kratkom roku. Ne trebaju se sudovi baviti sa svim rutinskim, ponekad trivijalnim, sporovima u višestanbenim zgradama.</p> <p>Primjer takvih ureda u svijetu: Queensland Government Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management (Australija), Victorian Civil and Administrative Tribunal for Owners Corporations (Australija).</p>		
37	Barbara Novosel	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Kod upravljanja zgradom trebaju se uzeti u obzir slijedeći odnosi i dinamike tih odnosa</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Odnos predstavnika suvlasnika (PS) odnosno predstavničkog vijeća i suvlasnika odnosno zajednice suvlasnika 2. Odnos PS i upravitelja 3. Odnos zgrade i javnih tijela (npr registra zgrada) i propisa o održavanju <p>Prijedlog zakona ne uzima u obzir teškoće koje svaki od tih odnosa nosi.</p> <p>Prvi problem je odnos PS i suvlasnika. Apsolutno je potrebno da postoji vijeće odnosno odbor predstavnika koji se sastoji od najmanje tri člana. To bi značilo (i) osiguranje transparentnog obnašanja te uloge, (ii) rasterećenje jedne osobe (koja to često radi dobrovoljno) i (iii) davanje većeg kredibiliteta odlukama vijeća nego pojedincu PS. (Vidi smjernice izdate u 2019 od UN-ovog tijela UNECE Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing).</p> <p>U ingerenciji takvog vijeća treba staviti nadzor nad redovnim održavanjem a ne da se za mijenjaju hrđavih poštanskih sandučića treba tražiti 50% suglasnosti odnosno u nekim slučajevima 30 ili 40 ili više potpisa. Ili PS treba skupljati veliki broj potpisa za izdavanje energetske certifikata ili postavljanje sigurnosnih mjera na ulaz u zgradu. To su stvari koje bi trebali biti prepuštene vijeću a oni suvlasnici koji su</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba o Vijeću suvlasnika, a koje pruža stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u obavljanju njegovih zadaća te nadzire rad predstavnika suvlasnika i upravitelja.</p> <p>Upravitelj zgrade provodi redovito održavanje zgrade i ti poslovi su primjerice pobrojani u tekstu Zakona i za njihovo poduzimanje ne treba posebno odobrenje suvlasnika.</p>

			<p>zainteresirani za sudjelovanje u upravljanju, se mogu uključiti nakon što su izglasani u rad vijeća. Postoji veliki broj suvlasnika koji nisu zainteresirani za brigu o zajedničkoj nekretnini, od njih se ne može dobiti potpis a u puno slučajeva namjerno opstruiraju svaki boljitak jer su protiv svega što nije u njihovoj kontroli. Dakle nije dovoljno da ostali suvlasnici mogu pomagati PS (kao u predloženom članku 28) nego bi vijeće trebalo biti PS.</p> <p>Drugi problem je da u praksi do sada nema jasne granice između dužnosti PS i upravitelja. A ovim Zakonom to uopće nije riješeno. Možda bi se to moglo riješiti ugovorom o upravljanju, ali većina upravitelja imaju standardne šprance ugovora i ne žele prihvatiti veće obveze pa čak i kad su one i dodatno plaćene. Jer navodno takva je praksa. Ovim Zakonom, PS uzima dodatne obveze kao npr. suluda obveza da se za nužne i hitne popravke mora skupiti 33% odnosno 20% suglasnosti kad bi to po zdravom razumu i budući da je popravak nužan odnosno hitan trebao odrediti upravitelj u suglasnosti s PS, bez skupljanja potpisa. Upravitelj je profesionalac koji mora biti u mogućnosti ocijeniti nužnost ili hitnost popravka i u tom smjeru savjetovati PS. PS je ambiciozni laik čija uloga bi trebala biti da nadzire rad upravitelja a ne da preuzima ulogu kućnog majstora, nadzornog inženjera ili utjerivača kućnog reda.</p>		
38	Petar Rajković	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Poštovani</p> <p>u zadnjih nekoliko godina novogradnje po Zagrebu i Splitu pokazale su se kao nesigurne i ne pouzdane. U slučaju Petinjskog potresa, novogradnje su bile znatno oštećene i nesigurne za uporabu prije sanacija. Standardi granje u RH, posebno u Zagrebu i većim gradovima bi trebala imati univerzalni standard kako bi osigurale sigurnost stanovnicima i budućim stanarima.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakon o gradnji s pratećim podzakonskim propisima detaljno uređuje pitanja temeljnih zahtjeva koje građevine trebaju ispunjavati, od kojih je jedan mehanička otpornost i stabilnost zgrada na sve utjecaje kako bi građevine koje se grade bile sigurne.
39	UDRUGA PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA STAMBENIH ZGRADA GRADA ZAGREBA	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>1. ZAJEDNICA SUVLASNIKA:: KOMENTARI, PRIMJEDBE I PRIJEDLOZI:</p> <p>1.1. Institut zajednice suvlasnika je nešto posve novo i treba ga pozdraviti te kazati da će pravna</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. 1. Cijeni se da je zajednica suvlasnika s pravnog i nomotehničkog aspekta definirana na odgovarajući način. Zakonom je uređena mogućnost osnivanja

osobnost zajednice suvlasnika s osobnim identifikacijskim brojem značajno olakšati transparentno poslovanje, smanjiti sivu ekonomiju, ubrzati upravne i sudske postupke, te uvelike pridonijeti izgradnji povjerenja u sustav upravljanja zgradama.

1.2. Umjesto predloženog teksta, koji u članku 6. definira zajednicu suvlasnika tako da je čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade, predložimo sljedeću precizniju definiciju: Zajednica suvlasnika je skup svih vlasnika posebnih dijelova zgrade. Zajednica suvlasnika može biti i skup vlasnika posebnih dijelova zgrade, koja se organizirala kao funkcionalna cjelina samo za jedan dio zgrade.

1.3. Potrebno je definirati zgradu, pa predložimo sljedeću definiciju: Zgrada je, u smislu ovog zakona, samostalna građevinska tehničko - tehnološka cjelina namijenjena stanovanju i obavljanju djelatnosti.

1.4. Funkcionalna cjelina zgrade je onaj dio zgrade koji čini zasebnu tehničko-tehnološku cjelinu pogodnu za organiziranje samostalne zajednice suvlasnika.

1.5. Zgrade mogu biti stambene, stambeno-poslovne i poslovne.

2. ZAJEDNIČKA PRIČUVA:: KOMENTARI, PRIMJEDBE I PRIJEDLOZI:

2.1. Jako je važno precizno definirati prava, obveze i odgovornosti zajednice suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja kod otvaranja poslovnog računa zajednice suvlasnika pri čemu ovaj račun mora biti u potpunosti odvojen od poslovnih računa upravitelja. Dosadašnja praksa upućuje i na sve učestaliju pojavu zlouporabe pojedinih upravitelja gdje se sredstva zajedničke pričuve od svih ugovorenih zgrada uplaćuju na jedan poslovni račun upravitelja, dok se internim knjigovodstvenim karticama sredstva zajedničke pričuve razvrstavaju po zgradama. Kad se ome doda nedopustivo pravo upravitelja da samostalno raspolaze sredstvima zajedničke pričuve onda imamo pojavu da upravitelji plaća

zajednice suvlasnika za zaseban ulaz zgrade.

2. Suvlasnici mogu u svakom trenutku tražiti upravitelja podatke o trošenju sredstava pričuve. Zakonom je izričito propisano da su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom. Zajednica suvlasnika upravlja zajedničkom imovinom u zgradi te je pravna osoba s pravnom osobnošću a zajednica suvlasnika svoja prava, obveze i međusobne odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom.

3. Visina pričuve je šire socio-ekonomsko pitanje koje teško promatrati jednodimenzionalno. Suvlasnici su slobodno međusobno odrediti visinu pričuve. Iskustva nakon potresa pokazala su stanje neodržavanosti velikog broja zgrada. Ovaj Zakon u tome smislu uspostavlja mehanizme nadzora i nekih instituta (obvezno osiguranje – što implicira nužnost održavanja zgrade jer će osiguravatelj naplaćivati višu policu ako zgrada nije uredno održavana i poboljšavanja npr.) koje ima za cilj poboljšati stanje zgrada.

4. Način odabira predstavnika suvlasnika te tko sve može biti predstavnik suvlasnika je detaljno uređeno ovim Zakonom. Također je predviđeno da predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.

5. Obzirom na to da se u praksi pokazalo kako unatoč propisanom kućnom redu u zgradama često postoje od strane stanara kršenja njegovih odredbi, propisano je da je suvlasnik u slučaju kršenja kućnog reda obavezan uplaćivati pričuvu u trostrukom iznosu od utvrđene zajedničke pričuve. U svrhu ujednačavanja sadržaja kućnog reda. propisuje se da

račune kako hoće i kad je njega volja, a suvlasnici putem predstavnik suvlasnika nemaju nikakav utjecaj na te procese. I ovdje napominjemo da je zajednička pričuva novac suvlasnika i da suvlasnici imaju prirodno pravo sudjelovati u donošenju odluke o bankovnim transakcijama. Također, bilježimo i nedopustivu praksu da pojedini upravitelji raspolažu sredstvima zajedničke pričuve tako što novac suvlasnika, uz primjenu instituta pozajmice, protuzakonito nenamjenski stavljaju na tržište. Ova se praksa mora zakonom zaustaviti kroz pravilno definiranje prava, obveza i odgovornosti svih sudionika u procesu postupanja po računu zajednice suvlasnika na koji suvlasnici polažu sredstva zajedničke pričuve. Upravo zbog toga predlažemo da se u tekst prijedloga zakona uvrsti kako slijedi:

2.2. Svaka zajednica suvlasnika mora imati vlastiti poslovni račun odvojen od poslovnog računa upravitelja.

2.3. Predstavnik suvlasnika, kao ovlaštena osoba zajednice suvlasnika, i ovlaštena osoba upravitelja su ovlašteni poslovnog računa.

2.4. Samo uz supotpis ovlašteni mogu raspolagati sredstvima zajedničke pričuve na poslovnom računu zajednice suvlasnika.

2.5. Ovlašteni poslovnog računa zajednice suvlasnika imaju pravo raspolagati sredstvima zajedničke pričuve samo na temelju pravovaljane odluke zajednice suvlasnika.

2.6. Za tekuće materijalne troškove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade male vrijednosti, ovlašteni poslovnog računa zajednice suvlasnika imaju pravo samostalno raspolagati sredstvima zajedničke pričuve u iznosom do 1.000,00 eura po jednom troškovniku uz naknadno odobrenje zajednice suvlasnika.

2.7. Godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom suvlasnici mogu odrediti da fizičke i pravne osobe koje u zaradi obavljaju

će se ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo donijeti pravilnik kojim će se urediti opće odredbe kućnog reda u zgradama. Sukladno odredbi članka 51. stavka 5. Zakona o zaštiti životinja, jedinica lokalne samouprave propisuju uvjete i način držanja kućnih ljubimaca.

6. 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. 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 5300,00 eura.

Suvlasnici putem međuvlasničkog ugovora i pravilnika o kućnom redu mogu detaljnije regulirati određene odnose u zgradi. Bitno je napomenuti da Zakon daje samo okvir za postupanje. Navedeno vrijedi i za primjerice, postavljanje reklama i održavanje oglasnog prostora u zgradi. Životne situacije su brojne i svaku pojedinačno normirati nije moguće, već je potrebno držati se načela koja propisuje zakon.

gospodarsku djelatnost plaćaju mjesečni iznos zajedničke pričuve u povećanom koeficijentu neovisno od toga posjeduje li zgrada pravovaljani etažirani elaborat. Visinu povećanog koeficijenta suvlasnici određuju na temelju vlastitih kriterija koji proizlaze iz vrste djelatnosti i utjecaja kojega gospodarska djelatnost ima na zgradu u odnosu na njezinu primarnu namjenu.

3. MINIMALNI IZNOS ZAJEDNIČKE PRIČUVE:: KOMENTARI, PRIMJEDBE I PRIJEDLOZI:

3.1. U članku 25. predloženog zakona opisuje se minimalan iznos i način plaćanja zajedničke pričuve. Ovdje naglašavamo činjenicu da su zgrade različite starosti i različitih načina gradnje, pa samim time imaju različite potrebe za održavanjem. Neke imaju potrebu za većim, a neke za manjim ulaganima. Zbog toga smatramo da nije primjereno propisati jedinstveni iznos minimalne zajedničke pričuve. To ističemo zbog toga što još uvijek u hrvatskom društvu nije u cijelosti sazrijela svijest suvlasnika zgrada da vlasništvo nije samo ustavom zajamčena kategorija nego pravo vlasništva i obvezuje na odgovorno ponašanje u zajednici. Još uvijek postoji poprilično veliki otpor prema povećanju iznosa zajedničke pričuve za potrebna svih oblika održavanja zgrade jer se ta sredstva u percepciji jednog dijela suvlasnika smatraju nametom kojega treba smanjiti te čak po mogućnosti ukinuti. To je posljedica ostataka zastarjelih modela upravljanja iz vremena društvenog vlasništva te izgubljenog povjerenja prema dijelu upravitelja i predstavnika suvlasnika tijekom dvadeset i šest godina postojanja sustava upravljanja uređenog Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Uredbom o održavanju zgrada. Posljedice takvih razmišljanja najbolje su osjetili građani Zagreba i Banovine za vrijeme potresa od prije nekoliko godina. Zato smatramo da je donošenje ovog zakona pravi trenutak za korjenite reforme s proaktivnim ulogama i ne samo suvlasničkih zajednica nego i jedinica lokalne samouprave. Upravo zato smatramo da minimalni iznos

zajedničke pričuve treba kategorizirati prema kriteriju starosti zgrade. To bi značilo da zgrade novijeg datuma izgradnje mogu zadržati predviđeni minimalni iznos zajedničke pričuve od 0,54% etalonske cijene građenja odnosno 0,36 eura po metru², dok bi za starije zgrade trebalo propisati veći iznos.

Naglašavamo minimalni iznos, a stvarni iznos zajedničke pričuve determinirat će realne potrebe zgrade. Na ovu prijeku potrebu upućuje nas iskustvo u obnovi zgrada oštećenih spomenutim potresom. Da su zajednice suvlasnika na odgovarajući način ulagale u zgrade, pa makar samo i u potkrovlja starih zgrada u povijesnim jezgrama, do ovakvih oštećenja ne bi došlo. Sasvim logično postavlja se pitanje – zašto bi hrvatsko društvo u cijelosti kroz institucije izdvajalo ogromna novčana sredstva u obnovu privatnog vlasništva i to samo zbog toga što upravo ti privatni vlasnici nisu htjeli izdvajati u osnovnu zaštitu svoje nekretnine. Za porušene dimnjake i razorena zagrebačka potkrovljima u povijesnoj jezgri grada kriva je i gradska stambena politika koja već desetljećima nije znala definirati specifične potresne opasnosti i postaviti održive prioritete u obnovi potpuno zapuštenih zagrebačkih potkrovlja. Snažno podržavamo načelo društvene solidarnosti, pa tako i pomoć unesrećenim u potresu, a li to ne znači da se mora tolerirati suvlasnički nemar prema vlastitoj imovini. Upravo zbog toga predlažemo barem osam kategorija minimalnog iznosa zajedničke pričuve vjerujući da će takav pristup osigurati osnovna sredstva za održavanje zgrada i potaknuti suvlasnike na proaktivno sudjelovanje u procesima donošenja odluka i kontrole raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve.

3.2. Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom korisne površine posebnog dijela zgrade vezati uz početnih 0,54% etalonske cijene građenja, ali samo za zgrade izgrađene nakon 2020. godine. Ostale zgrade grupirati u kategorije po redosljedu vremenskog raspona gradnje uz postupno linearno povećanje etalonske cijene građenja vodeći pri tome računa o

tehničko-tehnološkim ciklusima koji su obilježili način i kvalitetu gradnje.

3.3. Stan nije samo mjesto za stanovanje već i važna životna investicija koja može biti značajan zalog za dobrobit vlasnika posebice u trećoj životnoj dobi ili u stanju njegove socijalno - ekonomske potrebe. U današnjem suvremenom načinu života često su starije osobe prepuštene same sebi i nisu u mogućnosti udovoljiti svojim osnovnim životnim potrebama. Premda imaju u vlasništvu stan, ponekad nisu u mogućnosti izdvajati za njegovo održavanje, pa tako i plaćanje režija te zajedničke pričuve. Na pitanje tko može, a tko ne može objektivno izdvajati u zajedničku pričuvu, na to pitanje ne mogu odgovoriti samo statistički podaci o visini tekućih mjesečnih primanja vlasnika stana i njegove obiteljske zajednice već ukupnost relevantnih podataka iz socijalno - ekonomskog statusa. Ne ulazeći u razloge koji vlasnika stana čine ekonomski nelikvidnim, ovdje nalazimo za potrebno, sasvim načelno, izložiti rješenje u kojem ima mjesta za razvojne socijalne politike jedinica lokalne samouprave. Ovo tim više jer Ustav hrvatsku državu definira kao socijalnu, a socijalnu pravdu, poštivanje prava čovjeka i nepovredivost vlasništva definira kao najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske. Posve je prirodno što čovjeka uvijek stavljamo ispred materije, ali stan kao materijalnu vrijednost i mjesto stanovanja temeljna je pretpostavka za održivost čovjekovog integriteta. Zbog toga održavanje zgrade u tehničkom smislu moramo izdignuti na pijedestal prioriteta i kazati da se po svaku cijenu mora pronaći održivo humano i socijalno rješenje za one pojedince u zajednici suvlasnika koji ne pronalaze mogućnosti za sudjelovanje u redovitom plaćanju zajedničke pričuve. Dakle, ukoliko vlasnik posebnog dijela zgrade odnosno suvlasnik zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ne može, iz naprijed opisanih razloga, plaćati zajedničku pričuvu treba mu se ovim zakonskim okvirom omogućiti sklapanje ugovora s jedinicom lokalne samouprave odnosno pripadajućim gradom ili općinom za ciliano

subvencioniranje obveza prema zajedničkoj pričuvu uz primjenu svih zakonskih zemljišnoknjižnih instrumenata založnog jamstva.

4. PREDSTAVNIK
SUVLASNIKA, ZAMJENIK
PREDSTAVNIKA
SUVLASNIKA, PRIVREMENI
PREDSTAVNIK SUVLASNIKA I
VIJEĆE SUVLASNIKA::
KOMENTARI, PRIMJEDBE I
PRIJEDLOZI:

4.1. Institut predstavnika suvlasnika, opisan u članku 34. predloženog zakona, opisuje da je predstavnik suvlasnika jedan od suvlasnika izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Polazeći od notorne činjenice da suvlasnici nerado prihvaćaju zaduženja koja proizlaze iz poslova predstavnika suvlasnika, osobito poslove i odgovornosti koje su ovim prijedlogom zakona dodatno prošireni, postavlja se pitanje tko će htjeti obavljati poslove predstavnika suvlasnika. Za razliku od starijih naraštaja koji imaju općenito razvijene navike rada u zajednici, nove generacije sve više prihvaćaju modele današnjeg načina života s elementima društvene otuđenosti. Sve više prevladana model naruči – plati, a koji uključuje i plaćanje usluga za poslove predstavnika suvlasnika u višestambenim zgradama. Od ove činjenice, puno je važniji trend koji pokazuje smjer kretanja pojave. Zato već danas, kod pisanja ovog zakona, trebamo o tome voditi računa i pronaći održiva rješenja. Slijedom toga predložimo kako slijedi:

4.2. Predstavnik suvlasnika i njegov zamjenik te i članovi vijeća suvlasnika mogu biti samo suvlasnici.

4.3. Odluku o izboru predstavnika i njegova zamjenika te članova vijeća suvlasnika donosi zajednica suvlasnika natpolovičnom većinom.

4.4. Ako zajednica suvlasnika nije u mogućnosti izabrati predstavnika suvlasnika i/ili njegova zamjenika koji su voljni obavljati poslove predstavnika suvlasnika, zajednica suvlasnika natpolovičnom većinom bira

privremenog predstavnika suvlasnika i njegova zamjenika iz redova suvlasnika te ovlašćuje privremenog predstavnika suvlasnika da opunomoći fizičku ili pravnu osobu koja nije suvlasnik, a koja će profesionalno obavljati poslova predstavnika suvlasnika.

4.5. Prilikom donošenja odluke o izboru privremenog predstavnika suvlasnika i/ili njegova zamjenika, zajednice suvlasnika, na temelju prikupljenih ponuda, bira fizičku ili pravnu osobu za profesionalno obavljanje poslova predstavnika suvlasnika.

4.6. Zamjenik predstavnika suvlasnika mijenja predstavnika suvlasnika samo u slučaju njegove sprječivosti, a koja se očituje izjavom predstavnika suvlasnika.

4.7. Predstavnik suvlasnika, zamjenik predstavnika suvlasnika i članovi vijeća suvlasnika ne smije biti poslovno povezani s upraviteljem.

4.8. Zajednica suvlasnika natpolovičnom većinom bira vijeće suvlasnika od najmanje tri člana od kojih su predstavnik suvlasnika i njegov zamjenik članovi vijeća po položaju.

4.9. Vijeće suvlasnika ima savjetodavnu ulogu te se o prijedlogu odluke predstavnika suvlasnika zajednica suvlasnika očituje pisanim mišljenjem.

4.10. Samo na temelju prethodne pravovaljane odluke zajednice suvlasnika, predstavnik suvlasnika uz supotpis upravitelja, potpisuje sve ugovore, sporazume i druge slične dokumente.

5. KUĆNI RED:: KOMENTARI, PRIMJEDBE I PRIJEDLOZI:

5.1. U članku 27. predloženog zakona predviđena je kazna u trostrukom iznosu od utvrđenog iznosa zajedničke pričuve za one suvlasnike koji se ne pridržavaju odredbi kućnog reda, a kod opetovanog ponavljanja povrede kućnog reda, suvlasnici mogu pokrenuti i druge pravne mehanizme za poštivanje odredbi kućnog reda. Jedan od tih mehanizama je odredba iz članku 98. Zakona o

vlasništvu i drugim stvarnim pravima koja propisuje da suvlasnici natpolovičnom većinom mogu odlučiti da će zahtijevati isključenje iz suvlasničke zajednice suvlasnika koji svojim bezobzirnim, nepristojnim ili uopće nedoličnim ponašanjem učini tegobnim zajedničko stanovanje ostalim suvlasnicima, ili počini kažnjivo djelo protiv imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti kojega od suvlasnika ili druge osobe koja stanuje u kući, a nije riječ o djelima tako maloga značenja da bi ih trebalo zanemariti. Predviđa se da povredu kućnog reda utvrđuje predstavnik suvlasnika uz odobrenje natpolovične većine suvlasnika. Polazeći od činjenice da isključenje suvlasnika iz suvlasničke zajednice ima radikalni karakter zadiranja u vlasnička prava i da sud ovu mogućnost rijetko koristi, ostaje da se blažim mjerama potakne suvlasnike na međusobno uvažavanje i poštivanje specifičnosti stanovanja u višestambenim zgradama te uredno ispunjavanje financijskih obveza prema zajednici suvlasnika. Smatramo da treba propisati stupnjevano kažnjavanje počevši s opomenom, jednostrukim, dvostrukim, trostrukim, četverostrukim i peterostrukim mjesečnim iznosom zajedničke pričuve.

5.2. Premda Zakon o zaštiti životinja, Zakon o veterinarstvu i odluke jedinice lokalne samouprave uređuju uvjete i načinu držanja pasa i mačaka u stanu, ipak nalazimo za potrebno upravo ovim zakonom urediti kažnjavanje suvlasnika koji se ne pridržavaju navedenih propisa. Kućnim redom zabraniti i sankcionirati suvlasnika koji posjeduju i u stanu drži opasne životinje, posebice one koje su posve neprirodne statusu kućnog ljubimca i koje kod stanara izazivaju strah i nelagodu te ih taksativno nabrojiti kao primjer. Čak je autorima ovoga teksta neugodno i spominjati o kakvim se sve životinjama radi i kakvih sve neprirodnih pojava ima. Dopuštene kućne ljubimce taksativno nabrojiti te propisati veličinu i broj kućnih ljubimaca koji se mogu držati po jednoj stambenoj jedinici. Ako se radi o osu. neaova veličina ne smie

prelaziti dužinu od pola metra. Neprimjereno je veće pse držati u stanu jer stan nije prirodno stanište pasa. Neprimjereno je u stanu držati veći broj mačaka. Neprimjereno odnos prema psima i mačkama je štetan za životinje i ne može se ničim opravdati, pa ni ljudskom pohlepom koja se uglavnom maskira brigom za životinje.

5.3. Zajednički dijelovi zgrade, a osobito ulaz i prostor oko poštanskih sandučića i oglasne ploče posebno je opterećen samovoljnim oglašavanjem i postavljanjem reklama. U percepciji neodgovornih oglašivača prevladava opće mišljenje da je zgrada javna površina i da mogu nepozvani ulaziti u zgradu i postavljati reklame. Kod nasilnog ulaska u zgradu često se opravdavaju interesima stanara. Ovo je prilika da se i tome stane na kraj i novčano sankcionira takvo oglašavanje i reklamiranje. Ovdje treba razlikovati adresiranu i neadresiranu poštu s reklamama. Sve što nije adresirano treba zakonom zabraniti, a oglašivačima ostaje pravo da sa zajednicom suvlasnika ugovore oglašavanje i reklamiranje u zajedničkim dijelovima zgrade. Stoga predložimo slijedeći tekst:

5.4. Zabranjen je ulazak u zgradu radi neadresiranog ostavljanja oglasnih poruka i reklamnih materijala u bilo kojem dijelu zajedničkih dijelova zgrade kao i pristup posebnim dijelovima zgrade uključujući kućna vrata suvlasnika.

5.5. Ukoliko suvlasnik želi primati neadresirane oglasne poruke i reklamne materijale u svoj poštanski sandučić, to će natpisom istaknuti na poštanskom sandučiću.

5.6. Fizička ili pravna osoba koja se ne pridržava odredaba o zabrani oglašavanja kaznit će se novčanom kaznom za prekršaj u iznosu od 500,00 do 5.000,00 eura.

5.7. Iako se planira da će ministar pravilnikom propisati uredno korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dozvoljeni nivo buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, vremenski period kućna mira kao i

odstupanja u ograničenim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove, a sve kako bi se stanarima omogućio mir u korištenju stanova, ipak smatramo da se zakonom trebaju sankcionirati jedan dio ovih pojava oblika. Stoga predlažemo da zakon sadrži slijedeći tekst:

5.8. Vlasnik posebnog dijela zgrade mora se suzdržati od stvaranja svih zvukova čija emisija svojom jačinom ometa mirno stanovanje i/ili obavljanje gospodarske djelatnosti.

5.9. Radi osiguranja mirnog stanovanja i/ili obavljanja gospodarske djelatnosti, vlasnici posebnog dijela zgrade dužni su podne površine, obložene parketom, pločicama ili drugim materijalom, zaštititi prikladnim podnim oblogama poput tepiha i tepisona koje su u mogućnosti spriječiti prekomjerne emisije zvukova prema okolnim posebnim dijelovima zgrade.

5.10. Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik ako se ne pridržava odredbi o zabrani prekomjernog stvaranja emisije zvukova iz prethodnih točaka i nakon što je zajednica suvlasnika donijela treću uzastopnu odluku s opomenom kojom se suvlasnika upozorava da prestane s ometanjem mirnog stanovanja.

5.11. Na temelju pisanog i obrazloženog zahtjeva svakog od suvlasnika, povredu kućnog reda utvrđuje vijeće suvlasnika, a odluku o počinjenom prekršaju i sankciji donosi zajednica suvlasnika natpolovičnom većinom.

6. HITNI POPRAVKI I ZAKONSKO ZALOŽNO PRAVO:: KOMENTARI, PRIMJEDBE I PRIJEDLOZI:

6.1. Prema tekstu prijedloga zakona Upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% ukupne korisne površine zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% suvlasničkih dijelova zarade uisanih u

zemljišne knjige. Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova. 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. Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 5. ovog članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnoj dijelu nekretnine.

6.2. Ovdje još jednom moramo naglasiti da upravitelj obavlja samo one poslove koji su definirani ugovorom o upravljanju sklopljenog sa zajednicom suvlasnika i za taj posao ima ugovorenu cijenu. Za sve ostale poslove koji će se izvoditi na zgradi, pa tako i hitni popravci, upravitelj nije poslovni subjekt koji će to raditi iako je to moguće posebno dogovoriti po načelima tržišnog natjecanja. Upravitelj zastupa zajednicu suvlasnika i sudjeluje u izboru izvođača radova, a konačnu odluku o izboru izvođača radova donose suvlasnici. Upravo zato nema nikakve potrebe za institutom zakonskog založno pravo na svakom posebnoj dijelu nekretnine. I zaključno ponavljamo, ovim zakonom zgrada postaje pravni subjekt i kao takva se u pravnom prometu identificira osobnim identifikacijskim brojem sa svim pravima i obvezama u poslovanju, pa tako i tržišnom

40	yottabyte j.d.o.o.	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Za sufinanciranje ugradnje dizala predlaže se godišnji iznos od 5.000.000 eura. Imajući u vidu da lift sa šest stanica košta oko 50 tisuća eura (uz trenutnu inflaciju i više) to ispada da je ovim sufinanciranjem predviđen tempo od 100 liftova godišnje.</p> <p>Imamo potrebu za postavljenjem preko 10 tisuća liftova. Iz toga jasno proizlazi da bi uz ovaj iznos sufinanciranja to trebalo provoditi više od jednog stoljeća.</p> <p>Potrebno je osigurati barem deset do dvadeset puta veći iznos.</p> <p>Inače šest stanica obuhvaća prizemlje i pet katova - to su taman one zgrade koje su u socijalizmu građene sa "visokim" prizemljem" odnosno tamo gdje se birokratski prvi kat proglasio visokim prizemljem - da bi se izbjegla ugradnja lifta koja je i ranije bila propisana sa zgrade sa pet katova.</p> <p>Također trebalo bi uzeti u obzir i liftove starije od 50 godina jer su ti već prošli svoj eksploatacijski period.</p>	Primljeno na znanje	<p>Ovim Zakonom propisano je da program ugradnje dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske. U navedenom programu detaljno se razrađuju mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade s ciljem povećanja kvalitete života stanara, detaljno se propisuju preduvjeti za sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade, potrebne suglasnosti, prioriteti prilikom sufinanciranja ugradnje dizala u postojeće zgrade, mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade, način objave i sadržaj javnog poziva za sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade, sustav bodovanja projekata ugradnje dizala u postojeće zgrade, sadržaj ugovora o sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade i razloge za raskid takvog ugovora.</p>
----	--------------------	--	---	---------------------	---

41	Ivo Roguljic	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Molim Vas lijepo da se SVAKAKO u najavljeni Prijedlog Zakona o ugradnji dizala (iz 07/2024.), ili ovaj Zakon, propišete bar da se već započetim investicijama u tijeku, ili onima završenima u 2024. i 2025. godini, za ugradnju dizala naknadno RETROAKTIVNO (u roku od dvije godine) REFUNDIRA TROŠAK ZGRADAMA/ULAZIMA ZA financiranja istog, a budući smo mi na ulazu npr. sami krenuli u investiciju/kredit za sve: dobavu i ugradnju lift te prethodnu izradu projekta lifta!!! Naime, dok to sve realno najavljeno u praksi zaživi, po tom novom Zakonu, pa dok još lokalci daju svoj prijedlog % sufinanciranja, pa ovo pa ono...odoše cijene u nebo, a mi ne možemo stati budući nam je zadnja prihvaćena ponuda 70 tis EUR, a u odnosu na druge dvije od 90 -100 tis EUR, užas! Ovo je osobito važno tamo gdje je manji broj stanara na ulazu, a što predstavlja znatno financijsko opterećenje ako bi se čekala država (najavljeno sufinanciranje države na dugačkom štapu, tamo negdje 2025. i 2026. s po 5 mil EUR). Ukoliko bi isto čekali postoji neizvjesnost da li bi ispunili sve potrebne kriterije natječaja, kao i dosegli otprilike istu razinu cijene u konačnici (čak i uz sufinanciranje RH), sve zbog dugog čekanja dok se ne donese Zakon, svi Pravilnici po istome, odnosno realno očekivane povećane cijene nabavke i ugradnje dizala, sve s aspekta povećane cijene inputa, čelika, usluga radova, opreme i inflacije....!?? Stoga, SVAKAKO MOLIMO I APELIRAMO STIPULIRATI U ZAKON REFUNDACIJU ZA NAVEDENI TROŠAK PROJEKTA I UGRADNJE TE DOBAVE DIZALA (NARAVNO UZ ADEKVATNO PRAVDANJE U VIDU RAČUNA I SVE PRATEĆE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE JER SMO MI ZAISTA MORALI ODMAH PODUZETI RADNJE I KRENUTI S INVESTICIJOM INAČE BI SVE DALJE BILO UPITNO PROVEDIVO I IZVEDIVO....UNAPRIJED ZAHVALJUJEM NA RAZUMIJEVANJU I POMOĆI.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U obrazloženju Zakona je navedeno da Zakon nema retroaktivno djelovanje.
42	Jug Puljizević	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	O ovom prijedlogu zakona i namjeri njegovog donošenja priča se već godinama. To je sasvim dovoljno vremena da se	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži konkretan prijedlog.

napravi kvalitetna analiza situacije i učenih problema, na temelju koje se pripremaju zakonska rješenja koja prije svega prate trenutnu situaciju u praksi. Umjesto toga dobili smo polu-tekst, koji ne odgovara Jedinstvenim nomotehničkim pravilima, ni Zakonu o hrvatskom jeziku. To i ne bio neki problem - dobra lektura će riješiti zareze ispred veznika i ostale gramatičke probleme kojima ovaj prijedlog obiluje, ali nomotehnička "rješenja" su u najmanju ruku manjkava. Tekst nije sukladan sam sa sobom, a kamoli drugima zakonima i Ustavom RH. Na žalost ovakva razina prijedloga je prilično ispod standarda javnog savjetovanja. Predlagatelj bi trebao izraditi novi prijedlog koji bi barem formalno zadovoljavao osnove nomotehnike i misaono-jezičnog uređenja pravnog pravila.

Vrhunac cinizma je tražiti od sudionika ovog savjetovanja prijedlog novog teksta. Jednako kao da tražite lekturu teksta, Ako nemate stručne ljude, ugovorite vanjske suradnike. Tužno je kako u 2024. godini pribjegavamo rješenjima iz 1974. gdje nam ministar graditeljstva propisuje kućni red. Nije li ministar prosvjete bolji za tako nešto? Da li će svjetonazor utjecati na kućne redove i mogu li kućni redovi odlučiti izbore?

Ovaj uradak, koji se naziva prijedlogom zakona je sadržajno manjkav, neujednačen, nedorečen i suprotan samom sebi. Formalno, ovaj uradak je kao školska zadaća učenika koji ne zna razliku između č i ć.

Molim Vladu RH da omogući dodatna sredstva kako bi se ojačala podrška predlagateljima prilikom pisanja prijedloga zakona. Tim više što je na snazi Zakon o hrvatskom jeziku koji je donesen upravo da bi se smanjila ovakva razina nepoznavanja hrvatskoj jezika u javnom prostoru.

Predlažem novom ministru/ministrici da nađe sposobne ljude koji će proučiti ovih 500+ komentara. Nakon toga napraviti kvalitetnu podlogu za novi prijedlog, utemeljen na činjenicama, stvarnoj situaciji u zgradama i rješenjima koje su moguća u praksi. Prijedlog zakona treba biti životvoran i provediv, a ne usmjeren na trajno postavljanje kućnog reda koji je propisao ministar, na vidljivo mjesto u obliku ploče

			(tko je ovo smislio, neka se sam javi).		
43	Ana Marija Bašić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Zanima me konkretno u praksi kako će se većina stvari provesti . Primjerice ja živim u VU Srijemskoj županiji i zgrada je u lošem stanju . Dosta je umirovljenika nas koji radimo na nekoliko mjeseci u inozemstvu da bi preživjeli . Grijemo se na toplanu računi su astronomski kome god da se žalimo je bilo piši kući propalo . Niti jedan predstavnik suvlasnika nije učinio ništa po tom pitanju nego je sebi u zajedničkim dijelovima zgrade napravio dodatne prostorije . Mnogi ne plaćaju pričuvu . Kakva će točno biti uloga likvidatora i što ako primjerice krene obnova zgrade za koju ja osobno jesam / a od 490 eura mjesečnih prihoda) ne mogu plaćati kredit hoću li ostati bez jedine nekretnine i završiti na ulici i zanima me hoćemo li svi morati ići na individualno grijanje a ne od zajedničke toplane koja primjerice već drugu zimu ne grije kad je temperatura iznad 12 stupnjeva . Što će biti sa razvojačenim braniteljima koji su abolirani od plaćanja a nabijaju račune i rade duge . Hoće li ih likvidator stisnuti i koliko je skupo održavanje lifta jer neke procjene tvrde kako je to neisplativo .	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži konkretan prijedlog.
44	MARIO MARKOVIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	U ovom Prijedlogu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (u nastavku teksta, te u mojim ostalim komentarima: Prijedlog zakona), bilo bi korisno dodatno razmotriti sljedeće aspekte: - Jasno definiranje uloga i odgovornosti: Preciznije definirati uloge upravitelja, suvlasnika i predstavnika suvlasnika kako bi se izbjegle nejasnoće i konflikti. - Inicijativa za energetska obnovu: Uključiti poticaje ili olakšice za energetska obnovu zgrada kako bi se potaknula održivost i smanjila potrošnja energije. - Transparentnost financija: Propisati obvezu transparentnog izvještavanja o financijama zajednice suvlasnika kako bi se osigurala odgovornost i povjerenje. - Brže rješavanje sporova: Uvesti mehanizme za brže i učinkovitije rješavanje sporova između suvlasnika ili sa upraviteljem. - Edukacija suvlasnika: Osigurati edukaciju suvlasnika o njihovim pravima i obvezama	Primljeno na znanje	Primjedbe su suštinski već sadržane u odredbama Zakona, posebice one koje se odnose na uloge upravitelja, suvlasnika i predstavnika suvlasnika, pa su tako propisana njihova prava i obveze te sankcije ako ne postupaju u skladu sa svojim obvezama. Energetska obnova zgrada nije predmet ovog Zakona i isto je uređeno drugim propisima.

kako bi bolje razumjeli zakon i svoje uloge.
U članku 54. Prijedloga zakona navedeno je da će s danom stupanja na snagu ovog Zakona prestati važiti odredbe Devetog dijela PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE Glave 3.
IZVRŠAVANJE OVLAŠTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU
Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.), kao i Uredbe o održavanju zgrada. (NN broj 64/97.).

U navedenoj Glavi 3. u članku 374. navedeno je da se odredbama ove glave uređuju međusobni odnosi suvlasnika dok oni svoje odnose ne urede sukladno odredbama Glave 4. trećega dijela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te da se izuzetno od ove odredbe na odnose između suvlasnika uređene po odredbama Glave 3. primjenjuju odredbe članka 91. i 92. Glave 4. trećega dijela Zakona o vlasništvu i drugim stvarima.

Stoga je razvidno da su i dalje važeće odredbe Glave 4.
VLASNIŠTVO POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE trećeg dijela PRAVO VLASNIŠTVA Zakona o vlasništvu i drugim stvarima kako slijedi:
Odjeljak 1. - Opće odredbe Suvlasništvo cijele nekretnine i vlasništvo posebnoga dijela (čl.66.),
Posebni dio nekretnine i njegovi pripadci (čl.67.),
Odgovarajući suvlasnički dio (čl. 68.)
Neodvojivost (čl. 69.)
Više ovlaštenika glede istoga posebnoga dijela (čl. 70.)
Odjeljak 2. - Uspostava vlasništva posebnoga dijela
Zahtjev za uspostavu (čl.71.)
Način uspostave (čl. 72.)
Pravni temelj (čl. 73.)
Odgovarajući dio i korisne vrijednosti (čl. 74. i čl. 75.)
Naknadna promjena korisnih vrijednosti (čl. 76., čl. 77. i čl. 78.)
Odjeljak 3. -Izvršavanje ovlasti glede posebnoga dijela
Uprava umjesto svih suvlasnika (čl. 79.)
Dužnost održavanja (čl. 80.)
Najam i zakup (čl. 81.)
Promiene stanja (čl. 82)

Primjereno osiguranje (čl. 83.)
Troškovi posebnoga dijela (čl. 84.)
Odjeljak 4. - Izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine
Uprava svih suvlasnika (čl. 85.)
Poslovi redovite uprave (čl. 86.)
Izvanredni poslovi (čl. 87.)
Pravo svakoga suvlasnika (čl. 88.)
Troškovi cijele nekretnine (čl. 89.)
Zajednička pričuva (čl. 90.)
Koristi (čl. 91.)
Dužnost prijave štete (čl. 92.)
Upraviteljeve dužnosti i ovlasti (čl. 93.)
Odjeljak 5. - Prestanak vlasništva na posebnom dijelu
Propast predmeta (čl. 94.)
Brisanje (čl. 95.)
Prestanak suvlasništva (čl. 96.)
Isključenje iz suvlasničke zajednice (čl. 97.)
Isključenje na zahtjev većine (čl. 98.)
Isključenje na zahtjev manjine (čl. 99.)

Smatram da su navedene odredbe puno kvalitetnije u odnosu na identične odredbe u ovom Prijedlogu zakona, te nisam siguran da će Zakon o upravljanju i održavanju zgrada kvalitetno postići ciljeve zbog kojih se i donosi.

Osim toga, u Prijedlogu zakona postoji niz odredbi koje prema mojem mišljenju narušavaju ustavna prava građana, odnosno suvlasnika, ali o tome sam dao detaljnije komentare na određene članke.

Također se može postaviti pitanje, jesu li pri izradi ovog Prijedloga zakona, odnosno nekih članaka kao npr. Zajednica suvlasnika (članak 6.), Pravna osobnost zajednice suvlasnika (članak 7.), Registar zajednice suvlasnika (članak 8., 9. i 10.), Odgovornost za štetu (članak 11.), Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima (članak 17.), Kućni red (članak 27.) itd. korištena rješenja iz nekih drugih izvora?

Naime, na https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_stanovanju_i_odrzavanju_zgrada.html nalazi se „Zakon o stanovanju i održavanju zgrada“ te se može primijetiti vrlo velika podudarnost određenih odredbi u navedenom dokumentu sa određenim odredbama ovog Prijedloga

zakona.

Ukoliko se za rješavanje problematike održavanja i upravljanja zgradama zaista posegnulo za navedenim zakonom ili eventualno nekim drugim propisima iz drugih država, smatram da je neprihvatljivo takvo nekritičko unošenje u zakon odredbi vezanih uz npr. zajednicu suvlasnika, njezinu pravnu osobnost, odgovornost za štetu i sl., jer je to rezultiralo lošim rješenjima u ovom Prijedlogu zakona.

45	VLADIMIR SUČIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Zgradama treba ukinuti PDV zbog dvostrukog oporezivanja. Dakle, sada svaki izvođač u stavkama računa navedi cijenu materijala sa PDV-om, a onda na sve to zgrada opet plaća PDV.</p> <p>Zgradama koji zbog nekih razloga za energetske obnovu ne mogu dobiti pomoć iz EU fondova, država bi trebala pomoći, ako nikako drugačije onda barem ukidanjem PDV za tu namjenu.</p> <p>Iznamljivanje turistima stanova u stambenim zgradama, ako ne zabraniti, onda svakako uvjetovati potpisima barem natpolovične većine suvlasnika.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da se propisuje da je za davanje stana u kratkoročni najam i najam za radnike potrebna suglasnost kvalificirane većine suvlasnika.</p> <p>U odnosu na poreznu problematiku koju navodite, napominjemo da 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.</p>
46	Mato Perković	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I	HITNI POPRAVKI	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih

ODRŽAVANJU
ZGRADA

Više je sudionika ovog savjetovanja komentiralo čl. 21 predloženog Zakona vezano za suglasnost 20% suvlasnika za hitni popravak. Ja ću ovdje pokušati predlagatelju Zakona objasniti kako bi to funkcioniralo u stvarnom životu.

Primjer: Vlasnik stana dojadi predstavniku suvlasnika da mu curi voda u stan. Predstavnik suvlasnika ode u stan i uvjeri se da je dojava istinita te odmah obavijesti Upravitelja i zatraži od njega da poduzme hitne radnje. Po novom Zakonu predstavnik suvlasnika to ne može uraditi, već prvo mora prikupiti suglasnost 20% suvlasnika. On krene od stana do stana prikupljati potpise, međutim većinu suvlasnika ne zatekne kod kuće jer su neki na poslu, neki su na godišnjem odmoru i sl. Nakon obilaska više stanova zatekne jednog vlasnika stana i objasni mu zašto mu treba njegova suglasnost, ali on ga pita zašto do sada nije trebala suglasnost za hitne intervencije. Predstavnik suvlasnika mu objasni da je na snazi novi Zakon u kojem piše da za hitnu intervenciju treba suglasnost 20% suvlasnika. Vlasnik stana i dalje odbija potpisati suglasnost i kaže da on neće odgovarati za nešto što nije vidio. Predstavnik suvlasnika mu kaže da može otići do stana u koji curi voda da se uvjeri da je to istina. Vlasnik stana kaže predstavniku suvlasnika da on ima pametnijeg posla u životu i da se ne želi baviti s tuđim problemima, opsuje onoga tko je donio ovakav Zakon te kaže predstavniku suvlasnika da se udalji iz njegovog stana.

Vlasnik stana u koji curi voda zove predstavnika suvlasnika svakih pet minuta i pita ga kad će doći hitna intervencija. Predstavnik suvlasnika mu objasni da bi trebao prikupiti suglasnost 20% suvlasnika, ali da nitko neće potpisati. Kad je vlasnik stana shvatio da hitna intervencija neće uopće doći počeo je vrijeđati i psovati predstavnika suvlasnika, Upravitelja, ministre, državu, Vladu, predsjednika Vlade i dr. Vikao je kakva je to država i tko je donio ovakav Zakon.

Nastala je kaotična situacija zato što Upravitelj ne može ništa poduzeti jer traži od predstavnika suvlasnika 20%

popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

			<p>suvlasnika, predstavnik suvlasnika ne može prikupiti suglasnost, vlasnik stana ne zna što poduzeti.</p> <p>U čl. 21 toč. 1 i 2 Zakona jasno piše što je hitan popravak i što se podrazumjeva pod hitnim popravkom, te piše da bi hitan popravak trebalo odraditi u najkraćem mogućem roku. Točka 4. je u suprotnosti sa točkom 1. i 2 zato što bi prikupljanje potpisa u većim stambenim zgradama možda trajalo i više tjedana, i to ako bi suvlasnici htjeli potpisati suglasnost. Ovdje bih htio skrenuti pozornost predlagatelju Zakona na događaj kada bi došlo do požara stana u stambenoj zgradi. Da li bi vatrogasci, prije nego što počnu gasiti požar, tražili od predstavnika suvlasnika da prikupi suglasnost 20 % suvlasnika. Naravno da ne bi. Pa u čemu je razlika između požara i poplave u stanu? To su dva događaja kod kojih prijeti uništenje jednog ili više stanova.</p> <p>Molim predlagatelja Zakona da u čl. 21 izmjeni točku 4 koja bi trebala glasiti: Upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika. Za hitni popravak nije potrebna suglasnost ostalih suvlasnika.</p>		
47	Aleksandra Mauri	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>KOMENTAR 1 Odgovornost za štetu - Članak 11. stavak (3) Što znači „solidarno odgovaraju svi vlasnici“? Npr: 1. Curi krov. Upravitelj za to zna više od godinu dana i ništa ne poduzima. Da li će i onaj suvlasnik kojemu je zbog toga nastala šteta u stanu, solidarno odgovarati? 2. Padne komad fasade i nastane šteta trećoj strani. Da li u jednakoj mjeri odgovaraju svi suvlasnici, ili prema svojem udjelu u vlasništvu koje podrazumijeva razmjerna prava pa bi stoga trebao biti i razmjer u obavezama.</p> <p>KOMENTAR 2 Zajednički dijelovi i uređaji zgrade -Članak 15. - Zajedničkim dijelovima ... smatraju se: d. pročelja zgrade Potrebno je točno definirati pojam „pročelje“. U Uredbi o održavanju zgrada eksplicitno je bilo navedeno „pročelje uključujući prozore i vrata“.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>1. Solidarna odgovornost je uređena Zakonom o obveznim odnosima. Konkretan članak se odnosi na odgovornost za štetu koja nastane trećima, a ne pojedinim suvlasnicima.</p> <p>2. Prozori i vrata koji se nalaze na zajedničkim dijelovima zgrade se smatraju zajedničkim dijelovima zgrade i isti se održavaju iz sredstava zajedničke pričuve. Prozori i vrata koji se nalaze na posebnim dijelovima zgrade, pa ako se nalaze i na pročelju zgrade se smatraju posebnim dijelovima te se isti ne održavaju iz sredstava zajedničke pričuve.</p> <p>3. Odnosi se na situaciju u kojoj su svi suvlasnici međusobno bračni drugovi ili životni partneri i/ili osobe u</p>

Budući da je moderna arhitektura vrlo inventivna u dizajniranju prozora koji se umeću u staklene i drvene dodatke na fasadi, teško je odrediti granicu što je prozor, a što stakleni dio fasade. Neki upravitelji priznaju zajedničko održavanje (iz pričuve) balkona, ali ne i takve staklene dijelove fasade. Budući da nisam građevinski stručnjak, ako pojam „pročelje“ obuhvaća i prozore, vrata, balkone...ovu primjedbu možete odbaciti.

KOMENTAR 3

Obveza povjeravanja upravljanja zgradom - Članak 35 stavak (3)

Potrebno je precizirati da li se stavak odnosi na zgrade čiji su SVI suvlasnici u rodbinskoj vezi jer postoje zgrade u kojima su samo većinski suvlasnici u rodbinskoj vezi, pa bi po ovako napisanom članku i dalje takve zgrade mogle biti bez upravitelja i pričuve.

KOMENTAR 4

Svakako treba bolje regulirati obaveze upravitelja u slučaju hitnih i nužnih popravaka, a ne da za njihovo otklanjanje suvlasnik mora pokretati sudske tužbe. S obzirom na našu demografsku sliku mnogi suvlasnici su stari i bez tuđe pomoći pa im je vrlo teško ako ne i nemoguće probijati se kroz naše sudove. Štetu koju trpe od lošeg upravitelja u takvim (hitnim i nužnim) slučajevima trebalo bi rješavati na druge (efikasnije i brže) načine, npr. građevinskom inspekcijom i/ili oslobađanjem od plaćanja pričuve dok traje takvo stanje. Primjer: Krov na zgradi curi mjesecima, stvara se šteta u stanu, upravitelj je obaviješten, ali ništa ne poduzima. Ovaj problem upravitelja je istaknut i u ranijim primjedbama (npr. NIKICA HLUPIĆ 11.03.2024)

KOMENTAR 5

Hitni popravak - Članak 21 stavak (4)

Prikupljanje potpisa za hitne popravke je kontradiktorno, kontraproduktivno i besmisleno. To je čak bilo bolje riješeno u Uredbi o održavanju zgrada gdje nije bilo tog uvjetovanja. Ilustrativno i logično obrazloženje je u komentaru Mate Perkovića od 14.03.2024

međusobnom krvnom ili tazbinskom srodstvu.

4. Upravitelj je prema ovome Zakonu u obvezi poduzeti mjere radi obavljanja hitnih popravaka. Suvlasnici imaju mehanizme pomoću kojih mogu smijeniti upravitelja ako smatraju da isti ne obavlja svoj posao na prikladan način. Također, suvlasnici mogu prema propisima kojima se uređuju obvezni odnosi tražiti naknadu štete od upravitelja ako smatraju da na istu imaju pravo.

48	Luka Balentović	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>- Fasade starih objekata pod zaštitom trebaju se restaurirati</p> <p>- U stambenim zgradama mora se donijeti odluka u restauraciji zgrade glasovanjem većine stanara, oni koji se ne slažu, ukoliko je izglasano za restauraciju, moraju se podrediti većini</p> <p>- Zgrade u privatnom vlasništvu u centrima gradova moraju se urediti tako da se ne nagrđava i poružnjuje izgled stare gradske jezgre te stanari moraju financirati tu obnovu</p> <p>- Stroge kazne bi se trebale odrediti za osobe koje uništavaju izgled zgrada na ulicama (koje nisu u njihovom vlasništvu) - grafiti, bojanje... - novčane kazne i do 20 000 EUR</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se i to na način da se dodaje novi članak kojim se predviđa sufinanciranje uređenja pročelja zgrada iz državnog proračuna i proračuna jedinca lokalne samouprave, tako sa se sufinanciraju pročelja zgrada 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.</p> <p>Nadalje, Vlada će na prijedlog Ministarstva donijeti program uređenja pročelja za postojeće zgrade. U programu se detaljno 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, mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju uređenja pročelja za postojeće zgrade, 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.</p>
49	Barbara Novosel	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	S obzirom da je Sabor raspušten i da ovaj zakon neće ići u raspravu tijekom ovog saziva, da li je rok za savjetovanje odgodjen?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Komentar ne sadrži obrazložen konkretan prijedlog vezan uz materijalno pravne odredbe Zakona.

50	Kaja Jeličić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Važnost donošenja ovog Zakona je vrlo visoka, jer bi donošenje ovog prijedloga značilo veliki korak prema boljem upravljanju i održavanju zgrada. Međutim, prije nego što se krene s implementacijom, bitno je prvo dobro urediti ovo područje. Čini mi se da bi bilo dobro dodatno raditi na rješavanju nekih problema koji zajednici suvlasnika stvaraju puno nevolja.</p> <p>Što se tiče ključnih pitanja koja bi trebala biti obuhvaćena ovim Zakonom, predlažem dodatna pravila o zaštiti okoliša zgrada koje koriste posebne spremnike za razvrstavanje otpada na svojim parcelama ili javnim površinama.</p> <p>Iako je ova tema već regulirana odlukama lokalnih vlasti, nedostaju odgovarajuće kazne za one koji krše pravila. Na primjer, neke zgrade ignoriraju propise o odlaganju smeća, što uzrokuje probleme zajednicama suvlasnika koje su već riješile taj problem, ali i dalje trpe zbog neodgovornih susjeda. Zbog toga bih predložila da se u dijelu Zakona koji se odnosi na održavanje zgrada propiše obaveza održavanja okoliša. Zgrade bi trebale poštovati odluke lokalnih vlasti i riješiti način odlaganja smeća u skladu s tim, a ako ne, trebalo bi propisati obavezu upravitelja da pronađe rješenje za te probleme na prijavu oštećenih zgrada.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Pitanje sakupljanja otpada i obveza koje proizlaze iz toga predmet je drugih posebnih propisa. Neodgovorni pojedinci se mogu sankcionirati u okviru ovoga Zakona i drugih propisa.
----	--------------	--	---	----------------	--

51	JASMINKA KRAPLJANOV	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Članak 21. Stavak (6) i Članak 22. Stavak (8)</p> <p>Ovim Prijedlogom Zakona o upravljanju i održavanju zgrada uvode se kvote koje sustanari trebaju prikupiti za hitne popravke (20 % suvlasnika plus potpis predstavnika stanara) i nužne popravke (33 % suvlasnika plus potpis predstavnika stanara) na/u zgradi. Ako se potpisi iz raznoraznih razloga ne uspiju prikupiti što je u realnosti moguće tijekom ljetnih mjeseci ili za vrijeme godišnjih odmora ili predstavnik stanara jednostavno ne želi dati svoj potpis, tada ovaj Prijedlog Zakona upravitelju zgrade daje mogućnost da o svom trošku izvede hitne ili nužne popravke te da se pri tome naplati iz pričuve koje uplaćuju svi suvlasnici - vlasnici posebnih dijelova nekretnine. Kao osiguranje da će upravitelj zgrade trošak za izvršene radove naplatiti od sredstava pričuve, ovaj Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, propisuje sljedeće: Citiram: „Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška ... upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine“ (Članak 21. Stavak (6) i Članak 22. Stavak (8) – ili jednostavnije upravitelj zgrade radi osiguranja naplate za izvršene radove ima pravo upisa hipoteke na sve stanove i poslovne prostore zgrade u zemljišne knjige. Ovaj Prijedlog zakona opasan je posve neprihvatljiv, dopušta malverzacije i prevare od strane upravitelja i predstavnika stanara koji se mogu unaprijed dogovoriti i inscenirati takvu situaciju. Zar ne postoje drugi instrumenti osiguranja naplate za upravitelja zgrade osim upisa hipoteke na vlasništvo u zemljišne knjige, ako već do takvih situacija i dođe? Upis bilo kakve hipoteke na stanove i poslovne prostore od strane bilo koga ne smije se dozvoliti, jednako kao što ne smije proći prijedlog za prikupljanje bilo kakve kvote potpisa suvlasnika za hitne i nužne popravke u/na zgradama jer se isti odvijaju za dobrobit i sigurnost suvlasnika.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. Troškovi hitnih popravaka se u prvom redu namiruju iz zajedničke imovine suvlasnika, odnosno zajedničke pričuve i osiguranja, a podredno upravitelj podmiruje navedene troškove. 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. 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 5300,00 eura.
----	---------------------	--	---	----------------------	---

52	Šime Validžić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Treba zabraniti da svatko stihijski mijenja vanjski izgled stambenih zgrada.</p> <p>Osim oronulih fasada, ono što jako narušava stambene zgrade i uzrokuje da izgledaju kao da se nalaze u nekoj sirotinjskoj četvrti u Južnoj Americi je kad svatko mijenja vanjsku stolariju (okvire prozora) i rolete na različit način zatvara balkone tako da zgrada izgubi svaku simetriju i izgleda ružno.</p> <p>Ako se stolarija već mora mijenjati, trebalo bi se nekako dogovoriti (recimo putem predstavnika zgrade) da jedna tvrtka mijenja sve okvire prozora da budu isti što se tiče materijala (drvo ili PVC), boje, broja krila, i slično. Isto vrijedi i za rolete. Naravno, to treba platiti, ali ionako se plaća i kad ih svatko mijenja stihijski. Ako je originalni stil vanjske stolarije zastario, može se promijeniti, ali bitno je da je cijela zgrada na kraju jednaka i simetrična. Klimatizacijski uređaji ne narušavaju izgled zgrade ako su istog izgleda i montirani u istoj vertikali na pročelju.</p> <p>Smatram da je vanjski izgled zgrade važan i da utječe na sliku grada, pa čak države.</p> <p>Ako se poslovne zgrade, hotele, bolnice i slične zgrade u Hrvatskoj, a stambene zgrade u Americi mogu održavati da budu trajno lijepe, pa čak i one za socijalno stanovanje, onda ne vidim zašto se ne mogu tako održati i stambene zgrade u Hrvatskoj. Neprihvatljivo je da veliki dijelovi gradova izgledaju kao sirotinjske četvrti u Južnoj Americi. To se ne odnosi samo na gradsku jezgru nego i na masovnu gradnju iz 1970-ih i 1980-ih godina.</p>	Primljeno na znanje	<p>Ovim Zakonom se predviđa zabrana prakse kakva se u komentaru navodi, odnosno predviđeno je da se na izgrađenim zgradama ne smiju izvoditi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa. Na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenski sustavi (iznimno se navedeni uređaji mogu postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s javne površine). Svi zamjenski elementi na pročeljima zgrada moraju poštivati geometrijske odnose i boju originalnih elemenata te svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.</p> <p>Suvlasnici mogu odlučiti da izmjene primjerice prozora i vrata na zgradama moraju biti identične na cijeloj zgradi.</p>
53	Nenad Jamić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Poštovani, moj slučaj je da je Upravitelj nakon više od 15 godina uočio da ja, kojega su svo to vrijeme smatrali Predstavnikom stanara, ne mogu biti po zakonu Predstavnik stanara jer nisam direktni vlasnik, u katastru piše da imam ugovora o doživotnom uzdržavanju, te kako nisam vlasnik ja ne mogu biti Predstavnik stanara. Nakon što se pokušao naći novi predstavnik stanara, taj stanar nije dobio većinu. I što sad? Upravitelj ne želi biti Predstavnik stanara.</p>	Primljeno na znanje	<p>Suvlasnici su slobodni smijeniti upravitelja te odabrati drugog ako nisu zadovoljni s radom dosadašnjeg upravitelja. Također, visina naknade upravitelju se slobodno uređuje ugovorom o upravljanju koji sklapaju upravitelj te predstavnik suvlasnika.</p>

Da li to znači da zakon Upravitelju daje neograničeno vremena za provjeru da li je netko vlasnik nekretnine da bi bio Predstavnik stanara? Čak i u desetljećima vremena za provjeru.

Kako je moguće da zakon dozvoljava da kad se na neki način zamjerite Upravitelju da Vas tek tako makne bez ikakve obavijesti?

Kako je moguće da zakon dozvoljava Upravitelju da nakon što je poslao pisma vlasnicima stanova da on ne može biti Predstavnik stanara, da tog Predstavnik stanara zove da im nešto potpiše?

Kako je moguće da takvo pismo Predstavnik stanara ne dobije? Koliko vremena treba da se dobije godišnji izvještaj od Upravitelja?

Zašto Predstavnik stanara ne bi mogla biti osoba koja ima prebivalište na toj adresi, a vlasnici stanova tu osobu žele izabrati za Predstavnika stanara? Možemo dobiti neke uvjete za tako nešto? Smanjite naknadu.

Zašto zakon dozvoljava da Upravitelj uređuje kako će zgrada izgledati u odnosu kako ju većina misli urediti?

Zašto zakon određuje da je motor u zajedničkoj prostoriji velika ugroza za zgradu, a zapaljive tekućine i električni bicikli poželjni po šupama? I što s time ima Upravitelj zgrade?

Zašto se Upravitelj poziva na zakon te stanarima zabranjuje stavljanje slika na zid u hodniku ili cvijeća te nam se Upravitelj prijeti zbog takvih stvari?

Kako je moguće da zakon Upravitelja uzdiže i dozvoljava mu da vlasnike podcjenjuje i ne poštuje njihovu volju koju potpisima daju nakon čega im Upravitelj dotične odluke negira?

Do kad će Upravitelj onemogućivati vlasnicima koji mu donesu odluku o odlasku nekom drugome da ih u tome onemogućuje?

Da li Upravitelj treba komunicirati s Predstavnikom stanara ili treba komunicirati samo s vlasnicima nekretnine?

Kako je moguće da Upravitelj na pritužbe ne odgovara Predstavniku stanara, nego određenim vlasnicima?

Zašto Upravitelj upozorava samo određeni ulaz zbog nekih nepravilnosti, a ostale ulaze ne upozorava za iste nepravilnosti?

			<p>Kako je moguće da Upravitelj ne želi dati Predstavniku stanara prijavu na uvid dok drugim stanarima uredno pokazuje prijavu?</p> <p>Kako je moguće da Upravitelj na osnovu slikanih slika donosi određene odluke bez izlaženja teren i obavještanjem Predstavnika stanara?</p> <p>Kako to zakon dozvoljava da vlasnik stana bude Predstavnik stanara, ako šest mjeseci ne stanuje na dotičnoj adresi? Dok osobu koja u zemljišnim knjigama upisan kao slijedeći vlasnik jer ima ugovor o uzdržavanju s vlasnikom stana, takva osoba ne smije biti predstavnik stanara?</p> <p>Kada će zakonodavac stati na kraj takvom Upravitelju koji maltretira većinu u zgradi?</p> <p>Kako je moguće da Upravitelj traži za plaćanje od 60 eura da treba skupiti 100% potpisa vlasnika stanova jer "on zna" da to vlasnici ne žele?</p> <p>U kojem roku bi se međuvlasnički ugovor trebao biti ponovo donijet? Međuvlasnički ugovori su obično već i po 40 godina stari. Razmišlja li zakonodavac o tome?</p> <p>Zakonodavci - spasite nas tiranije Upravitelja. Valjda i mi imamo neko pravo iznad Upravitelja ili smo robovi za Upravitelje koji si uzimaju 17% od ukupno potrebne uplate. Što više povećavamo pristojbu Upravitelj je sretan jer će i za njega biti više love.</p> <p>Za sad toliko. Hvala.</p>		
54	Ratko Marolin	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Za pohvalu je što se konačno ide u promjenu ovog zakona. Kao bivši predstavnik suvlasnika istaknuo bih nekoliko stvari koje bi zakon trebao definirati:</p> <p>1) Upravitelji zgrada obavezno moraju osigurati stručnu i tehničku pomoć (operativna provedba dogovorenog) kod svih aktivnosti zgrade. U većem dijelu Upravitelj te stvari prebacuje na predstavnika suvlasnika, a predstavnik suvlasnika u pravilu nije, i ne mora biti, dovoljno stručan za svu problematiku s kojom se kao predstavnik susreće (pravna pitanja, građevinski zahvati, instalacije svih vrsta u zgradi, kreditiranje, izrada raznih elaborata, itd.)</p> <p>2) Upravitelj mora predlagati i usmjeravati one aktivnosti koje vode poboljšanju stanovanja u zgradi, ne ostavljajući suvlasnicima mogućnost da</p>	Primljeno na znanje	<p>Prijedlozi su suštinski već integrirani u tekst Zakona. Predstavnik suvlasnika i upravitelj su različite osobe s različitim funkcijama kako je uređeno Zakonom. Također Zakonom su raspisane njihove obveze. Dodan je novi članak kojim se uređuje naknada za rad i sankcije za predstavnika suvlasnika kojim je propisano da je međuvlasničkim ugovorom moguće predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika.</p>

godinama ništa ne poduzimaju po pitanju održavanja zgrade.

3) Upravitelj mora biti supotpisnik zapisnika o svim većim izvršenim radovima na zgradi (svi radovi za koje trebaju biti prikupljene 3 ponude).

4) Upravitelj mora biti adekvatno stručno ekipiran za taj posao (što u dosta slučajeva nije), pa se događa da zgrada mora za svaki stručni savjet tražiti pomoć treće strane koju onda mora i dodatno platiti, bez obzira što već plaća naknadu Upravitelju zgrade.

5) Suvlasnici zgrade (i Upravitelj) trebaju donijeti trogodišnji program većih investicijskih radova i zahvata na održavanju zgrade. Za taj program se onda samo jednom skupljaju potpisi suvlasnika (>60% suvlasnika da program bude prihvaćen) Time se izbjegava skupljanje potpisa (što je izuzetno zahtjevan posao ukoliko dio suvlasnika uopće ne živi u zgradi, već daju stanove i poslovne prostore u najam) za ad-hoc potrebe i inicijative koje dolaze tijekom godine.

6) Predstavniku suvlasnika dati veće ovlasti

- u situacijama kada se krši kućni red i mir (njegova prijava daje dodatnu težinu prijavi za kršenje reda),
- mora smjeti ući u stan u kojem se vrše radovi (tijekom izvođenja radova) a koji se financiraju iz zajedničke pričuve,
- moraju mu se najaviti svi veći adaptacijski radovi u stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade ili provođenje telekomunikacijske infrastrukture u zgradi,
- moraju mu se javiti novi vlasnici stanova,
- suvlasnici mu moraju obavezno javljati promjene o broju osoba koje žive u stanu a koje su bitne za potrošnju vode ili grijanja i sl.

7) Predstavnik mora stanovati u zgradi, a ne imati samo prijavljeno prebivalište/boravište u zgradi.

8) Predstavnik, s obzirom na obaveze i odgovornost, mora primati naknadu za svoj rad (koje se može odreći ako to želi).

9) U slučaju da zgrada ne izabere predstavnika suvlasnika, svi suvlasnici moraju snositi određene sankcije: svaki mjesec koji su bez predstavnika, a prema proporcionalnom udjelu u suvlasništvu, plaćati predviđene aodišnje troškove

		<p>amortizacije zgrade (preračunato na mjesečne iznose). Ta kazna ne može biti dio redovne pričuve zgrade koju svaku suvlasnik plaća. Nakon izbora predstavnika suvlasnika tako uplaćena sredstva ostaju na računu zajedničke pričuve zgrade.</p> <p>10) Vlasnici poslovnih prostora u zgradi (ili na katastarskoj čestici koja pripada zgradi) moraju sve promjene o vlasništvu ili najmu, o namjeni, kao i kontakte odgovornih osoba za taj posl.prostor, dostaviti Upravitelju zgrade najkasnije 1 mjesec nakon što posl.prostor počnu koristiti.</p>	
--	--	--	--

55	PERICA SERTIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Tri zgrade izgrađene su svaka na svojoj k.č., ali su jednim dijelom povezane zajedničkim dijelovima zgrade (terase, stepenište). Svaka od tih zgrada ima svoje posebne ulaze. Dio stanova u zgradama na dvije različite k.č. (jedna k.č. su dva stana , a na drugoj k.č. su tri stana) zbog konstrukcijske izvedbe ne mogu koristiti ulaze u stanove zgrade na svojoj k.č. nego koriste ulaze u zgradu koja se nalazi na trećoj k.č. (zgrada ima devet stanova) Dio spomenutih stanova dobivaju komunalije (voda , struja) iz zgrade na trećoj k.č. Svaka od tih zgrada ima svojeg različitog Upravitelja.</p> <p>Gdje je problem?</p> <p>Spomenuti suvlasnici gore spomenutih stanova na prve dvije k.č. plaćaju pričuvu zgradi prema k.č. dok koriste ulaze , stepenište i zajedničke prostore zgrade na trećoj k.č. , drugačije rečeno ne učestvuju u troškovima održavanja zajedničkih prostora u zgradi koju koriste za ulazak u svoje stanove. Upravitelji ovih dvije zgrade kao i predstavnici suvlasnika tih ulaza u više navrata oglušili su se na sudjelovanje u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade na trećoj k.č.</p> <p>Dosadašnja zakonodavna aktivnost nije sustavno riješila niti dotaknula ovakva stanja u zgradama koja su važna za pravilno upravljanje i održavanje zgrada. Koliko vidim ni u novom prijedlogu zakona nema prijedloga koji bi barem dijelomično razriješio ovakvu situaciju</p> <p>Stoga molim zakonodavca da u novom Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada iznađe rješenje i ovakvih situacija u zgradama čime će se unaprijediti upravljanje i održavanje zgrada.</p>	Primljeno na znanje	Uređivanje apsolutno svakog mogućeg slučaja koji se može pojaviti u praksi teško ijedan propis može postići. Propis treba dati generalne smjernice i adresate upoznati s njihovim pravima i dužnostima u pogledu određenih pitanja te adekvatne alate za ostvarenje cilja zakona. Sva pitanja osobe koje smatraju da im je neko pravo povrijeđeno mogu zatražiti sudsku zaštitu.
56	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Zakon o upravljanju i održavanju zgrada dijelom obuhvaća materiju koja je već regulirana Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nije primjereno da se ista materija zakonodavno određuje kroz dva različita zakona jer se stvara pravna nesigurnost.</p> <p>Zakonodavac mora odlučiti kroz koji zakon će se koja materija obrađivati i u tom zakonu je cjelovito obuhvatiti, a nikako ponavljati u predloženom Zakonu o upravljanju zgradama iste ili slične odredbe koje su</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Intencija je da se omogućiti sufinanciranje ugradnje dizala već u ovom Zakonu, budući da, brojne višekatne zgrade u Republici Hrvatskoj nemaju dizala što starijim osobama, osobama s invaliditetom te drugim osobama smanjenje pokretljivosti utječe na kvalitetu života. Stoga je potrebno potaknuti gradnju dizala u postojeće zgrade. Nadalje, pitanje poreznog tretmana naknade</p>

već regulirane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Smatramo da bi Zakon o upravljanju zgradama prije svega trebao odrediti obveze, odgovornosti i prava u pogledu poslova upravljanja zgradama i djelatnost upravitelja zgrada, uključujući nadzor i stegovne mjere nad predmetnom djelatnošću, budući da je predmetno područje trenutno nedovoljno regulirano i nekontrolirano te stoga upravitelji zgrada ne snose nikakvu odgovornost i posljedice za dosadašnje neprimjereno postupanje i štetu koja je nastala njihovim neizvršavanjem obveza.

Pitanje ugradnje dizala obrađeno u članku 18. treba potpuno izbaciti iz Zakona i prema ugradnji dizala se odnositi kao svakoj drugoj poboljšici o kojoj se suvlasnici trebaju dogovoriti. Ugradnja dizala, zajedno s poticajima, može biti regulirana kroz programe i natječaje, a nikako kroz Zakon o upravljanju zgradama koji bi trebao biti trajan i stabilan propis, neovisan o trenutnim javnim projektima i hirovima.

Pitanja koja treba dodatno regulirati ovim zakonom su:

- zaštita manjine od neopravdane samovolje većine, upravitelja zgrade ili ovlaštenog predstavnika suvlasnika
- vanparnično rješavanje sporova i ubrzavanje odlučivanja suda po takvim pitanjima npr. zaštita manjine, jesu li radovi potrebni ili ne, angažiranje neovisnog vještaka za izvid stanja, procjenu potrebnih radova i izvršitelja za njihovu provedbu kada o istima ne postoji odgovarajući dogovor suvlasnika
- zaštita privatnost i vremena suvlasnika pojedinih posebnih dijelova od neosnovanih zahtjeva upravitelja i nadležnih tijela i njihovih djelatnika za ulazak u posebni dio zgrade, koje bi uključivale stroge kazne za kršitelje privatnosti (također se može riješiti kroz brze vanparnične postupke)
- naknadu predstavniku suvlasnika osloboditi poreza i doprinosa do određenog iznosa (npr. max EUR 200,00 mj) kako bi se smanjilo administriranje i troškovi održavanja zgrade budući da upravitelji naplaćuju velike iznose za obračun davanja. a iznosi doreza i

predstavniku suvlasnika nije predmet ovog Zakona.

Ovaj Zakon daje samo okvir za postupanje. Suvlasnici mogu odlukom ili međuvlasničkim ugovorom odrediti primjerice da koriste aplikacije za digitalno poslovanje ako smatraju da će se na taj način kvalitetnije i jednostavnije voditi evidencija o upravljanju i održavanju zgrade.

			<p>doprinosa uzrokuju znatno povećanje troškova isplate naknade predstavniku suvlasnika.</p> <ul style="list-style-type: none"> - uvođenje mogućnosti da suvlasnik samostalno obavi određene radove (npr. odradi neki popravak ili sanira štetu), a da mu se zauzvrat omogući, temeljem odluke suvlasnika, umanjenje iznosa pričuve u vrijednosti izvršenih radova, bez ikakvog obračuna poreza i doprinosa, budući da radove obavlja za sebe i suvlasničku zajednicu. - uvođenje registra upravitelja zgrada koje bi vodilo nadležno ministarstvo - uvođenje i reguliranje elektroničkog poslovanja, evidencije i trajnog arhiva zgrade za bitnu dokumentaciju vezanu za zgradu, od etažnih elaborata, međuvlasničkog ugovora, ugovora o upravljanju putem sustava e-gradani (koji bi sustav bio u organizaciji tijela javne uprave/državne geodetske uprave/suda). Kroz e-poslovanje bi se trebalo regulirati evidencije, komunikacije i pohrane vezane za sastanke suvlasnika, zapisnike sa sastanka suvlasnika odnosno predložene odluke s podlogama (ugovori/ponude/projekti) i e-glasanje. - regulirati obvezu zgrade za postavljanjem oglasne ploče - regulirati pitanje na dostave otvorenih stanja potraživanja i obveza suvlasnicima, budući da zbog uredbe o zaštiti podataka (GDPR) više nije jasno smiju li upravitelji dostavljati suvlasnicima poimenični pregled dugovanja/potraživanja svih suvlasnika i ostalih vjerovnika/dužnika ili ne smiju, te na koji način im to smiju dostaviti, a da ne budu kažnjeni 		
57	NIKICA HLUPIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Prije nego što navedem svoje primjedbe i prijedloge izmjena, ističem da je vrlo pohvalno što se uređuje područje koje je do sada bilo kaotično, a jako je važno. U tom pogledu radna skupina ima moju punu podršku i baš zato se uključujem u ovo savjetovanje.</p> <p>Kao iznimno pozitivan iskorak pozdravljam uvođenje zajednice suvlasnika i mogućnost da svaki ulaz u zgradu bude samostalan i ima pravnu osobnost. To je do sada bio uvjerljivo najčešći uzrok razdora i svađa unutar zgrada, a predloženo rješenje smatram izvrsnim. Praktički</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. U odnosu na nužne popravke, potrebna je suglasnost 33% većine suvlasničkih dijelova, kako bi se izbjegle moguće zlouporabe navedenog instituta od strane predstavnika suvlasnika i upravitelja te iz razloga što nužni popravci često uzrokuju velike financijske troškove.</p>

nemam nijednu zamjerku i nimalo se ne slažem s nekim komentatorima koji predlažu ugovore za odvajanje i slično. Nismo sklapali ni ugovore za (prisilna) spajanja pa ne trebamo ni za (dragovoljna) razdvajanja. Sve je i po ovom prijedlogu (članci 6.-13.) savršeno jasno propisano i smatram da bi bilo kakvo dodatno normiranje samo zakompliciralo stvari i imalo suprotni učinak, tj. da se u praksi ništa od tih dobrih zamisli ne bi moglo provesti. Ima ih kojima je to primarni interes, ali baš zato samo naprijed kako ste krenuli!

Naravno, štošta bi se moglo bolje ili drugačije, ali svjestan sam da potrebno je i neko (kraće, recimo godina-dvije) vrijeme da se pojedina rješenja ispitaju u praksi pa ne treba niti očekivati da će sve odmah biti savršeno uređeno. Zato neću ulaziti u puno detalja, ali smatram da je u prijedlogu zakona nekoliko neprihvatljivih i nedopustivih rješenja koja bi obavezno trebalo korijenski izmijeniti u konačnom tekstu zakona.

Napominjem i da izmjene koje predlažem pojedinačno ne mogu imati željeni učinak i zato bi trebale biti prihvaćene sve (u smislu načela).

Opis problema i neprihvatljivost članaka 21. i 22.

Predloženi članci 21. i 22., odnosno postupanje u slučaju hitnih i nužnih popravaka je potpuno neprihvatljivo i potencijalno veliki općedruštveni problem kada se uzme u obzir udio stanovništva u zgradama (koji će u budućnosti zasigurno samo rasti). Po mojem mišljenju, ti su članci providna podvala upraviteljskog lobija. Predložena rješenja u vezi hitnih i nužnih popravaka upravitelje oslobađaju svake odgovornosti i dužnosti jer oni čak ne bi bili obavezni ni potaknuti suvlasnike na radove kada postoji hitnost ili nužnost, nego se suvlasnici sve moraju samoinicijativno dogovoriti i zatražiti intervenciju od upravitelja, što je u većim zgradama nemoguće, a tek onda upravitelj nastupa kao puki izvršitelj, tj. organizator radova. Nekoliko telefonskih poziva i to im je sav posao, a oni koji trpe štetu neka se snađu. Uostalom, smatram da nikakve sudlasnosti za hitne ili nužne

popravke niti ne smiju biti potrebne. Usvoji li se ovakav prijedlog zakona, bit će to doslovno katastrofa i svi stanovi u rubnim dijelovima zgrada za kratko vrijeme postat će bezvrijedni i neupotrebljivi. Zapravo, to će se dogoditi sa svim stanovima u kojima nastane bilo kakav problem kojemu je uzrok izvan tih stanova, a štetu trpi samo jedan ili tek manji broj suvlasnika. Osim što je zahtijevanje bilo čijih suglasnosti za hitne ili nužne popravke samo po sebi neprihvatljivo, dodatno je neprihvatljivo očekivati preko 30 (ili 20, svejedno) postotaka suglasnih suvlasnika. To oštećenike dovodi pred nemoguću zadaću jer tolike suglasnosti u većim zgradama nikada neće biti moguće skupiti. Zamislite da u Saboru za neku inicijativu treba 20 ili 30 posto zastupnika. Toliko nemaju ni najjače stranke bez da koaliraju s drugim strankama!

Temeljem navedenoga, jasno je da su u pitanju dvije očite opasnosti (po vlasnike i stanare):

1. Prema sadašnjem prijedlogu, u oba slučaja (hitni ili nužni popravak) predviđa se pribavljanje suglasnosti određenog (ogromnog, u usporedbi s, primjerice, inicijativama u Saboru ili za nacionalni referendum) postotka suvlasnika te posebna suglasnost predstavnika suvlasnika. To je samo po sebi u suprotnosti s pojmovima „hitno“ i „nužno“!

Zamislimo da dođemo kao pacijenti na hitni bolnički prijem, gdje su još i deseci drugih pacijenata te da se pacijenti sami trebaju dogovoriti o redoslijedu obrade. Svakome bi njegov problem bio najveći i najvažniji i nikada se ne bi dogovorili. Zato o tome odlučuju liječnici i ne trebaju za to suglasnost pacijenata!

Ista je stvar s kvarovima koji zahtijevaju hitne ili nužne popravke u zgradi. O tome ne mogu odlučivati suvlasnici jer nisu (sigurno ne svi) ni jednako zainteresirani, ni mjerodavni o tome odlučivati. Sve što je hitno ili nužno mora biti obavljeno bez obzira na volju suvlasnika!

Ako je nešto nužno, onda ne smije biti predmet odlučivanja, nego popravak mora biti obavezan po zakonu. Situacija

kakve se po ovom prijedlogu mogu očekivati već je bilo nebrojeno, a jedna od najčešćih je curenje vode u samo jedan stan ili nekoliko njih, recimo na zadnjim katovima. Štetu trpi samo jedan ili mali broj suvlasnika i nitko drugi. Ako su odnosi narušeni, ali i da nisu, oštećenik ili oštećenici nikada neće dobiti suglasnost ostalih suvlasnika da se taj problem riješi. A odnosi su posvuda loši i to upravo zbog neuređenosti. Da su popravci uređeni zakonom, ne bi bilo ni sukoba među stanarima (suvlasnicima).

2. Apsolutno najveća pogreška i potencijalni problem je predviđeni potpis predstavnika suvlasnika. Predstavnik ne smije imati uloge koje mu daju bilo kakav oblik nadređenosti nekom drugom suvlasniku. On treba biti samo predstavnik, dakle posrednik i administrator, s istim pravima i obavezama kao i ostali suvlasnici. Ništa više od toga. Predstavnik već kao suvlasnik ima svoje pravo i mogućnost utjecanja na odluku kao i drugi. Ako se pored određenog dijela suvlasnika još posebno traži i suglasnost predstavnika, predstavnik time dobiva dvostruko pravo glasa i to s „pravom veta“ jer potpisi suvlasnika bez potpisa predstavnika, po ovom prijedlogu zakona, nisu dovoljni. Dakle, predloženo rješenje je dvostruko neprihvatljivo i štetno! Ako, pak, predstavnik nije ujedno i suvlasnik, onda ne smije imati apsolutno nikakvo pravo odlučivanja, već može biti samo administrator i posrednik.

Moj prijedlog

- Izbaciti zahtjev za bilo čijim suglasnostima za hitne ili nužne popravke. Hitni i nužni popravci trebaju biti isključiva nadležnost, ali i obaveza upravitelja. Suvlasnici bi po prirodi stvari trebali pomagati sa svoje strane koliko mogu, ali nikako ne bi smjeli moći ometati popravke koji su hitni ili nužni. Podredno, bitno smanjiti propisane postotke. Ali ponavljam, za „hitno i nužno“ ne smije biti pitanja hoćemo li, nego se mora!
- Naročito treba paziti na ulogu predstavnika suvlasnika koji ne smije imati nikakav utjecaj veći od bilo kojeg drugog suvlasnika. Stanovanje ne smije biti

			<p>uređeno kao trgovačka društva! To je ljudima dom, a ne radno mjesto i nitko im ne smije narušavati mir i kvalitetu stanovanja! Predstavnik treba biti samo predstavnik, dakle osoba koja suvlasnike samo oslobađa potrebe za izravnim obraćanjem upravitelju. I to je sve! Predstavnik nije direktor u trgovačkom društvu i ne smije ni o čemu odlučivati drugačije i s više ovlasti od drugih suvlasnika.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Za hitne i nužne popravke obavezno treba propisati rokove izvršenja jer onome tko trpi štetu svaki dan više znači još veću štetu koju mu u konačnici nitko neće u potpunosti naknaditi. <p>Nepostojanje rokova u sadašnjim propisima često je dovelo do neopravdanih odgađanja popravaka mjesecima, nekad i godinama, naročito kada su upravitelji u dosluhu s predstavnicima (što je sveprisutna pojava), a oštećeni suvlasnici nisu s predstavnicima u „istoj ekipi“.</p>		
58	HRVOJE RAUKAR	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Drago mi je da je moj komentar primijećen makar se gosp. Doubek ne slaže sa svime što sam naveo. Dakle da pojasnim o kakvom se objektu radi – objekt je uistinu u potpunosti samostojeći (nije spojen s nikakvim drugim objektom) i nije jedini, takvih ima još. U neposrednoj blizini moje ulice (u kojoj su ukupno tri takva objekta) ima ih još nekoliko, u malo daljim naseljima (Trnsko, Zapruđe) još i više – i gotovo svi su u iznimno lošem, derutnom stanju (onaj pored SuperAndrije/HAK-a je u jako dobrom, ali za njega se plaća pričuva godinama). Za ostale se pričuva uopće ne plaća (dosta je takvih) ili je preniska, dakle objekti doslovno propadaju. Nebriga suvlasnika, ali i države dovela je do toga. O nebrizi suvlasnika ne bih previše, jer je jasno da su trebali održavati objekt.</p> <p>Međutim, kao je moguće da država, koja ima popis svih nekretnina („uređena zemlja“), nije zadužila neko ministarstvo da prvo popiše sve nekretnine (prije svega u vlasništvu više privatnih osoba, dakle zgrada) a onda u unakrsnoj provjeri sa svim upraviteljima utvrdi ima li zgrada koje nemaju upravitelja – a takvih ima, očigledno? I takvim objektima izabrati</p>	Primljeno na znanje	Suvlasnicima na raspolaganju stoji međuvlasnički ugovor kojim detaljno i pobliže mogu urediti različite situacije, pa tako i način odlučivanja, osnivanje vijeća suvlasnika, organiziranje sastanaka i sl. Intencija Zakonodavca je da je Zakon da okvir postupanja te da utječe na suvlasnike zgrada da se aktivnije uključe u donošenje odluka o održavanju i upravljanju zgrade.

upravitelja na natječaju za takve zgrade na koje bi se javljale tvrtke za upravljanje. Da, potrajalo bi, pa što? Za 10 - 20 godina sve bi te zgrade bile u neusporedivo boljem stanju nego su danas. Nije ni Švicarska postala to što je za 5 godina nego za 500.

Zašto ovo predlažem?

Pa zato jer kad smo se u lipnju 2019. nas desetak našlo u ulici na inicijalnom sastanku da uvedemo red u naš objekt – dakle da se za njega po prvi puta od sredine 70-ih godina uvede pričuva, imenuje upravitelj i predstavnik suvlasnika, našli smo se pred ogromnim problemima. Prije svega, suočili smo se s pitanjima/izjavama jednog dijela suvlasnika prilikom zamolbe da nam daju svoj potpis poput npr.:
- što će nama struja u objektu, kad imamo vanjsku rasvjetu (objekt je dug 40, širok 30 metara i ima 6 etaža, osim u rubnom dijelu objekta uz ulicu gdje još ima svjetla s ulice, noću je potpuni mrak, ne vidite stoji li netko pored vas na 1 metar dok ste pred svojom garažom?
- što me briga da krov prokišnjava, ja sam na prizemlju, meni je dobro, kome curi neka si popravi?
- to je objekt u kojem se ne stanuje, za to se ne plaća pričuva, što je vama? (dakle objekt bi se trebao zvati „samoobnavljajući“ a ne samostojeći?)
- betonska rampa za uspon i silazak vozila se raspada, armatura koja viri iz betona probija automobilske gume? Pa što to mene briga, ja ne idem preko te rampe?

Bilo je toga još, ne mogu se svega ni sjetiti. Nakon 5 dana shvatio sam da smo stvarno „u banani“, bio je to grubi sudar s realnošću. Srećom, bio sam pun entuzijazma.

Svega ovog ne bi bilo da je država radila ono što treba – uvela reda u samu sebe. Red mora doći odozgo, od onih koji su izabrani da upravljaju državom.

No to je bio tek početak. Trebalo je doći do svih suvlasnika, a za mnoge u zemljišnim knjigama nije bilo dovoljno podataka. Samo jedan dio je naime iz obližnjih zarada. ostali su

raštrkani doslovno po cijeloj planeti. Uz pomoć budućih članova Vijeća krenuo sam u mukotrпно prikupljanje potpisa. Imamo ime i prezime suvlasnika i njegovu potpunu adresu (to je još i dobro, jer katkada je bio naveden samo grad, čak i u susjednoj državi – ali smo i tog suvlasnika pronašli), no kad tamo dođem, nema nikoga (npr. brda oko Samobora, tu vam treba navigacija). Od susjeda doznam da ljudi žive u stanu u podsljemenskoj zoni. Drugi dan odem tamo i dobijem potpis, imam 0,7% vlasničkih udjela, hura! Neke sam uspio naći Internet forenzikom (telefonski imenici gradova, Google općenito itd.), neke i preko osmrtnica njihove obitelji koje su objavljene na Internetu. Čak i preko zemljišnih knjiga tako da „piknem“ zgradu u kojoj je suvlasnik ali nemam njegov kontakt, izvučem popis svih stanara, nađem jednog na Internetu od njih više (telefonski imenik), nazovem, objasnim što mi treba i zašto i dobijem mobitel suvlasnika koji mi nedostaje. Ne biste vjerovali kako je lako doći do mnogih osobnih podataka na Internetu, ali ne za sve. Neki za Internet ne postoje, do njih morate pješice, kucati na vrata, pa se nadati da su kod kuće. I par puta ako treba.

I onda se opet sudarim s neredom u režiji grada i države. Naime, za 17 garaža od 140 nije bio upisan vlasnik, već tvrtka koja je izgradila objekt i otišla u stečaj te je brisana iz sudskog registra. Ostali suvlasnici mi naravno prigovaraju, jer oni neće plaćati pričuvu? Što sada? Opet polako i mukotrпно – nešto doznam usmenom predajom drugih suvlasnika (jer se na obavijest na pojedinoj garaži s molbom da mi se javi vlasnik jer će biti uveden u sustav pričuve javilo svega par suvlasnika), a usput doznam da se za neke garaže za koje u zemljišnim knjigama nije upisan vlasnik uredno naplaćuje komunalna naknada. Dakle, ipak netko zna tko je vlasnik. Kontaktiram onoga tko je naplaćuje (tvrtka koju je odabrao grad), oni se naravno pozovu na GDPR te mi kažu da oni nisu sigurni je li to vlasnik ili korisnik pa mi ne mogu dati podatke (ali mu mogu naplatiti komunalnu naknadu!). Pišem AZOP-u (čak i s odvjetnikom). Pišem svim

gradskim uredima i nekako možda iščeprkam još jednog ili dva suvlasnika. I onda anonimno dobijem ponudu iz 2016. (ubačeno u moju garažu) iste te firme iz Zagreba koja u ime grada Zagreba naplaćuje komunalnu naknadu iz koje je vidljivo da imaju popis suvlasnika (pa i neupisanih), i gle čuda, u toj ponudi za upravljanjem od ljudi s popisa traže suglasnost da preuzmu upravljanje objektom. Kako sad to, meni su rekli da nisu sigurni jesu li to korisnici ili suvlasnici, ali kada žele prodati svoju uslugu, onda ih ipak smatraju suvlasnicima? Uglavnom, nakon puno peripetija uspjeli smo doći do svih 17 „nepoznatih“ suvlasnika.

Ah da, još jedan dokaz o neredu u državi: kad sam kupio garažu, upisao sam se u zemljišne knjige. Međutim, prethodnom vlasniku grad nije naplaćivao komunalnu naknadu, pa sam ja morao moliti grad da mi je počne naplaćivati. Zar to ne ti trebalo ići automatski – ja se upišem u zemljišne knjige, onaj čiji je to teren automatski zna za tu promjenu i šalje mi na naplatu sve naknade koje se za tu nekretninu moraju naplaćivati? Uređena zemlja?

Država je dužna javiti promjenu u podacima o vlasništvu svoje nekretnine, a ne da ja ili suvlasnici to istražujemo. Pa ako smo mi kao građani dužni javiti promjene svojih podataka za bilo što, zar to nije i država? Ne možete promijeniti svoju adresu stanovanja na koju ste primali račune a to ne javiti komunalnim i svim drugim poduzećima mjesta u kojem recimo imate vikendicu i poslije se praviti „toša“ da niste dobili račune tri godine, pa se pozvati na zastaru! O apsurdu da upravitelj pokreće ovrhu protiv države da ne govorim. Pa do toga uopće ne smije doći – država mora biti primjer dobre brige za nekretnine. Sada je to posve suprotno.

O korupciji neću više osim da ću ponoviti jer nikada nije dovoljno – svaku vlast treba ograničiti! I jako dobro kontrolirati. Moralno smo bankrotirani i kontrole nikada dosta. Suvlasnici mi, posebno na početku, uopće nisu vjerovali. I ne čudim se, ne bi ni ja. Poručio sam im da nema drude neao da idu Upraviteliju. i

provjeravaju stanje računa kad god žele.

Što se mene i članova Vijeća tiče, svake godine je sazvan sastanak, s malim odazivom, ali sam prije sastanka na 70 i više e-mail adresa slao detaljan izvještaj što radimo u Vijeću, uz hrpu računa, ponuda – sve što sam god dobivao od ponuditelja, uz detaljna pojašnjenja gdje smo, koje su nam prepreke i kamo želimo stići. Toliko detaljan da su mi neki prigovarali da je predugačak (tko će to sve čitati!). Ja s druge strane mislim da ako sam zajedno s članovima Vijeća preuzeo brigu nad nekretninom sa stotinjak vlasnika koja je u očajnom stanju i koja zahtijeva bar desetljeće obnove, da moramo ljudima vrlo detaljno javljati što se događa. Posebno imajući u vidu da je pričuva 8kn/m2, pa su se mnogi bunili da je to više nego za stan. I mora tako biti, jer ako želimo spasiti objekt nema vremena 30 ili 40 godina nego najviše 10, jer objekt već sad ima gotovo 50 godina i raspada se. U početku je bilo i protesta (tko će plaćati održavanje kliznih vrata, rasvjete, svega toga, što je vama, tjerate luksuz..), prigovora jer se nije ništa vidjelo a ljudi su uplaćivali velike novce. Razumijem to nepovjerenje.

Promjena se dogodila krajem 2022., dakle gotovo pune tri godine nakon što smo počeli prikupljati pričuvu – uz manje radove prije kraja 2022., tada je uvedena je struja a onda i rasvjeta u objekt (i bi svjetlo, aleluja!), a objekt je zatvoren prema vani ogradom i kliznim vratima na daljinsko upravljanje. Iz objekta je izbačeno nekoliko kubika smeća (ormari, trosjedi, fotelje, prozori, ogledala, WC školjke s daskom, vrata, kiseli krastavci u teglama, stare cipele, stiropor od pakiranja strojeva za pranje rublja, šuta i pločice od uređenja kupaonica, stare automobilske gume i sva sila smeća koje ni ne znam što je). U mjesec dana je objekt od mračnog, smrdljivog odlagališta otpada i javnog WC-a, podložan provalama (i po 4 u jednu noć) postao nešto sasvim drugo. I dalje oronulih, prljavih zidova, ali čistog poda, osvijetljen, zaštićen. Članovi Vijeća su, svaki za sebe također znatno pridonijeli napretku, posebno jedan koji je sam obavljao

razbijene zidiće objekta, postavio dodatnu ogradu na polukatove i to pomoću nosača koje je sam izradio. I to je sve radio besplatno (plaćen mu je samo materijal)! Prilikom iznošenja krupnog otpade iz objekta, odazvalo se dosta suvlasnika. U dva sata smo očistili čitav objekt koji je desetljećima bio zatrpan smećem.

Ja sam s još par suvlasnika s krova spustio u vrećama oko 4 kubika mahovine koja se nakupila na krovu i za kiša začepljivala odvode, pa je gore bilo jezero danima i polako curilo kroz deku krova i uništavalo već načetu konstrukciju. Na krovu se nalazi i omanje drvo, koje raste iz spoja krovnih ljepenki koje se ne smije iščupati jer će onda ostati rupa, čekamo potpunu obnovu krova (nadamo se, sredinom iduće godine), a do tada svako malo odrežemo drvo pri dnu.

Tijekom rujna 2023. smo ja i taj član Vijeća koji je zidao zidiće očistili utore 8 od 10 rampi jer su bile pune smeća. Smeća koje se tu skupljalo 50 godina, u tim „arheološkim iskapanjima“ izvadio sam i jedan jugoslavenski dinar iz 1965. Vjerojatno je tijekom 70-ih ili 80-ih nekome ispao i ostao tu sve do nedavno. Čišćenje je trajalo više od 16 sati u više navrata tijekom vikenda, rad na koljenima, trebalo je preko 2 sata za jednu rampu. Usisač sam unajmio u drugom dijelu grada, te smo prvo iskapali zemlju dljetom a onda usisavali. Na kraju smo bili slomljeni i prljavi poput rudara ali su rampe bile prvi put od 70-ih čiste. Nema tvrtke za čišćenje koja bi to odradila. Nitko nam se nije pridružio, par nas je suvlasnika pohvalilo dok su prolazili, a dobar dio je samo čekao da se maknemo i da oni prođu autom po rampi na kojoj smo radili na koljenima – mi klečimo, a oni u autu idu niz rampu i gledaju u nas na koljenima iz svojih automobila.

To je pravo stanje svijesti i zato tvrdim da je jedini način za efikasno upravljanje zgradama s većim brojem suvlasnika (minimum bi se trebao naći između 50 i 100 suvlasnika, a za manje objekte upravljanje je ipak puno lakše, bar bi trebalo biti) da se ovlast drenese na

grupu suvlasnika koji će preuzeti odgovornost za upravljanje objektom ali uz iznimno jak i učinkovit kontrolni mehanizam – s npr. 20% suvlasničkih udjela ta grupa suvlasnika se ruši i dolazi druga. Bez ikakve mogućnosti izbjegavanja – čim upravitelj dobije popis s 20% (ili 30, kako se već odredi) suvlasničkih udjela sa zahtjevom za nove izbore, upravitelj javlja Vijeću da je bivše. Izbori traju najdulje mjesec dana i imamo novo Vijeće. Da, ovo se neće mnogima dopasti – ja i moje Vijeće se tog ne bojimo, a ako ipak budemo smijenjeni, pa novi koji će doći, valjda će raditi za dobrobit objekta, a ako ne – zna se, „lete“.

Jer, na sastanke kao prvo ne dolazi nikada dovoljan broj suvlasnika. Kao drugo, e-mail komunikacija sa stotinjak i više ljudi je isto tako neizvediva, jer čim jedan baci drugačije mišljenje, rasprava se multiplicira i većina odustaje a dio i protestira što mu se šalju poruke koje ga zamaraju. Nastaje kaos i ne mičemo se s mjesta. Nije isto zgrada od 40-50 stanova i objekt koji ima 300 suvlasnika. Današnji stambeni objekti imaju u podzemnim etažama garažna mjesta /garaže koja nisu u vlasništvu samo stanara te zgrade, nego i mnogih koji tu uopće ne žive. Radi se o stotinama suvlasnika.

Još nešto – to što u europskoj praksi samostojeći garažni objekti nisu uzeti u obzir ne znači da i mi moramo slijediti tu praksu – ovo samo pokazuje da ni u EU nije sve riješeno do kraja, što je i za očekivati – savršenstvo ne postoji, osim u mašti. Samostojeći garažni objekti su objekti u pretežnom vlasništvu privatnih osoba i njima treba upravljati na jednak način kao i sa stambenim zgradama. Posebno se ne slažem da se „za njih treba zaista predvidjeti više posebnih odredbi“, jer bi tek tad nastao cirkus. Čemu više komada zakonodavstva da sve postane još kompliciranije?

Kažnjavanje? Znamo dobro da to neće ići. Jer, tko će prijaviti da suvlasnici nisu došli na sastanak? Predstavnik suvlasnika/Vijeće? Upravitelj? Pa da imamo dodatnih problema. i ovako ih imamo i

previše. Zatim, zamislite nekome naplatite kaznu od 400 Eura (!!) jer nije došao na sastanak. sazove se opet sastanak, on dođe da ne plati 800 Eura (!!!). Što mislite, da će biti konstruktivan? Neće. Ako mogu birati između pasivnog suvlasnika koji ne radi probleme ali ne želi sudjelovati u odlučivanju i frustriranog koji je prisiljen na odlučivanje, biram onog prvog.

Zatim, sazvat sastanak za 100 ili 200, 300, 400 i više suvlasnika. Pa gdje? U parku? Što ako padne kiša, ili je zima (kraj godine!)? U koncertnoj dvorani? Tko će to platiti? Moj objekt nema novaca za to. Nema ni za čišćenje, a kamoli za rezervacije Arene ili sličnih lokacija da bi se tamo sastajali.

Ističem, ni premijer ne pita sve nas hodajući od vrata do vrata što da radi, već ima ministre koje je imenovao temeljem glasova birača koji su izašli na izbore. Ako ne radi dobro, gubi izbore. To treba uvesti u upravljanje velikim zgradama, uz okidač za raspisivanje izbora za koji je potreban relativno mali postotak suvlasničkih udjela. To će motivirati obje strane – Vijeće da radi dobro ili „leti“, a i suvlasnike da dolaze na sastanke koji se uz iscrpan izvještaj moraju sazvat jednom godišnjem (a po potrebi i češće), jer Vijeće itekako sluša suvlasnike, ako imaju i žele što reći (konstruktivno) – a to se prije svega treba događati na sastancima. Ako Vijeće ne sluša „glas naroda“, onda idu izbori i Vijeće je bivše.

Na taj način ste riješili najveći problem, samovolju predstavnika suvlasnika i neaktivnost suvlasnika. A ako neka zajednica suvlasnika ne reagira ni nakon što je očigledno da ih se loše vodi, pa onda su si sami krivi za to i ne zaslužuju bolje. U mojoj ulici su još dva objekta kao moj – nakon što se dogodilo „čudo“ u mojem, pitalo me više suvlasnika iz tih objekata „a kada ćete preuzeti naš“? Jedan od ta dva objekta ima upravitelja (ali je pričuva iznimno niska) i ništa se u njemu pozitivnog ne događa (iz najgornje etaže na ulicu viri velika cijevi promjera 100 mm da kiša s krova na taj način ide van, jer se sustav odvodnje unutar objekta začepio/cijevi su

pukle – rješenje „ala Bangladeš“), drugi ne, u ovom u kojem postoji upravitelj predstavnik suvlasnika je dao 2017. godine ostavku jer se oko ničega nije mogao postići dogovor (pogodite zašto), te objekt od tada nema predstavnika suvlasnika. Nakon toga nitko nije uspio skupiti dovoljan broj potpisa jer su suvlasnici raštrkani kako sam opisao gore, a nikome se ne da proći ono što sam prošao ja i članovi Vijeća koji su mi pomogli skupiti potpise.

Moj odgovor je bio da nikada neću preuzeti te objekte (put koji sam prošao od ljeta 2019. do danas je bio psihički iznimno naporan), ali ću im pružiti sav know-how koji imam i to besplatno i prisustvovati inicijalnom sastanku te kasnije davati podršku, samo se organizirajte i sazovite inicijalni sastanak. Mislite li da se nakon toga išta dogodilo? Ovdje je na potezu država - raspisati natječaj za sve takve objekte i odabrati tvrtku upravitelja a nakon toga izabrani upravitelj raspisuje izbore za Vijeće ali na principu kojeg sam objasnio. I stvari će se maknuti s mrtve točke.

59	Slobodan Radinović	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>U prijedlogu zakona je navedeno: Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba. Nadalje, u članku 21 daje se mogućnost upravitelju zgrade da on može bez suglasnosti suvlasnika obaviti radove na zgradi i upisati se u vlasništvo stanova. Na ovaj način upravitelju se daje carte blanche da on može preuveličati cijenu radova (što često i čine) u dogovoru sa izvođačima, što suvlasnici ne mogu i ne žele platiti, te se upisati na vlasništvo stanova i tijekom vremena sa dodatnim kamatama i izmišljenim radovima preuzeti stanove. Ovo se NE smije dozvoliti. Sve radove moraju odobriti suvlasnici i upravitelj nema pravo upisa na vlasništvo. Članak 31 (2) Kvalificiranom većinom donose se odluke:</p> <p>1. O promjeni namjene zajedničkog dijela zgrade u posebni dio zgrade. Ovo se NE smije dozvoliti. U mojoj zgradi imamo dva suvlasnika koji su već više puta pokušali prevariti ostale suvlasnike. Zgrada pripada 49% u vlasništvu državi, a ostatak 51% suvlasnicima. Dotična dva suvlasnika imaju veće stanove i lako će dobiti uz sebe suglasnost dva penzionera koji će potpisati (zbog male mirovine) da se tavanski prostor može prodati. Na taj način oni imaju 31% suvlasništva koji ide na suglasnost državi, koja će prihvatiti većinsku odluku suvlasnika. 31 % je za prenamijenu (prodaju) tavanskog prostora a nas 20 % nije. S tim zahtjev od 80 % je ispunjen, a u realnosti samo je 31% suvlasnika bilo za prenamijenu (prodaju). MOJ PRIJEDLOG je da za zgrade gdje grad ili država imaju bilo koji udio u suvlasništvu, potrebna je 100% suglasnost svih suvlasnika.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. U odnosu na nužne popravke, potrebna je suglasnost 33% većine suvlasničkih dijelova, kako bi se izbjegle moguće zlouporabe navedenih instituta od strane predstavnika suvlasnika i upravitelja te iz razloga što nužni popravci često uzrokuju velike financijske troškove.</p> <p>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. 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 5300,00 eura.</p> <p>Navedeni prijedlog bi doveo do očigledne nejednakosti, a osim toga prikupljanje 100% potpisa nije izvedivo u mnogim slučajevima.</p>
60	ŽELJKA ČUGA KUPRES	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Praksa određivanja visine pričuve izražene po kvadratnom metru stambenog prostora je zastarjela, nesporno nepravdna i diskriminirajuća. Budući da su zakonom definirana sredstva zajedničke pričuve namjenski vezana za zajedničku imovinu svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenja za pokriće troškova održavanja i, zajedničku imovinu zasigurno ne koriste kvadratni metri stambenog prostora, nego korisnici stambenog prostora,</p>	Primljeno na znanje	<p>Određivanje visine pričuve vezano uz veličinu stana svrsishodno i usvojeno u praksi uspostavljen kao način plaćanja pričuve jer je isto provedivo bez potrebe poduzimanja dodatnih radnji (utvrđivanja činjeničnog stanja, provjere brojnosti svaki mjesec i dr). S druge strane, održavanje krovništva, fasade, i drugih dijelova zgrade ne ovisi o brojnosti korisnika stambenog prostora, tako da se visina pričuve određuje</p>

čime je određivanje visine iznosa pričuve po kvadratnom metru stambenog prostora nepobitno nelogično i apsurdno. Ne može stanar samac u stanu od 100 kvadrata koristiti zajedničku imovinu više od pet stanara u stanu od 50 kvadrata, a u sredstva zajedničke pričuve uplaćivati više. Spomenuti samac ne može koristiti zajedničku električnu energiju, dizala, vrata, zaprljati,... koliko spomenutih pet. Upravo navedenom će biti od koristi najavljeni Zakon Središnjeg registra stanovništva. Nepobitno jest da su i kućni ljubimci nesporno korisnici i zajedničke imovine, te je vrijeme isto urediti i Zakonom. Stambeni prostori se sve više koriste u poslovne svrhe, čime zakon mora predvidjeti kategoriju korištenja zajedničke imovine pravnih subjekata i to u ovisnosti o vrsti djelatnosti. Za početak, poslovni subjekti su obvezni sve režijske troškove plaćati po višjim početnim paušalima i tarifama, te se isto mora odnositi i za plaćanje pričuve. Navedenom ide u prilog i da su prethodno spomenutih pet stanara zanemarivi u odnosu na fluktuaciju posjetioca uslužnim djelatnostima. Zakonom moraju biti regulirane i slobode poslovnih subjekata kao npr. isticanje reklama na pročeljima nekretnine, u liftovima,... a što je vlasništvo/imovina svih stanara. Navođenje „uzimanja u obzir imovinskog stanja svih suvlasnika“ nema mjesta u Zakonu, jer „čerga“ stanara iz manjeg stana, poslovni subjekti i njihovi posjetioci, a niti bilo koji stanar, ne smije imati veća prava za korištenje zajedničke imovine i narušavati kvalitetu življenja ostalih stanara. Shodno svemu, propisivanje minimalne visine pričuve po kvadratnom metru novim zakonom je stavka zakona koja nije nimalo razrađena, nepromišljena je i nema za cilj da stanovanje učini boljim. Gdje je tu nekakva razlika između novogradnje i stare gradnje? U konačnici, budući da predstavnici zgrada i upravitelji itako koriste svoju samovolju, predloženim osnivanjem zajednica suvlasnika koje bi bile pravne osobe samo bi se pogodovalo trošenju/izvlačenju novca iz sredstava pričuve. te

logikom poreza i komunalnih naknada s kojima vlasnici doprinose zajednici prema veličini nekretnine, odnosno prema njezinoj vrijednosti.

			<p>kolika bi visina pričuve bila dostatna da ih sve namiri, dok se zakonom definiira da se radi o sredstvima namijenjenim za održavanje zajedničke imovine za kvalitetniji život. Podržavam da vijeće suvlasnika može biti upravitelju savjetničko tijelo i nadzirati njegov rad uz simboličnu naknadu kao drugi dohodak, nikako ne veću od naknade upravitelju.</p> <p>Upravo izbjegavanje pretjeranog normiranja upravljanja i održavanja zgradama novim zakonom je pogrešno jer vodi bezakonju i pogodovanju na štetu stanodavaca.</p>		
61	IGOR DOUBEK	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Nemam običaj komentirati tuđe komentare na ovom mjestu, no za komentar gospodina Hrvoja Raukara napraviti ću iznimku.</p> <p>Gospodin nam je predočio jedan veoma specifičan i rijedak slučaj na kakav do sada još nisam naišao ni u zakonskim rješenjima ostalih članica Unije niti u drugim pisanim materijalima koje sam dosada proučavao. Razumijem poteškoće koje on tu ima kao tzv. predstavnik suvlasnika i slažem s njegovom općom ocjenom u svezi vašeg prijedloga da ste još dosta toga ostali dužni urediti, međutim ne i s rješenjima koji predlaže. Ja ću se fokusirati samo na one dijelove njegovog teksta za koje mislim da odskakuju od ustaljene europske prakse.</p> <p>Autori ovog prijedloga zakona trebaju dobrim rješenjima, ponavljam: dobrim rješenjima, ozbiljno uvjeriti građane vlasnike stanova ili poslovnih prostora da se moraju prilagoditi životu u skladu s njegovim odredbama. Većina, makar protiv volje, prilagoditi će se, a ostale tvrdokorne morate prisiliti kaznama kao što to čini Zakon o sigurnosti prometa na cestama. Ni u snu ne smijete pomisliti da zakon prilagođavate pogrešnom ponašanju suvlasnika jer je „individualizam danas posve prevladao osjećaj za kolektiv tj. zajednicu, gdje svatko gleda samo sebe.“ Slažem se sa gospodinovom ocjenom da „je činjenica, da se mentalitet mijenja teško i polako“ kada je zakon nema „poticajne mjere“, a pogotovo da ga se zakonom može potaknuti, a jedini efikasni način je kažnjavanje pa će se proces silom prilika ubrzati, ali tu je potrebna tijesna suradnje Zajednice suvlasnika i</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

upravitelja.

Činjenica je i to da zakon uopće nije obuhvatio potpuno samostalne objekte koji nisu stambeni ili poslovni, ali su u privatnom vlasništvu velikog broja suvlasnika, kao što su npr. samostojeći garažni objekti. Doduše takve objekte ne uzimaju u obzir ni drugi europski zakoni koji uređuju zajednice suvlasnika. Ako zaista postoje takvi potpuno samostalni objekti (iz danog opisa to nije posve jasno), dakle koji se ne mogu uključiti u jednu složenu zajednicu suvlasnika jer nisu vezani ama baš ničim uz neku zgradu ili grupu zgrada u blizini (nemaju zajedničke zidove, krovove, napajanje s električnom energijom, zajedničke puteve i nisu na istoj građevinskoj čestici), a u vlasništvu su većeg broja osoba, za njih treba zaista predvidjeti više posebnih odredbi, ali koje ih u svezi upravljanja odvajaju od drugih uobičajenih tipova zgrada. Za njihove se suvlasnike možda može predvidjeti udruživanje u zadrugu.

Neograđena parkirna mjesta ili parkirna mjesta u boksovima u garažama koje su izgrađene u sklopu zgrade (npr. u suterenu) pa čak i ona vanjska koja se nalaze na parceli na kojoj je zgrada izgrađena pod uvjetom da su dodjeljena pojedinim suvlasnicima smatraju se pomoćnim prostorijama, odnosno pripadajućim dodacima stanova ili poslovnih prostora i za njih vrijede odredbe koje su slične onima koje vrijede za podrume i tavana što je obuhvaćeno u mojim prijedlozima.

Održavanje sastanaka suvlasnika u prikladnom prostoru u našim prilikama je poseban problem, u ostalim članicama Unije također. U svojim sam prijedlozima ponudio rješenja u skladu s europskom praksom kako za prostor tako i za pozivanje suvlasnika koji ne žive u zgradi.

Slažem se da je činjenica da nekoliko neodgovornih suvlasnika mogu potpuno blokirati rad zbora suvlasnika i onemogućavati ostale da ostvaruju svoja građanska prava. No, niti jedna članica Unije nije predvidjela da

zajednica suvlasnika funkcionira kao država, već više kao neprofitna udruga ili čak zadruge, stoga prijedlog gospodina Raukara smatram prilično upitnim. Naime, već je ZOViDSP predvidio da odluku donose samo oni koji su „izašli“ na sjednicu suvlasnika, međutim da bi odluke bile pravno valjane (da se ne mogu pobijati na sudu pod uvjetom da nisu suprotne zakonu) kvorum je propisan (ovisno o čemu se raspravlja: 100% ili više od 50%). U drugim članicama Unije zakonski kvorum za prvi saziv je jedan, na sjedećem sazivu je manji, a na trećem sazivu je još manji, obično nikad niži od 33%. Ovaj način propisivanja kvoruma u nekim zemljama dovoljno motivira suvlasnike na sudjelovanje u donošenju odluka, a u drugim zemljama su ipak morali uvesti i novčane sankcije. Tu treba još imati na umu da suvlasnici nisu organizirani u stranke i da se zakonom ne može zabraniti suvlasniku koji je nezadovoljan odlukom zbora suvlasnika da se obrati sudu s namjerom da ju ospori, a za to mu je dovoljno da sudu dokaže da nije uopće pozvan na sastanak ili da nije pozvan u skladu sa zakonom. U konačnici ako nije zadovoljan odlukom našeg suda može se obratiti i Europskom sudu pravde.

Svi zakoni sa teritorija Unije koji sam do sada proučio izrijekom brane da suvlasnici svoje ovlasti i prava prenose na druge suvlasnike, čak da mogu odustati od vlasništva na zajedničkim dijelovima nekretnine. Jedino im se ne brani da odustanu od korištenja pojedinih sadržaja, ali troškove su svejedno dužni platiti. Zbog toga ne dolazi u obzir ozakoniti prenašanje ovlasti bilo kojeg suvlasnika na bilo koga drugog, a još manje zbora suvlasnika koje je najviše tijelo upravljajuća.

Osnivanje vijeća suvlasnika smatram korisnim, pogotovo ako njegov predsjednik zamjeni sadašnjeg tzv. predstavnika suvlasnika. Međutim, moramo biti na čistu da se vijeću suvlasnika ne mogu ni u kojem slučaju dati ovlasti koje pripadaju zboru suvlasnika ili upravitelju! Dakle, vijeće može upravitelju biti savjetničko tijelo i možda nadzirati neov rad i

			<p>imati neke izvršne ovlasti koje se ne kose s ovlastima zbora suvlasnika i upravitelja i ništa više.</p> <p>Tokom pandemije su mnoge vlade u drugim članicama Unije donijele uredbe o obvezi zajednica suvlasnika da odmah otvore web stranice putem kojih su mogle organizirati sjednice zbora suvlasnika na daljinu. Naša Vlada je cijelo vrijeme o tome šutila. Koliko je to realno moguće izvesti kod nas je pitanje za sebe. Osim, problema da svi suvlasnici nemaju računala, postavlja se pitanje pisanja i verificiranja zapisnika. Može li se snimiti cijela video konferencija i kasnije po snimci napraviti zapisnik?</p> <p>Što bih pak posebno podržao je prisiljavanje Republike Hrvatske da se napokon u zgradama u kojima imaju po koji stan ili poslovni prostor počnu ponašati kao svaki drugi suvlasnik, a ne kao socijalistička država u kojoj je njeno društveno vlasništvo bilo daleko iznad privatnoga. No, objektivno gledano i taj je problem također u ingerenciji zajednice suvlasnika. Oni su ti koji moraju putem upravitelja tražiti od države da u prilogu 1. pruži sve svoje podatke koji su bitni za upravljanje, od nje potraživati dugovanja putem sudskih tužbi, da na sastanke pošalje svog predstavnika i da ako ne poštuje zakon da plati kazne.</p> <p>Na kraju dvije riječi u svezi izbora ponuda za radove. Zbor suvlasnika je tijelo koje odlučuje kojim će se kriterijima dati prednost (jasnoći troškovnika, garanciji, cijeni, načinu plaćanja, osiguranju). Ako se radi o velikom poslu tada je bolje unajmiti i platiti vještaka nego napraviti loš izbor.</p>		
62	IGOR DOUBEK	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Ovaj prijedlog zakona je daleko od toga da bude spreman za slanje u saborsku proceduru. Naime, dobar zakon treba biti suvlasnicima biblija i ujedno odvjednicima i sucima vademecum da ih poštedi izmišljanja tople vode i proizvoljnog interpretiranja mnogih nedefiniranih situacije. Detaljan zakon pomaže i ujednačiti sudsku praksu.</p> <p>Dobar zakon bi trebao imati slijedeće karakteristike:</p>	Primljeno na znanje	Propis koji će urediti apsolutno bilo koju moguću situaciju nije racionalno moguć. Većina primjedbi je već inkorporirana u tekst Zakona. Naime, ovim Zakonom uređeno je sklapanje međuvlasničkog ugovora, mogućnost spajanja više suvlasničkih zajednica, propisane su obveze i ovlasti tijela koje upravljaju nekretninom i sl. Kao što je ranije objašnjeno, intencija je da ovaj Zakon da kvalitetan okvir za postupanje te da se

Iz odredbi zakona trebalo bi se odmah osjetiti da je fokusiran prije svega na građane, vlasnike stanova i poslovnih prostora, dakle, na njihova građanska prava i obveze kao vlasnika u odnosu na druge pojedine vlasnike u zgradi, odnosno prema zajednici (su)vlasnika iz čega će kao posljedica slijediti upravljanje zajedničkom imovinom (odlučivanje, financijsko poslovanje, raspodjela troškova, nalozi upravitelju i obveza održavanja imovine). Odmah na početku treba utvrditi da se, radi dodjeljivanja OIB-a, zajednici suvlasnika daje ograničena pravna osobnost (Francuska-prva mogućnost, Njemačka, Austrija) s definiranim djelokrugom poslovanja ili se ona u svrhu dobivanja OIB-a može konstituirati u udругu/zadругu sa statutom (Francuska-druga mogućnost, Slovenija). Mora biti posve jasno kada se sklapa međuvlasnički ugovor, a kada statut, ako bi se takva mogućnost dozvolila. Sadašnja odredba ZOVĐSP u glavi 4. je u tom smislu prilično neodređena. Zakon treba regulirati i moguće udruživanje više suvlasničkih zajednica u jedni veću ili podjelu jedne veće u manju. Zatim, treba predvidjeti koja su tijela uprave zajednice suvlasnika, uzimajući u obzir veličinu nekretnine i broj suvlasnika te jasno definirati njihovu ulogu (zbor suvlasnika, vijeće suvlasnika, upravitelj) i ovlasti.

Zakon bi trebao poticati i ubrzati ili obvezati etažiranje zgrada. Naime, mnogi problemi koji se navode u komentarima koja su vam već pristigli etažiranjem bi se eliminirali. Privatni investitori bi trebali već u toku gradnje izvršiti etažiranje i sastaviti početni međuvlasnički ugovor. Budući da u zgradama koje su izgrađene prije osamostaljenja proces etažiranja još nije ozbiljno ni krenuo, trebalo bi izbjegavati odredbe koje to koče. Sada, kako upozoravaju neki naši doktori pravnih nauka, za etažiranje je nužna privola svih vlasnika. Kad bi i dalje ostalo tako, zbog inercije zajednica suvlasnika, a pogotovo upravitelja, etažiranje zgrada bi se moglo protezati desetljećima. Nisam dosad imao priliku čuti ili pročitati da u izvornim članicama EU postoje neetažirane zarade.

potakne suvlasnike da se aktivnije uključe u donošenje odluka o upravljanju i održavanju zgrade. Životne situacije su brojne i svaku pojedinačno normirati nije moguće, već je potrebno držati se načela koja propisuje zakon.

U popis zajedničkih dijelova trebalo bi dodati sustave i sadržaje koji su do sada bili zanemarivani ili zato što su kod nas bili rijetki ili zato što ih u vrijeme donošenja Uredbe o održavanju zgrada nije bilo ili ih je zakonodavac jednostavno previdio. Mi smo zemlja s turizmom u ekspanziji i na obali se već grade ili će se ubrzo graditi višestambene zgrade (apartmani za ljetovanje) sa zajedničkim sustavima za klimatizaciju (hlađenje i grijanje na topli zrak), sa bazenima, igralištima za tenis, saunama i drugim sličnim sadržajima. Također treba uzeti u obzir ugradnju naprednih sustava za primanje radio-televizijskih i drugih elektroničkih usluga kao i za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (fotočelije i mini eolski generatori) te video nadzora. Zakon treba jasno definirati, jer našim građanima to još nije ušlo u glavu, a upravitelje za to nije ni briga, da suvlasnici ne mogu samostalno mijenjati prozore i ulazna vrata ili prepravljati fasadu na balkonima bez zajedničke odluke. Sada je pravo vrijeme da se to regulira.

Zakon bi trebao u osnovnim crtama propisati način utvrđivanja vlasničkih udjela u zajedničkoj imovini. Trebao bi sadržavati i odredbu (Francuska) kojom se, u slučaju kada jedan od suvlasnika u zgradi sam posjeduje natpolovičnu većinu vlasničkih udjela, da ne bitakav mogao nametati svoju volju i spriječiti ostale suvlasnike da sudjeluju u upravljanju zajedničkom imovinom, da mu se pri donošenju odluka, koje se odnose na poslove redovne i izvanredne uprave ili potpisivanje međuvlasničkog ugovora i ugovora o upravljanju, odnosno za imenovanje upravitelja, za glasovanje priznaje samo 50% vlasničkih udjela. Ako glasovanje ne donese većinu, spor rješava nadležni sud.

Bilo bi poželjno da Zakon detaljno navodi koji su poslovi redovne, a koji izvanredne uprave, dakle mnogo šire nego sada uređuje ZOVIDSP.

Zakon bi trebao dati osnovne smjernice za raspodjelu zajedničkih troškova unutar

suvlasničke zajednice, kako onih operativnih (redovno i izvanredno poslovanje i održavanje) i za učinjene poboljšice, inovacije i rekonstrukcije, tako i one za sve usluge koje se primaju preko zajedničkog mjernog uređaja (struja i voda za kotlovnice ili toplinsku podstanicu; struja za stubište i lift; voda za stanove i toplina za grijanje), uvijek uzimajući u obzir kakve stvarne mogućnosti sudjelovanja u korištenju sadržaja i usluga imaju pojedini vlasnici.

Također je važno da zakon propisuje kako se rješavaju dugovanja suvlasničke prema trećima (pružateljima usluga, dobavljačima opreme, energije i energenata) i unutar same zajednice (obveze uplaćivanja u fondove).

U zakon bi trebalo s pravnog aspekta odrediti koje su poboljšice, inovacije, i rekonstrukcije u zgradi dozvoljene, koje čak poželjne (npr. punktovi za napajanje električnih automobila), koje su obvezne (npr. rampe za pristup za stare i invalidske osobe ili elevatori), a koje su luksuzne prirode (obično su to one koje su više usmjerene na podizanje estetskog izgleda zgrade nego na efektivne koristi) i tko ih financira te koje može i pod kojim uvjetima poduzimati vlasnik pojedinog posebnog dijela na svojoj imovini, pogotovo dok u njemu boravi njegov najmoprimac. Također, kada za to postoje tehnički uvjeti, da li je zabranjeno ili dozvoljeno dograđivanje po horizontali ili vertikali, kome i pod kojim pravnim uvjetima.

Potrebno je da se zakonom urede uvjeti najma zajedničkih prostorija, sustava i drugih sadržaja, tko i kada ima prednost i kada pojedini vlasnik može zatražiti otkazivanje takvih ugovora.

Neophodno je da se zakonom posebno jasno i temeljito definira upravitelja, počevši od moralnih i poslovnih kvalifikacija koje mora zadovoljiti on osobno (fizička osoba ili vlasnik tvrtke, koji sudjeluje u radu sa suvlasnicima), odnosno njegovi zaposlenici koji su zaduženi za rad sa zajednicama suvlasnika pa sve do njegovih ovlasti i obveza. Obvezno mu treba

znatno povećati dužnosti i istovremeno proporcionalno povećati ovlasti u odnosu na one koje ima sada, ali mu i skratiti mandat na jednu godinu s mogućim prešutnim produženjem na još jednu godinu, slično kako je to učinjeno u talijanskom Građanskom zakoniku. Naime, mnogi upravitelji u našoj zemlji su vrlo veliki. Ne uključuju se nikako u rad Zborova suvlasnika, ne provjeravaju pravovaljanost donesenih odluka, mnogi jedva da i poznaju zgrade s kojima upravljaju, sve prepuštaju tzv. ovlaštenim predstavnicima suvlasnika iz redova suvlasnika, koji u ogromnoj većini slučajeva nisu dorasli funkciji. Upravitelji dakle rade u „sjeni“ i rado zloupotrebljavaju neinformiranost i apatiju suvlasnika. Obim i složenost poslova koji oni obavljaju je na nivou poslovanja prosječnog knjigovodstvenog servisa. U proteklih 26 godina nisu učinili ama baš ništa da podignu svoju djelatnost na viši nivo. Također treba utvrditi načine i uvjete pod kojima upravitelj zastupa zajednicu suvlasnika, odnosno što ona može poduzeti kada se upravitelj nađe u sukobu interesa te uvjete pod kojima mu se može i on može otkazati ugovor. Vrlo dobro bi bilo upravitelja obvezati da se osigura za opću građansku profesionalnu odgovornost, tj. za možebitnu štetu koju može svojim poslovanjima prouzročiti suvlasničkoj zajednici.

Posebno pažljivo treba definirati postupak sazivanja i rada zbora suvlasnika: pozivanje, rokovi (prvi, drugi i n-ti saziv), dnevni red i slanje materijala kako bi suvlasnici imali priliku da se pripreme za raspravu; utvrđivanje kvoruma za pravovaljanost sjednice zbora; postupak glasovanja i utvrđivanja pravovaljanosti odluka (da li su zadovoljene zahtijevane većine); vođenje sjednice te pisanje, verifikacija i čuvanje zapisnika; ograničavanje pismenog izjašnjavanja samo u slučaju potpisivanja međuvlasničkog ugovora (prilog br. 1.) ili kada je pojedini suvlasnik u opravdanoj nemogućnosti sudjelovati na Zboru, osobno ili putem zastupnika. Zatim tko sve ima pravo sudjelovati na zboru suvlasnika. tko ima pravo

glasovanja i pod kojim uvjetima. Također za koja pitanja i pod kojim uvjetima najmoprimac može sudjelovati na zboru suvlasnika i odlučivati umjesto najmodavca. Već je vrijeme da im se prizna takvo pravo.

Zakon bi trebao odrediti kako se rješavaju nesuglasice unutar zajednice suvlasnika u svezi pokretanja sudskih parnica (tko plaća troškove kod gubitka spora, tko prima odštetu kod dobivanja spora) i u kojim slučajevima pojedini suvlasnik može na sudu osporiti odluke zbora.

Ovaj bi zakon trebao, za zgrade koje imaju centralni sustav grijanja, regulirati pod kojim se uvjetima pojedini vlasnici mogu od njega odvojiti i budući da i dalje ostaju suvlasnici u njemu, koje troškove moraju nakon toga snositi. Zašto baš ovaj zakon, a ne Zakon o tržištu toplinskom energijom? Zato što neke zgrade imaju vlastite kotlovnice ili centralizirane sustave za klimatizaciju kojima proizvode toplinu za grijanje u vlastitoj kotlovnici, a one koje primaju toplinu iz javne mreže imaju vlastitu toplinsku podstanicu u kojoj se vrši predaja (izmjena) topline. Zbog toga ne može zakon koji uređuje tržište toplinskom energijom uređivati i odnose među vlasnicima, koji su unutarnje pitanje zajednice suvlasnika.

U zakon treba jasno navesti koje sve evidencije vodi upravitelj i koje sve podatke koji se odnose na pojedine suvlasnike, osim onih koji su već navedeni u međuvlasničkom ugovoru (prilogu br. 1) može i čak mora proslijediti ostalim suvlasnicima kako bi svi imali mogućnost provjere obračuna svojih udjela u zajedničkim troškovima (podaci u pojedinačnoj potrošnji vode, toplinske energije ili nekih drugih usluga koje se primaju putem zajedničkog mjernog uređaja) te pod kojim uvjetima može podatke iz evidencija proslijediti trećim osobama izvan suvlasničke zajednice (državnim tijelima, vjerovnicima).

Zakon bi trebao predvidjeti i konkretne sankcije prema suvlasnicima koji krše zakon i međuvlasnički ugovor, pogotovo ako iz nemarnosti ili radi

opstrukcije izbjegavaju dolaziti na sjednice zbora suvlasnika. U našim prilikama takav zakon bi trebao imati i odgojnu ulogu i omogućiti vlasnicima posebnih dijelova u zgradama da shvate da su oni ti koji su odgovorni za upravljanje imovinom koju dijele s drugima, a ne upravitelji, koji uprkos nazivu, su samo izvršioци njihovih želja i naloga. Mnogi pristigli komentari potvrđuju da građani još razmišljaju kao da su najmprimci iz doba socijalizma.

Vaš prijedlog ne rješava ni pola od gore navedenog!

Vi kao Ministarstvo morate također znati da ne bi bilo dobro da ostanete samo na zakonu, kada ste se već uhvatili toga posla nemojte napraviti istu grešku kakvu je 1997. napravilo Ministarstvo pravosuđa. ZOViDSP je donesen takoreći u tišini, a oni nisu mrđnuli prstom da građanima objasne kakve će reperkusije imati zakon na njihove živote. Zakoni se ne donose samo za odvjetnike i suce, već za građane pa ih treba adekvatno i informirati (tematske TV i radio emisije, članci u novinama, brošure, štampanjem jeftinih džepnih izdanja).

Ne možete ni zamisliti koliko mi je teško pisati komentare na vaš polovični prijedlog jer nakon više od desetak godina čekanja da se nešto pozitivno dogodi i uz svu dobru volju ne mogu se potpuno suzdržati da oštrim i možda sarkastičnim riječima ne izrazim svoje veliko razočaranje. Naime, potvrdili ste mi da su bile opravdane moje slutnje koje su me obuzele kada je objavljeno, nakon desetogodišnjeg neuspjeha ili nedjelovanja od strane Ministarstva pravosuđa da ispravi propuste u ZOViDSP, učinjene davne 1996. godine, da će štafetnu palicu preuzeti Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Od prvoga trena sam tvrdio, a što sam više puta pisao ministrima na čelu oba rečena Ministarstva, da zbog posve krive perspektive iz koje vaše Ministarstvo promatra ovu problematiku ono neće biti u stanju da ju sagleda u cjelosti i stoga neće biti ni u stanju predstaviti kvalitetan i sveobuhvatan prijedlog zakona. Konačno to mi potvrđuje ne samo neprikladan naslova zakona. ia bih da radiie nazvao

„Zakon o etažnom vlasništvu“, već i dosta neuredan slijed odredbi te veliki propusti koji su vam se potkrali. Da se figurativno izrazim vi ste „piramidu“ okrenuli naopačke i niste svjesni da su vam s njene široke baze otpali mnogi važni dijelovi ili vaše sito ima prevelike očiće pa vam je puno toga iz njega ispalo.

Ja po struci nisam pravnik, ali kako je u mojem neboderu upravljanje na vrlo niskoj razini, da bih se uključio u aktivnosti za rješavanje nedostataka u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ja ću dalje koristiti kraticu ZOV i DSP koju inače u svojim presudama koriste Ustavni sud RH i drugi sudovi, a ne ZV koju u ovom prijedlogu koristite vi), potrudio sam se proučiti zakone koji reguliraju ovo pravno područje u Španjolskoj, Francuskoj, Njemačkoj, Italiji, Sloveniji, Austriji, Češkoj, Slovačkoj i Švicarskoj pa čak u Meksiku i Čileu, koji barem što se tiče zakonodavstva nisu „banana republike“ kako mnogi u nas misle, stoga ne mogu zamisliti da u ovoj zemlji nemamo ljude iz pravne struke koji bi bili voljni da učine isto i da na temelju novih saznanja slože jedan poštenu i sveobuhvatnu prijedlog zakona.

Na oba Ministarstva sam slao dopise s dovoljno priloženih materijala koje sam skupio i preveo iz kojih je vidljivo kako tu delikatnu tematiku reguliraju u drugim članicama EU, pogotovo u onima koje imaju vlasničku strukturu stanova i poslovnih prostora sličnu našoj. Naime, vaše Ministarstvo, valjda zbog profesionalne deformacije vaših djelatnika, u fokusu ima prije svega građevinu, tj. temelje, zidove od cigle i betona, krov i instalacije čije održavanje mislite da treba još jednom snažno naglasiti u ovom zakonu, a ljudi, tj. suvlasnici su vam u drugom planu. Autori prijedloga, kao nažalost mnogi drugi u zemlji, još nisu shvatili da naš najveći problem ne leži u eventualno pojedinim nedorečenim građevinsko-tehničkim propisima, što se moglo riješiti manjom korekcijom Zakona o prostornom uređenju i gradnji, već u nepostojanju zakona čije bi odredbe pomno definirale i regulirale pravna pitanja kao što su uspostava.

ustroj i rad suvlasničke zajednice i potpuno redefinirale ulogu, rad i odgovornost naših „upravitelja“ koji, po kriterijima koji vladaju u drugim članicama EU, bi vrlo teško mogli ući u tu kategoriju djelatnosti. Konačno, ako ga baš na svu silu želite ipak zadržati, a što ja smatram najlošijom mogućom odlukom, tzv. predstavnika suvlasnika. Krenuli ste ili ste tako barem tvrdili u javnosti, s popunjavanjem rupa i nedorečenost ZOVİDSP i nešto ste učinili, međutim mnogo toga ste još propusili riješiti. Čak bi se reklo da niste izvukli nikakvu pouku iz pravnih problema koji su nastali nakon potresa u Zagrebu i Banovini. Mnoge odredbe vašeg prijedloga pisane su sa zadržkom. Ne razumijem što ili tko vas spriječava da idete u nužnu širinu. Možda strah da previše ne uzbudite javnost ili nečiji pritisak ili, da budem malo zajedljiv, štedite papir? Pri izradi ovog prijedloga trebali ste primjeniti logiku kojom su se ravnali autori Zakona o sigurnosti prometa na cestama koji minuciozno predviđa gotovo sve slučajeve koji se mogu pojaviti u praksi i u skladu s tim uređuje ponašanje svih sudionika u prometu, tj. pješaka i sve moguće vrste vozila na svim mogućim vrstama cesta. Tako ne ostavlja prostora za proizvoljne interpretacije. I ovaj prijedlog bi na isti način trebao uređivati maksimalni broj slučajeva za koje se može pretpostaviti da se mogu ostvariti u praksi. Neki će reći: što će nam to, to se u našim zgradama nije dogodilo nikada. Većini od nas se ni u prometu ne događaju svi slučajevi koje Zakon o sigurnosti prometa na cestama regulira, no autori su se pobrinuli da oni koji se nađu u problematičnim situacijama imaju jasne odredbe po kojima će se ravnati. Već su vam pristigli komentari koji govore da se ne bi trebalo komplicirati, da treba stvari pojednostaviti. Možda dolaze baš iz krugova tzv. predstavnika suvlasnika ili upravitelja. To vrlo naivan, pogrešan i čak vrlo štetan stav jer ne možete ovako delikatnu materiju riješiti zakonom koji liči na upustvo za džepni kalkulator sa pet matematičkih operacija. Zamislite si npr. hipotetički zakon o sigurnosti prometa na cestama koji regulira samo promet na državnim cestama i

to jedino za osobna vozila, a o svemu drugom ne govori ništa. Biste li u gradu išli kao pješak bezbrižno preko ulice? Ne vjerujem. Dakle, odredbe ovog prijedloga moraju djelovati poput saobraćajnih znakova koji nam na prvu daju na znanje što nam je obveza činiti, što možemo činiti i što ne smijemo nikako činiti.

Ja sam obični građanin, umirovljenik, koji plaća porez, također i branitelj i s pravom očekujem od Vlade, odnosno od njenih ministarstava da sastavljaju dobre prijedloge zakona koji će meni i mojoj obitelji, susjedima i prijateljima olakšati život, a ne da nam nakon 5 godina gestacije predlažu polovična rješenja. Da bude još gore, ovaj prijedlog bjelodano štiti neke uske interese upravitelja zgrada i tzv. predstavnika suvlasnika, čija se je većina tokom vremena pretvorila u osobe koje često na loš način obavljaju plaćeni dopunski posao, a zanemaruje dio interesa o obveza vlasnika stanova i poslovnih prostora. Autor ili autori su se više potrudili oko preambule nego oko teksta predloženog zakona. Ovaj tekst, doduše s nekim nadopunama je još uvijek ostao na tragu radne verzije prijedloga koji je pušten u javnost 2021. godine i koji je od mnogih bio iskritiziran na pasja kola.

Radi toga ću u dobroj namjeri i zato što mi je zaista stalo da dobijemo dobar zakon, u svojim komentarima predlagati ispravke i nadopune s rješenjima koja su se u praksi drugih članica EU, kroz period od tridesetak, četrdesetak pa čak i više godina, pokazala kao vrlo dobra. Vrlo važno je i to je da većina stranih zakona koje sam proučio pisana jednostavnim jezikom koji čitača ne zbunjuje pa ih svaki laik može razumjeti bez pomoći pravnika. U tome posebno prednjači češki zakon!

63	BARBARA RADOŠEVIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Pišem u ime svoje mame Zorice Tušek koja živi u stambenoj zgradi u Zagrebu (Dugave) i nekoliko godina ima ogromne probleme zbog nesuradljivog i neprofesionalnog predstavnika sustanara. Ovo su ključne točke koje ona želi naglasiti u ovoj temi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zakonska obveza da smetlarnici imaju propisno ugrađene odzračnike. Smetlarnik u kojem su smješteni kontejneri nema prijeko potrebnog odzračnika. Dakle, zbog nedostatka ventilacije, sav smrad završava u njenim sobama i ne može imati otvorene prozore. Predstavnik sustanara potpuno se oglašuje na problem koji traje pune 4 godine. Usprkos činjenici da je mama prikupila suglasnost 77,4% sustanara da se to riješi. 2. Obveza predstavnika sustanara da ima raspoloživ e-mail za sve sustanare i time olakša komunikaciju. 3. Odgovornost upravitelja zgrada (u njenom slučaju to je GSKG) kod izdavanja procjene radova. Mama čeka godinu dana za procjenu radova za ispušnu cijev i još ništa. 	Primljeno na znanje	Suvlasnici imaju na raspolaganju mogućnost opoziva predstavnika suvlasnika, tj. izbora drugog suvlasnika ako s radom dosadašnjeg nisu zadovoljni. Također, suvlasnici mogu, ako tako odluče, donijeti odluku o ugradnji odzračnika na smetlarnicima. Također, ako suvlasnici nisu zadovoljni s radom upravitelja zgrade, mogu odabrati drugog upravitelja zgrade.
64	HRVOJE RAUKAR	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Predstavnik sam suvlasnika samostojećeg garažnog objekta nešto preko 4 godine, te mogu iz prakse reći da je prijedlog zakona manjkav te bi mogao, ako ostane u ovom obliku dovesti do zastoja u upravljanju zgradama, posebno većih u kojima dio suvlasnika uopće ne živi u toj zgradi. Ne bih se čudio da jedan dio predstavnika suvlasnika podnese ostavku jer ovakav prijedlog zakona nije provediv i to u više elemenata. Najveća mana prijedloga je loše utvrđen način donošenja odluka, te niz manjih manjkavosti.</p> <p>Naime, zakon uopće ne uzima u obzir realan život, već mu je osnovna pretpostavka da živimo u idealnoj zajednici u kojoj je svaki pojedinac (suvlasnik) u potpunosti svjestan ne samo svojih prava, nego još više i dužnosti prema cijeloj zajednici te tome pristupa s krajnjom ozbiljnošću. Zakon ne uzima u obzir da je individualizam danas posve prevladao osjećaj za kolektiv tj. zajednicu, gdje svatko gleda samo sebe. Ovo je činjenica, mentalitet se mijenja teško i polako, zakon to može potaknuti, ali je proces iznimno dug. Zakon (tj. suvlasnici, zgrade) nema vremena za tako</p>	Primljeno na znanje	Donošenje odluka Zakona uređuje vodeći računa i o okolnostima koji se iznose pa tako predviđa mogućnost donošenja odluke bez sazivanja sastanka suvlasnika prikupljanjem potpisa elektroničkim putem. Pitanje uređivanja načina donošenja odluka zgradom u suvlasništvu osjetljivo je pitanje u kojem je potrebno uspostaviti ravnotežu između zaštite prava i interesa suvlasnika i efektivnog funkcioniranja upravljanja i održavanja zgradom. Za sva pitanja koja nisu regulirana ovim zakonom primjenjuje se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pa tako i za upravljanje posebnim građevinama kao što su garaže za veći broj suvlasnika.

dug proces.

Nadalje, zakon uopće nije obuhvatio vrstu objekata koji nisu stambeni ili poslovni, ali su u privatnom vlasništvu velikog broja suvlasnika – samostojeće garažne objekte, kakvog sam ja predstavnik suvlasnika. Također, ne uzima u obzir da čak i unutar stambeno – poslovnih objekata garaže predstavljaju zasebnu zajednicu s po 500-600 a katkada i više parkirnih mjesta (u teoriji i toliko suvlasnika, svakako se radi o stotinama) od kojih velik dio uopće ne živi u objektu ispod kojeg se garaža nalazi. Do takvih suvlasnika iznimno je teško doći, a sastanak uživo je nemoguć – zbog nepostojanja prikladnog prostora čak i kada bi se toliki broj suvlasnika uopće i odazvao pozivima na sastanak.

Kad se u obzir uzme gore navedeno, jasno je da način donošenja odluka kako je predviđeno zakonom posve blokira život objekta u slučajevima kada je do suvlasnika teško doći tj. ne žive u objektu u kojem imaju nekretninu. Zakon je provediv za zgrade s manjim brojem suvlasnika u kojoj suvlasnici nekretnine i žive, jer će u takvim zgradama predstavnik suvlasnika (u par krugova, nikako odjednom!) ipak uspjeti prikupiti potreban broj potpisa za određenu odluku. Međutim, u garaži sa stotinama suvlasnika, predstavnik suvlasnika nikad neće prikupiti ni 20%, a kamoli 30% ili više potpisa. Neke suvlasnike neće nikada ni upoznati.

Na sastanke suvlasnika inače u pravilu dolazi jako malen broj suvlasnika te uzastopno sazivanje sastanka uopće neće pomoći, već će naprotiv samo nepotrebno opteretiti predstavnike suvlasnika. Naime, ako se na sastanak od 100 suvlasnika odazove 10-ak suvlasnika (katkada i samo dva od stotinjak!), na sastanku za 10-ak dana sigurno ih neće doći više, a među njima neće biti bar pola onih koji su došli prvi put.

Čak i ako se suvlasnici dogovore da će glasati e-mailom, jer se nikada ne uspijevaju sastati uživo, usuglašavanje većeg broja suvlasnika putem e-maila je teško. Na primier. člankom 31.

utvrđeno je među ostalim da godišnji program održavanja zgrade odobravaju suvlasnici. Na predloženi program upravljanja zgradom bar nekoliko suvlasnika može imati sasvim drugačije mišljenje, te se donošenje odluke može pretvoriti u beskonačno dopisivanje nakon što svaki od njih izrazi svoje neslaganje i podnese svoj protuprijedlog (oko svakog treba glasati iznova), jer svaku poruku vide svi suvlasnici (ako je pročitaju), te takve rasprave mogu trajati jako dugo, a bez konačnog rezultata, jer nakon kratkog vremena broje poruke dosade i suvlasnici prestaju odgovarati na njih tj. zahtijevaju od predstavnika suvlasnika da drugima „kaže“ da ga isključe iz dalje komunikacije jer ga brojne poruke nerviraju.

Što učiniti u takvoj situaciji – dakle sastanci nisu uspjeli jer se nije odazvao dovoljan broj suvlasnika, a glasanje e-mailom se pretvorilo u beskonačno prepucavanje (ljudi su puno slobodniji kada se nalaze pred računalom a ne uživo). Ovo nije teorija, ovo je praksa koju sam prošao više puta.

Opisana situacija može biti veliki problem, jer godišnji program upravljanja treba donijeti u razumnom roku. Uz ovo i jedno iskustvo iz prakse - čak i glasanje e-mailom za banalne odluke poput pristanka da grad Zagreb besplatno uredi fasadu i ukloni grafitu nije prošao bez nekoliko krugova podsjećanja i molbi za odgovorom – a radilo se o usluzi koja suvlasnike ne košta ništa. Na kraju je većina pristala, ali jedva.

Postavlja se pitanje kako uopće uspostaviti sustav donošenja odluka, koji ne samo da uopće funkcionira, nego i da je efikasan (znači da se odluka ne donosi mjesecima)?

Takav način upravljanja već postoji – način upravljanja državom. Kao što građani jedne države na izborima svoje ovlasti prenose na vladu, tako i suvlasnici jedne zgrade/objekta svoje ovlasti mogu prenijeti na Vijeće suvlasnika. Naravno, uz snažne kontrolne mehanizme tj. relativno jednostavan način opoziva izabranog Vijeća suvlasnika, svakako puno lakše nego što građani jedne države

mogu smijeniti vlast izabranu na izborima.

Pri tom treba imati na umu da vlade ne dobivaju izbore jer su dobile većinu glasova registriranih birača, nego većinu glasova onih koji su izašli na izbore. To treba preslikati i na upravljanje zgradama. Odluku donose samo oni koji su „izašli“ na izbore, ostali ne jer su ostali kod kuće. Ovaj način odlučivanja motivirati će suvlasnike na sudjelovanje u donošenju odluka, jer će znati da se mnoge odluke koje izravno utječu i na njihov život mogu donijeti bez njih, pa će biti motiviraniji za sudjelovanje.

Vijeće suvlasnika trebala bi biti obaveza za objekte koji prelaze određen broj suvlasnika. Iznad 50 suvlasnika svakako, jer inače se stvarno može dogoditi da se u takvim situacijama pojavi i neki „faraon“ koji vlada kao da je božanstvo. Vlast treba ograničiti, uvijek i svugdje. Vijeće suvlasnika uvijek mora imati neparan broj članova, uključujući predstavnika suvlasnika čiji glas vrijedi jednako kao i članova Vijeća.

Vijeće suvlasnika može imati ovlast za donošenje odluka o zahvatima koji zahtijevaju veće iznose, a predstavnik suvlasnika može biti ograničen iznosom kojeg može odobriti u tekućoj godini samostalno – za veće iznose treba suglasnost Vijeća suvlasnika (natpolovičnu većinu glasova). Taj iznos može se utvrditi MU, a ne zakonom, jer veći i u pravilu složeniji objekti podrazumijevaju i veće iznose.

Vijeće suvlasnika trebali bi birati suvlasnici između sebe – na sastanku, glasanjem e-mailom, ubacivanjem potpisanih papirića u sandučić predstavnika suvlasnika nakon što je izložen popis kandidata na oglasnoj ploči. Natječaj za članove Vijeća suvlasnika (uključujući predstavnika suvlasnika) treba trajati određeno vrijeme nakon kojeg se broje glasovi – ako neki kandidat(i) dobiju jednak broj glasova, glasanje se ponavlja za kandidate s istim brojem glasova. Trajanje izbora može biti dva ili tri tjedna, najdulje mjesec dana – to bi trebalo biti sasvim dovoljno da zainteresirani suvlasnici izraze svoju volju. Za izbor dakle nije potrebna natpolovična većina.

jer je nju u objektima s velikim brojem suvlasnika iznimno teško postići (65% suvlasničkih udjela u objektu sa 140 vlasničkih jedinica prikupljao sam 6 mjeseci).

Ovo je ključno, jer omogućuje učinkovito donošenje odluka, ali i sam izbor članova Vijeća suvlasnika.

Ukoliko suvlasnici nisu zadovoljni radom Vijeća suvlasnika, može se odrediti minimalni suvlasnički udio dovoljan za obavezno „raspisivanje izbora“. To može biti npr. 15-20% suvlasničkih udjela. Na ovaj način moguće je relativno malim brojem glasova suvlasnika pokrenuti izbore i srušiti postojeće Vijeće suvlasnika, pa će članovi tog Vijeća biti motivirani da rade dobro. Ovaj snažan mehanizam svakako se mora utvrditi, inače bi izabrano Vijeće moglo vladati vječno.

Ovisno o broju suvlasnika, Vijeće suvlasnika može imati 5, 7, 9 ili više članova – što je veći objekt, više je i članova Vijeća suvlasnika, ali ni tu ne treba pretjerivati – zakon tu može samo utvrditi obavezu neparnog broja članova te da konačan broj članova Vijeća dogovaraju suvlasnici u MU.

Također, obzirom da zakon treba uzeti u obzir realnost, potrebno je utvrditi mjeru protiv korupcije. Jedna može biti da se Vijeće suvlasnika automatski raspušta (i raspisuju novi izbori) ukoliko barem dva od pet članova Vijeća suvlasnika istovremeno podnesu ostavke uz navođenje istog razloga za ostavku (ili 3 od 7 itd.). To je još jedna mjera koja članove Vijeća suvlasnika motivira na dobar, ali prije svega pošten rad. Obzirom da živimo u Republici Hrvatskoj, anti koruptivna mjera je obavezna, te se može u detalje razraditi u MU ako suvlasnici tako žele.

Dakle, Vijeće suvlasnika zakonom ne smije biti ostavljeno samo kao mogućnost, već kao obaveza. Razlog je jednostavan – da bi neka zajednica funkcionirala, ona mora biti u stanju učinkovito (dakle brzo) donositi odluke. Zajednica svoje pravo odlučivanja prenosi na Vijeće suvlasnika, ali uz sigurnosne mere koje sam

predstavio gore, koje se naravno mogu dodatno razraditi u MU.

Ovo značajnu promjenu načina odlučivanja koja jest novost predlažem prije svega zato jer zakon u svom sadašnjem obliku omogućuje blokadu donošenja odluka a samim time i života objekta, a samo zato jer je većina suvlasnika neaktivna, da ne kažem neodgovorna. Ovo je posebno izraženo u većim zgradama.

Još jedna napomena – zakon bi na taj način pomogao predstavniku suvlasnika u radu – u objektima s više stotina suvlasnika nerealno je uopće očekivati da se jedna osoba može snaći u problemima i aktivnostima koji se pojavljuju u tako velikim zajednicama. Vijeće suvlasnika je tu od velike pomoći – takvo je moje iskustvo.

Što se tiče glasanja na daljinu, dakle prije svega elektroničkim putem (e-mail, društvene mreže), iz članka 32 treba izbaciti odredbu da je glasanje elektroničkom poštom moguće „ako suvlasnik to zatraži“. Dovoljno je da suvlasnik svoju e-mail adresu dostavi upravitelju/predstavniku suvlasnika i samim tim činom izrazi svoj pristanak na takvu vrstu komunikacije u vezi bilo čega što je povezano s njegovim pravima i dužnostima suvlasnika nekretnine. Zahtjev za dostavom skenirane osobne iskaznice može biti problematičan sa stajališta Uredbe o zaštiti osobnih podataka, te svakako prije treba provjeriti je li u skladu s drugim važećim propisima. Naime, jedno je jednokratni uvid u osobnu iskaznicu prilikom susreta uživo, a drugo slanje osobne iskaznice predstavniku suvlasnika putem elektroničke pošte. Za očekivati je da bi se jedan dio suvlasnika mogao usprotiviti takvoj praksi.

Da bi se izbjegle ovakve nedoumice i problemi, predlažem da se uvede obaveza upraviteljima da zatraže od suvlasnika njihove e-mail adrese koji ih onda prosjeduju predstavniku suvlasnika, naravno ako pristaju na takvu vrstu komunikacije. Ovime bi se dostava podataka o elektroničkoj pošti suvlasnika ali

i sama svrha dostave e-mail adrese dodatno podigla na višu razinu.

Problem je naravno ako jedan dio suvlasnika nema e-mail ili ne želi komunikaciju na taj način, a ne dolaze ni na sastanke suvlasnika. Tada je donošenje odluka otežano ili nemoguće.

Slijedom navedenog: brisati dio teksta „...ako suvlasnik to zatraži uz dokaz identiteta ili s elektroničkim potpisom“ u članku 32, stavak 1.

Toliko o najvažnijoj slabosti prijedloga zakona – načinu odlučivanja.

Što se tiče sad već famoznog članka 21., stavak 4, evo primjera iz života zgrade u kojoj živim (17 katova, dva ulaza, oko 180 stanova, 1 predstavnik suvlasnika). Primjer koji slijedi dogodio se u toj zgradi dva puta.

Između 2. i 3. kata došlo je do začepjenja vertikale kanalizacije u kupaonicama u trosobnom stanu. Naravno, po Murphyevom zakonu, u oba stana nema nikoga u tom trenutku. Stanari na katovima iznad pojma nemaju da je došlo do začepjenja, pa i dalje koriste kupaonice za sve svoje potrebe. Kada se vertikala napunila do 3. kata, višak se počeo izljevati iz WC školjke u stanu na 3. katu. Poplavljen je stan na 2. i 3. katu, te je „voda“ prodrla do stana na 1. katu. U tom trenutku reagira predstavnik suvlasnika i rješava stvar. HITNO. Zove pomoć i usput trči po stubištu, lupa po vratima stanova uz tu vertikalu i obavještava stanare što se dogodilo tj. da prestanu koristiti kupaonice.

Skrećem pažnju da je 20% od 180 još uvijek 36. Predlažem predlagatelju zakona da pokuša „odvrtjeti“ ovaj događaj u mislima u svojoj zgradi (stanu), ako živi u zgradi, te zamisli kako bi postupio u opisanoj situaciji da je članak 21., stavak 4 važeći. U medijima se provlačilo pojašnjenje da se 20% suvlasničkih udjela prikuplja NAKON hitne intervencije. Dakle, nakon gore opisanog užasa, predstavnik suvlasnika treba od 36 suvlasnika još prikupljati potvrdu da su po stanovima na 2. i 3. katu uistinu olivale fekalije? Je li to neka

šala? Zatim, zašto bi 30-ak stanara koji uopće nisu vidjeli taj događaj, niti ih se izravno tiče išta potvrđivali, tim više jer nisu ni bili kod kuće kad se dogodio? Što ako neki stanari ne podnose predstavnika suvlasnika, pa mu iz inata ne žele ništa potpisati (jer „znaju da krade“)? U tim slučajevima će predstavnik suvlasnika platiti hitnu intervenciju iz svojeg džepa? Što mislite, hoće li predstavnik suvlasnika nakon ovog događaja i dalje nastaviti obavljati svoju funkciju, ili će sve poslati k vragu?

Ostale napomene po područjima:

Pozivi na sastanke suvlasnika - obavezno može biti samo postavljane poziva na oglasnu ploču te slanje poziva e-mailom, sve ostalo ostaviti na izbor predstavniku suvlasnika i suvlasnicima – svi objekti nemaju poštanske sandučice (garaže!) u koje bi se ubacio papir s pozivom, te u njima suvlasnici ne žive. Obvezati predstavnika suvlasnika na slanje stotina koverata poštom je put kojim će zgrade ostati bez predstavnika suvlasnika. U konačnici, ako je netko vlasnik nekretnine, red je da je bar povremeno obiđe ili za to ovlasti nekoga i pri tom baci pogled na oglasnu ploču.

Adresa objekta
- svi objekti nemaju ulični broj („moj“ ga nema, a u istoj ulici nalaze se još dva jednaka objekta, svi bez broja). Adresa može biti i broj čestice u zemljišnim knjigama.

Klima uređaji i antene na uličnoj fasadi

- klima uređaje neki stanari nemaju gdje postaviti nego na jedini zid kojeg imaju u stanu, a taj gleda na ulicu. Predlagatelj zakona opet ispušta iz vida realnost, a to je da su toplinski udari sve jači, češći i dulji, te bi zabrana postavljanja klima uređaja na stanove koji gledaju isključivo na ulicu značila katastrofu za mnoge stanare, posebno u starijim zgradama. Klima uređaji mogu se maskirati prikladnim maskama i to jednoobrazno za cijelu zgradu čime je postignut uredan izgled zgrade, ali su stanari preživjeli pakleno ljeto.

- uvesti obavezu za sve zgrade da na fasadi ako nije projektom

predviđeno moraju u određenom roku (npr. u idućih 5 godina) postaviti sustave za odvod kondenzata iz klima uređaja. Ovo je praksa u mnogim novozagrebačkim zgradama, pokazala se odličnom mjerom koja je posve uklonila kapanje kondenzata po glavama prolaznika ili stanara - uvesti obavezu uređenja zajedničkog antenskog sustava u svim stambenim zgradama u kojima ZAS nije u funkciji u roku od 7 ili 10 godina. Do tada antene ostaju na fasadi gdje jesu – jer nemaju svi novaca za pakete „2 u 1“, „3 u 1“ i slično. ZAS je u mnogim zgrada posve uništen i zapušten, često i rušenjem pregradnih zidova kroz koje prolazi koaksijalni kabel od strane neodgovornih stanara tijekom preuređenja njihovih stanova. Ove probleme nije moguće ukloniti ni brzo, ni jeftino, zato tako dug rok.

Osiguranje zgrade nekada nije moguće

- sve zgrade nije moguće osigurati – garažni samostojeći objekt odbile su osigurati dvije velike osiguravajuće kuće, jer je samostojeći, otvoren prema van (ima žičanu ogradu ali ona se lako prereže, motor kliznih kolnih vrata je izložen ulici, nemoguće ga je zaštititi). Osiguranje objekta je naravno poželjno, ali nije uvijek moguće. Uvesti iznimku sukladno navedenom.

Prisiljavanje Republike Hrvatske na plaćanje pričuve za nekretnine u svojem vlasništvu – za primjer svim ostalim suvlasnicima

- uvesti posebnu odredbu vezano na nekretnine u vlasništvu države (npr. stanovi ili garaže). Naime, za razliku od privatnih osoba uz koje u vlasničkom listu često (nažalost ne uvijek) stoji adresa, uz Republiku Hrvatsku stoji samo njen OIB (52634238587). Naravno, postoji nadležno ministarstvo kojem je u djelokrugu rada i briga o državnim nekretninama, odnedavno je osnovana čak i državna agencija za nekretnine. No, kada su uplatnice za pričuvu poslane u nadležno ministarstvo, počeo je ping pong i u konačnici imam situaciju da se za par garaža vodi ovrha protiv države u kojoj živim, što je malo reći apsurd! Kao da to nije dovoljno. iz nadležnoa

ministarstva mi je rečeno da bi za uplatnice starije od 3 godine ministarstvo moglo odbiti plaćanje jer se poziva na zastaru. Dakle, Republika Hrvatska odbija platiti pričuvu za vlastitu nekretninu, makar će se iz te pričuve platiti potpuna obnova krova objekta.

- slijedom navedenog, uvesti obavezu nadležnog državnog tijela za nekretnine da:

- obavezno javlja svaku promjenu u vlasništvu/adresi/nadležnosti za nekretninu koje je država vlasnik upravitelju objekta u kojem se državna nekretnina nalazi,

- Republika Hrvatska se NIKADA ne može pozvati na zastaru plaćanja svojih obaveza – jer, država treba biti primjer svojim građanima, ali u pozitivnom smislu- sada je u negativnom.

Ugovor o čišćenju objekta – samo mogućnost, ne i obaveza
- sklapanje ugovora o čišćenju objekta može biti samo mogućnost, ne i obaveza (ukoliko to zakon tako predviđa, nije posve jasno?). Naime, objekt kojeg sam predstavnik ima 6 kolnika dimenzija 6 x 40 m, 10 rampi 4 x 10 m te 6 stubišta. Ima 6 golemih otvora prema van – tijekom jeseni a i inače vjetar unosi lišće i ostali otpad s ulice. Objekt je u posve derutnom stanju, od izgradnje sredinom 70-ih godina do 1.1.2020. u njega nije uložen ni jedan dinar/kuna/euro, te je tek krajem 2022. dobio električnu energiju i rasvjetu te je zatvoren ogradom i klizim vratima na daljinsko upravljanje prema van. Obzirom da su na objektu utvrđena konstrukcijska oštećenja uslijed prodora kiše (utvrdio ovlašten stručnjak), iduća investicija je potpuna rekonstrukcija krova (oko 1200 m²). Za čišćenja nije predviđen ni jedan cent, ali jesu metle koje sam kupio i koje smo koristili u akciji samostalnog čišćenja objekta. Za čišćenje jednog kolnika metlom širine 80 cm potrebno je oko 20 minuta, provjereno više puta, uspješno.

Tri ponude za investicije preko 2500 Eura

- članak nije razrađen. Prije svega, katkada je jako teško dobiti tri ponude, čak i za prilično velike iznose. Zatim, kad se i prikupe tri ponude (recimo prema nekom troškovniku. dakle

za više – manje iste stavke), što dalje? Članak uopće ne definira kriterije za odabir (čak ne daje osnovne smjernice – npr. iznos, kvaliteta, jamstvo, način financiranja itd.). Bez smjernica, članak će uzrokovati puno problema, jer će neki reći da treba prihvatiti ponudu s najnižim iznosom, drugi će reći da je za npr. krov najvažnije jamstvo, dok će trećima najvažniji kriterij biti način financiranja. Konkretno, ako za potpunu rekonstrukciju krova od 1200 m² dobijete tri ponude na 70000 eura, 62000 eura te 68000 eura, ali se za prve dvije daje jamstvo na 10 godina uz plaćanje 100% iznosa odmah tj. po završetku radova, a treća nudi jamstvo od 15 godina i financiranje po sistemu plaćate sada (prilikom izvršenja radova) 47000 Eura, a ostatak u jednakim mjesečnim ratama bez kamata izravno izvođaču s računa zgrade iz pričuve (primjer iz prakse). Jasno je da je zapravo treća ponuda najpovoljnija. Zaključak: odredbu razraditi smjericama za kriterije odabira najpovoljnije ponude, ili barem navesti da su kriteriji za odabir ponude stvar MU (dakle dogovora suvlasnika). Bez te napomene doći će do proizvoljnog tumačenja, tj. u većini slučajeva forsiranja najnižeg iznosa, a to mogu često biti vrlo loše odluke.

65	Hrvatska udruga za medijaciju	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Poštovani,</p> <p>kako članak 14., stavak 2. napominje da: (2) Prije započinjanja sudskih postupaka, osim u postupcima prisilne naplate pričuve i privremenih mjera, zajednica suvlasnika obvezna je provesti postupak mirenja, sukladno propisu koji uređuje postupke mirenja.</p> <p>napominjemo da je Zakonom o mirnom rješavanju sporova (NN 67/2023) dokinuta upotreba termina mirenja i zamijenjena medijacijom. Konkretno, u članku 4., stavku 1., točki b), medijacija je definirana kao svaki postupak, bez obzira na to provodi li se u sudu, instituciji za medijaciju ili izvan njih, u kojem stranke nastoje sporazumno riješiti spor uz pomoć jednog ili više medijatora koji strankama pomažu postići nagodbu, bez ovlasti da im nametnu obvezujuće rješenje.</p> <p>Sukladno tome, predlažemo da se "postupak mirenja" zamijeni s riječju "medijacija", odnosno u drugom slučaju da se riječi "postupke mirenja" zamijene s riječju "medijaciju".</p> <p>Hrvatska udruga za medijaciju (HUM)</p>	Prihvaćen	Prihvaća se.
66	MELIOR KLARIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Prijedlog 1: ne dozvoliti apartmane za kratkoročno rentanje (booking.com, airBnB i slično) u višestambenim zgradama, bez odobrenja većine sustanara koje se naknadno može i ukinuti</p> <p>Prijedlog 2: smanjiti potrebnu većinu za donošenje odluka (kako i predlaže prijedlog zakona)</p> <p>Prijedlog 3: u postupku odlučivanja računati prema površini za koju se plaća pričuva, a ne prema površini vlasništva</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>U tekst Zakona dodan je članak koji glasi: „Stanovi za kratkoročni najam i/ili najam za radnike“ te se istim propisuje da je za davanje stana u kratkoročni najam i/ili najam za radnike je potrebna suglasnost kvalificirane većine suvlasnika.</p> <p>Nakon e svjetovanja, izmijenjena je odredba vezana uz zajedničku pričuvu - po kojoj se zajednička pričuva obračunava prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka, odnosno udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.</p>

67	Josipa T.	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Nije predviđena zaštita manjinskog vlasnika od samovolje većinskog vlasnika u malim zgradama. U zgradama u kojima su npr. samo 3 ili 4 stana i gdje ista osoba ili povezane pravne osobe imaju u vlasništvu više stanova moći će i nadalje provoditi svoju samovolju na štetu manjinskog vlasnika. U redu je razgovarati o postotku potrebnih suglasnosti u velikim zgradama, ali što je u slučaju sa tri stana u zgradi, gdje dva stana ima isti vlasnik kojemu se zakonski omogućava samovolja na štetu vlasnika jednog stana? Do sada ovo nije bilo zakonom dobro regulirano i svakako je u novom zakonu potrebno zaštititi interese i manjinskog vlasnika, a posebice u slučajevima kada se radi o istim/povezanim osobama koje su vlasnici preostalih stanova u zgradi.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Svaki suvlasnik ima na raspolaganju sva sredstva uređena Zakonom o vlasništvu za zaštitu svojih prava i pravnih interesa u kontekstu upravljanja zgradom u suvlasništvu.
68	KRUNOSLAV HRNJAK	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Nastavno na prijedlog Davor Petračića, "Na naknadu predstavnika suvlasnika obračunati poreze i davanja" smatram da treba prepustiti predstavniku i suvlasnicima hoće li on naknadu primati kao drugi dohodak, obrt ili putem tvrtke. Suvlasnici za sve radove odlučuju da li će angažirati fizičku osobu pa joj platiti drugi dohodak, ili obrt ili tvrtku pa ne vidim zašto bi se isto propisivalo ovim Zakonom.	Primljeno na znanje	Porezni tretman naknade predstavniku suvlasnika nije predmet ovoga Zakona.
69	DAVOR PETRAČIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	UKRATKO PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE <ul style="list-style-type: none"> • Uvjetuje se etažiranje a nije izrađen Pravilnik o etažiranju→ izraditi Pravilnik ! • Umjesto korisne površine za opisivanje površine posebnog dijela treba upotrebljavati „podne“ a ne korisne površine a za izračun suvlasništva ne korisne nego „vrijednosne“ površine • U zajednicu suvlasnika treba uključiti i vlasnike neupisanih stanova • U posebne dijelove treba uključiti i neupisane posebne dijelove • Pojmovi poslovno-stambena i stambeno-poslovna, ovisno o omjeru • U pojam zgrade treba ubaciti i pojedini ulaz • Prijavu u registar suvlasnika treba automatizirati preko ISPU sustava • Proreze u zidovima uvjetovati glavnim projektom a ne zabranjivati • Za hitni popravak ne smije se tražiti 20% suglasnost u tri sata– 	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u odnosu na obvezu prilaganja etažnog elaborata pri upisu u Registar zajednice suvlasnika. Naime, članak je izmijenjen na način da se 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. U odnosu na poduzimanje hitnih popravaka, članak je izmijenjen na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti

		<p>to je pojam već nastale štete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nužni popravak – treba dati mogućnost natpolovične odluke a ne samo mišljenje stručnjaka– to je pojam sprječavanja štete koja još nije nastala • Dug za pričuvu NE ZASTARJEVA jer je to dug prema vlastitoj imovini (sada 3 g) • Na dug pričuve ne računati kamatu osim kod ovrhe • Nagrada upravitelju za naplaćenu ovrhu prema cjeniku upravitelja • Minimalni propisani iznos pričuve 0,54% za nove zgrade do 10 godina treba biti izuzetak i treba omogućiti obrazloženu i dovoljnu pričuvu • Na naknadu predstavnika suvlasnika obračunati poreze i davanja • Žiro računom zgrade i platnim prometom upravlja upravitelj • Ne dozvoljava se gotovinski promet • Kredit koji se financira iz pričuve natpolovičnom a ostalo kvalificiranom većinom • Održan sastanak suvlasnika kada se odazove 1/5 suvlasnika a punovažna odluka ako tu odluku u 7 dana potpiše većinski dio • Obavaza suvlasnika je plaćati pričuvu • Obaveza suvlasnika je ne ometati suvlasnike čestim i neugodnim imisijama • Zbog nasilja i učestalog vrijeđanja – izvlaštenje suvlasnika • Zbog odbijanja i smetanja radova – privremena mjera suda • Ako suvlasnik ne može plaćati pričuvu 1 godinu– plaća ju socijalna služba • Prinudni upravitelji – JLS ih mora birati podjednako i iz najbliže okolice • Promjena upravitelja sljedeći mjesec+1. radni dan nakon sljedećeg mjeseca • Promjenom upravitelja sva dokumentacija se predaje novom sa zatvorenim žiro računom , ovrhama, saldom i karticom dugova suvlasnika na dan zatvaranja žiro računa • Kredit banke preuzima sljedeći upravitelj pod jednakim uvjetima • Hitni popravak – javljanje upravitelja u narednom satu a popravak u 12 narednih sati 	<p>predstavnika suvlasnika.</p>
--	--	--	---------------------------------

70	GRGA KOSTELAC	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Puno sreće sa ovim zakonom, koji kasni desetljećima; da je donesen bar pred dvadeset godina bilo bi gotovo milijun predmeta manje na građanskim sudovima gdje se vode sporovi čiji smisao ne bi shvatio niti Kafka, a nužni su jer npr. jedan ili više suvlasnika želi imati etažirana stan, žele da se uklone nelegalno izgrađeni prozori, balkoni, lože, garaže, stepeništa i sl. ili pak bilo koje osnovno pravo koje ne mogu jednostavno ishoditi jer jedan od suvlasnika ih želi ucjeniti ili ne želi poštivati propise koji uređuju vlasništvo, gradnju, komunalne obveze i dr. Odredbe trebaju biti jednostavne, jednoznačne i lako provedive jer današnje stanje je neodrživo za normalan suživot suvlasnika.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži konkretan i obrazloženi prijedlog.
----	------------------	---	---	---------------------	---

71	Damir Vukojević	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Novi zakon je neophodan i on je, samom činjenicom da je novi, korak naprijed. Međutim, pametne i korisne novosti ostaju u sjeni nepotrebnih komplikacija koje se predviđaju ovim prijedlogom i koje zasigurno nije napisao netko tko se barem jedan dan bavio upravljanjem. Po meni, najkritičnije točke su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pretjerano kompliciran postupak za ishođenje OIB-a zgrade; - obveza prijave zgrada u registar uz prilaganje etažnog elaborata ili skice svih tlocrta (što upravitelji nemaju); - obveza dostave ugovora o upravljanju JLS (nepotrebno, skupo, neposlovno i nezakonito); - obveza prijave zgrade na natječaj za energetske obnove (upravitelj može samo imati to pravo, a nikako obvezu, pogotovo s obzirom da FZOEU nudi mogućnost da prijavitelj bude predstavnik suvlasnika, baš kao i ovaj isti prijedlog - u članku 34, stavku 2); - suglasnost preko 20 % suvlasnika (suvlasničkih dijelova) za hitan popravak i preko 33 % za nužan popravak (hendikepirajuće i obeshrabrujuće za upravitelje i predstavnike suvlasnika); - zadržavanje odredbe da predstavnik suvlasnika mora biti suvlasnik (u praksi je sve teže nekoga privoliti da bude predstavnik i sve su češća pojava zgrade bez predstavnika suvlasnika, kojima onda nerijetko upravitelji otkazuju ugovor te su tako iste prepuštene stihiji); - famozna 3 sata za upravitelja da osigura (što god to značilo "osigurati") hitni popravak, iako se prijava kvara može dogoditi u nedjelju, u 2 ujutro, po snježnoj mećavi. <p>NOVI DANI d.o.o. Split</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Nakon javne rasprave dorađen je članak na način da sada glasi: 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.</p> <p>U odnosu na poduzimanje hitnih popravaka, nakon javne rasprave izmijenjen je tekst na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>Ključno je s aspekta sveobuhvatnog poboljšanja stanja stambenog fonda da zgrade postignu primjerenu razinu energetske učinkovitosti i sukladno tome se u ovom Prijedlogu o tome vodilo računa.</p> <p>Ovaj Zakon se uklapa u postojeći pravni sustav države i s njime se razvija. Obveze za upravitelje moraju postojati i neka dosadašnja postupanja treba promijeniti.</p>
72	RAFAEL RALIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Načelno gledajući, dobro je da je Prijedlog Zakona izašao na vidjelo. Međutim, ni njime nisu riješene sve stvari koji muče suvlasnike, ali i upravitelje. Neke stavke kao da je pisao netko tko je izgubio dodir s realnošću i ne zna kako stoje stvari u stvarnom životu (npr. suglasnost za hitnu intervenciju, vremenski rok za njeno otklanjanje,...). Isto tako, bez obzira što to piše u zakonu, nitko ne može garantirati da će se razni iznosi navedeni u</p>	Primljeno na znanje	<p>U odnosu na poreznu problematiku koju navodite, napominjemo da u kontekstu stjecanja pravne osobnosti zajednice suvlasnika, a u smislu poreznog tretmana zajednice ista se ne smatra 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.</p>

njemu za npr. ugradnju dizala, zaista i dobiti. A kad smo već kod dizala, ona jesu potrebna, ali smatram da bi energ. obnova zgrada trebala imati prednost jer utječe na više suvlasnika i nosi više koristi. A i dizala se ne mogu ugraditi na baš svaku zgradu, dok se većina zgrada može izvršiti energ. obnovu.

Dodjeljivanjem OIB-a zgradi riješili smo njenu pravnu osobnost. A šta je sa njenom finansijskom osobnošću? Dio vezan za porez na dobit je riješen. Šta je s plaćanjem i povratom PDV-a? Hoće li zgrade biti u sustavu PDV-a? Zgrade plaćaju PDV, a ne mogu tražiti njegov povrat pa im svi radovi i usluge koštaju 25% više. A to je puno novaca. Ako nisu obveznici plaćanja poreza na dobit neka ne budu ni obveznici PDV-a. Ili neka ih se oslobodi plaćanja PDV-a ili neka im se omogući njegov povrat.

Zakon je dobar korak naprijed, ali bi na njemu trebalo još raditi. Bilo bi dobro kada bi nakon usvajanja/odbijanja nekih od ovih komentara, zakonodavac opet stavio takvu verziju na javnu raspravu, nešto kao drugo čitanje zakona u Saboru.

Najveći problem će i dalje ostati razne institucije koje ne rade svoj posao i ne zna tko je za što odgovoran pa nas ping-pongaju od jedne do druge, a da se problem ne rješava u nekom razumnom roku. Možda bi trebalo uvesti novčane kazne na 'ogluhu administracije'.

Dopuna 12.03.:
Čitajući tekst zakona i primjedbe na njega sa odmakom od par tjedana mogu reći da je ovaj prijedlog zakona loš.

Jedino što rješava je OIB zgrada, ali sve ostalo bespotrebno komplicira. A mnogo toga što se javlja u realnom životu, na terenu, uopće ne rješava.

Ukoliko bude prihvaćen u ovom obliku, zadesiti će ga sudbina svih onih zakona koje su donosila razna piskarala po Ministarstvima, a nije se slušala struka (npr. Zakon o obnovi nakon potresa,...) – u praksi će biti neprovediv.

Osim toga, on uopće nije prihvatljiv za upravitelje – za 30-40 EUR mjesečno koje dobije od zgrade, riskira 100x veću kaznu zbog neke dubosti ier

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.

			<p>uvijek postoje zlonamjerni suvlasnici koji će ga prijaviti. Samo lud čovjek bi radio takav posao. Vjerujem da će neki radije zatvoriti firme i početi se baviti nečim drugim.</p>		
73	Davor Cigoj	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>U Zakonu nisu definirani problemi koji se javljaju u realnom životu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kakve su sankcije za one koji ne plaćaju pričuvu 2. Što je s onima koji nisu platili, a prodaju stan bez izmirenih obaveza za pričuvu, komunalne, usluge, vodu i energente 3. Može li se predvidjeti plomba na vlasnički list za onoga tko nije izmirio obveze više od 1 godine. Kod mene ih ima koji duguju i imaju presudu za plaćanje uza zadnjih 3-4 godine 4. Što je s postojećim izmjenama koje su napravljene na građevini, a utiču na statiku zgrade, ili su napravljene promjene, na zatvaranju balkona i sl. Sankcije za vlasnike.. 5. definirati obveze predstavnika stanara, koliko su standardni troškovi i naknade predstavnika stanara po ukupnoj kvadraturi stanova koje nadzire. 6. Upravitelj zgrade treba raditi troškovnike za sve vrste hitnih, nužnih i investicijskih održavanja. Standardni troškovnici sa planskim cijenama koje trebaju imati svi ponuđači koji su odobreni za odgovarajuće radove. 7. Ugovore za radove treba standardizirati. 	Primljeno na znanje	<p>Sankcije za neplaćanje pričuve su pokretanje tužbe za naplatu od strane upravitelja koja će se zbog pravne osobnosti zgrade moći pokrenuti u svakom trenutku.</p> <p>U pogledu izvedenih izmjena na zgradi napominje se da zakon može djelovati samo za buduće radnje. Međutim, suvlasnici mogu sukladno važećim propisima štiti svoja prava i pravne interese u pogledu zgrade u kojoj su suvlasnici te zahtijevati povrat u prijašnje stanje i dr. Nema zapreke da izradu takvih troškovnika može zatražiti predstavnik suvlasnika.</p>

74	DARINKA KLARIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	<p>Važnost donošenja ovog Zakona ima visoki stupanj prioriteta te se ovaj tekst Prijedloga čini znatnim pomakom u učinkovitom uređenju upravljanja i održavanja zgradama. Ipak potrebno je prethodno urediti na najbolji mogući način ovo područje, pa mi se čini da bi bilo dobro dodatno pokušati riješiti neke probleme koji u svakodnevnom životu zajednici suvlasnika donose puno problema.</p> <p>U dijelu osnovnih pitanja koja bi se trebala urediti ovim Zakonom predlažem dodatno uređenje u vezi sa zaštitom okoliša zgrada koja na pripadajućoj građevinskoj čestici ili javnoj površini koriste postavljene boxeve za razvrstavanje otpada lako je ovo pitanje uređeno odlukama predstavničkih tijela lokalnih jedinica samouprave ne postoje odgovarajuće sankcije za nepridržavanje propisa. Tako primjerice, pojedine zgrade ne poštuju odluke o načinu odlaganja otpada pa zajednice suvlasnika koje su to pitanje riješile i nadalje trpe stari način odlaganja zbog čega je po cestama i zelenim površinama razbacano puno smeća i kote se nametnici. Osim toga pojedine zgrade iz nekih razloga odlažu svoje smeće uz boxeve drugih zgrada u noćnim satima koji takve pokušaje izazivanja moraju trpjeti bez mogućnosti da ih komunalni redar kazni. Stoga predlažem da se u dijelu koji se odnosi na održavanje zgrade propiše i održavanje pripadajućeg okoliša zgrade na način da su se zgrade u tom dijelu dužne pridržavati odluka predstavničkih tijela lokalnih jedinica samouprave te u određenom roku od stupanja na snagu ovog Zakona riješiti način odlaganja smeća u skladu s donesenim odlukama JLS, a u protivnom utvrditi razloge nepridržavanja, te propisati obvezu upravitelja da na prijavu ugroženih zgrada pronađe način iznalaženja rješavanja odlaganja otpada.</p>	Primljeno na znanje	Pitanje razvrstavanja otpada i ostala pitanja s tim u vezi nisu predmet ovoga Zakona.
75	Neven Cmrečki	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Uz svega par manjih prijedloga izmjena i dopuna, ovaj prijedlog zakona, a osobito odredbe čl. 25. i 27. su za svaku pohvalu	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

76	Žarko Ljubić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	da nebi ja sa 75 godine čistio zajedničke dijelove zgrade i od smeća i snijega a mladi će se sprešetavat i bacat opuške . To nikako ne prihvaćam. Samo sve preko vanjskuih firmi.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži konkretan obrazloženi prijedlog.
77	DARKO KUSANOVIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA	Molim da pri izradi predmetnog zakona, ako će i to biti njegovo područje primjene, uredite pitanje održavanja čistoće zajedničkih dijelova zgrade na način da potaknete da ih čiste sami stanari/suvlasnici koji u njima žive (imaju prebivalište ili boravište). To je puno jednostavniji način čišćenja, koji zahtijeva manje rada nego sadašnja praksa angažiranja vanjskih firmi za čišćenje (u potonjem slučaju čistačice moraju putovati i dolaze neovisno o stvarnoj potrebi čišćenja, postoje računovodstvene komplikacije itd.). U tom smislu trebate omogućiti da se stanarima/suvlasnicima koji odluče čistiti zgrade u kojima žive (imaju prebivalište ili boravište) ta usluga propisno plati: možete izričito pojasniti da je to moguće činiti preko ugovora o djelu (s obzirom na to da se čišćenje ionako vrši ili se treba vršiti prema potrebi) ili predvidjeti neku drugu pravnu osnovu plaćanja (npr. smanjenje/ukidanje pričuve za suvlasnika koji čisti). Istodobno bi trebali suvlasnike odvratiti od korištenja vanjskih firmi za čišćenje značajnim povećanjem PDV-a na tu uslugu ili uvođenjem dodatnog posebnog poreza na njezino pružanje (jer neke takve firme nisu u sustavu PDV-a). Smatram da bi ovakvo uređenje predmetne problematike usto donekle utažilo ogromnu potrebu za čistačicama koje je prisutno u našem društvu, posebice tijekom turističke sezone, jer bi mnoge koje trenutno čiste višestambene zgrade bile oslobođene čistiti negdje drugdje.	Primljeno na znanje	Nema zapreke da se suvlasnici dogovore oko pitanja čišćenja zajedničkih dijelova kako im odgovara pa tako i da čišćenje obavlja netko od suvlasnika uz naknadu.
78	Antun Rupa	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, DIO PRVI	Nadam se da će novi zakon poboljšati održavanju i upravljanju zgradama Komentirao sam i sugerirao što bih trebalo dodati ili promijeniti u pojedinim člancima. DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE Zajednički dijelovi i uređaji zgrade	Primljeno na znanje	Ponovljen komentar.

Članak 15.

- p. instalacije kanalizacije, glavni okomiti i vodoravni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziska okna

DIO TREĆI - SUVLASNICI
ZGRADE I PREDSTAVNIK
SUVLASNIKA ZGRADE
Međuvlasnički ugovor

Članak 28.

(3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:

- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine
- uvjete i način upravljanja nekretninom

- pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom (Predstavnik suvlasnika) uz suglasnost zamjenika predstavnika suglasnika i vijećem suvlasnika.

- opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova

- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve

- ime predstavnika suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, ne može samostalno odlučivati i donositi odluke bez suglasnosti sa zamjenikom predstavnika suvlasnika i vijećem suvlasnika.

- obavezno osnivanje vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika

- obavezno biranje zamjenika predstavnika suvlasnika

- mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika

- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje dva puta, a po potrebi i više puta godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze

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 i o tomu obavezno obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeće suvlasnika.

4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje, te o tomu obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tomu obavezno izvještavati zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade uz suglasnost zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Predstavnici suvlasnika

Članak 49.

Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona, ali ako su odradili dva mandata po 5 godina iz prijašnjeg Zakona obvezni su pokrenuti izbor novog predstavnika suvlasnika s najviše dva mandata po 5 godina.

79	KRISTINA KARABAČIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, DIO PRVI	<p>donesen je na temelju čl.2 stavak 4 Ustava RH i uređuje oblast "gospodarstva"</p> <p>AD: PROVEDBA ZAKONA U INTERESU RH I JAVNOM INTERESU- predstavlja ograničavanja prava vlasništva zajamčena Ustavom RH iz čl. 48 i čl. 50 st.2, pa to je trebalo biti obrazloženo i zašto?</p> <p>- u prijedlogu se spominje "kriterij specijalnosti" koji je nepoznat našem zakonodavstvu. Dapače taj pojam je obrazložen rimskim pojmom prava "lex specialis derogat lex generali" /posebni zakon ukida glavni zakon/.</p> <p>Pored navedenog pojma o općem dobru i interesu RH podnosioc prijedloga nije isti usaglasio sa čl. 3. i 50 Ustava RH. Ustavna odluka US br. U-1-659/19 OD 15.03.2000. sa stajalištem DA JE VLADAVINA PRAVA najviša vrednota Ustavnog poretka RH. a sadrži i pitanje Dopunskih zahtjeva.</p> <p>Vladavina prava nije samo vladavina zakona, već ZAHTJEV za ustavnošću i zakonitošću kao najvažnije načelo svakog uređenog pravnog poretka -BRISATI SVE ŠTO JE U SUPROTNOSTI.</p> <p>Svi suvlasnički i vlasnički odnosi trebaju se uskladiti sa Zakonom o vlasništvu...</p> <p>UPRAVITELJ NEMA PRAVA KOD NUŽNIH I HITNIH POPRAVAKA -ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINI SUVLASNIKA I VLASNIKA ZGRADE ZA NAKNADU ŠTETE!</p> <p>Koju je štetu Upravitelj pretrpio? I u suprotnosti je sa ustavnim pravima o vlasništvu.</p>	Primljeno na znanje	<p>Pitanja koja uređuje ovaj Zakon nesporno su od interesa za Republiku Hrvatsku i u javnom interesu.</p> <p>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 određi posebni zakon. 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 5300,00 eura.</p>
80	Antun Rupa	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, OPĆE ODREDBE	<p>Nadam se da će novi zakon poboljšati održavanje i upravljanje zgradama</p> <p>Komentirao sam i sugerirao što bih trebalo dodati ili promijeniti u pojedinim člancima.</p> <p>DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE</p> <p>Zajednički dijelovi i uređaji zgrade</p> <p>Članak 15.</p> <ul style="list-style-type: none"> • p. instalacije kanalizacije, glavni okomiti i vodoravni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziska okna <p>DIO TREĆI - SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK</p>	Primljeno na znanje	Ponovljen komentar.

SUVLASNIKA ZGRADE

Međuvlasnički ugovor

Članak 28.

(3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:

- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine
- uvjete i način upravljanja nekretninom
- pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom (Predstavnik suvlasnika) uz suglasnost zamjenika predstavnika suglasnika i vijećem suvlasnika.
- opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
- ime predstavnika suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, ne može samostalno odlučivati i donositi odluke bez suglasnosti sa zamjenikom predstavnika suvlasnika i vijećem suvlasnika.
- obavezno osnivanje vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika
- obavezno biranje zamjenika predstavnika suvlasnika
- mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje dva puta, a po potrebi i više puta godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze

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 zarade i o tomu obavezno

			<p>obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vjeće suvlasnika.</p> <p>4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje, te o tomu obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika i vjeće suvlasnika.</p> <p>5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tomu obavezno izvještavati zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.</p> <p>11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade uz suglasnost zamjenika predstavnika suvlasnika i vjeće suvlasnika.</p> <p>DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</p> <p>Predstavnici suvlasnika Članak 49. Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona, ali ako su odradili dva mandata po 5 godina iz prijašnjeg Zakona obvezni su pokrenuti izbor novog predstavnika suvlasnika s najviše dva mandata po 5 godina.</p>		
81	Antun Rupa	OPĆE ODREDBE, Predmet Zakona	<p>Nadam se da će novi zakon poboljšati održavanju i upravljanju zgradama</p> <p>Komentirao sam i sugerirao što bih trebalo dodati ili promijeniti u pojedinim člancima.</p> <p>DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE</p> <p>Zajednički dijelovi i uređaji zgrade Članak 15.</p> <ul style="list-style-type: none"> • p. instalacije kanalizacije, glavni okomiti i vodoravni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziska okna <p>DIO TREĆI - SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE</p> <p>Međuvlasnički ugovor Članak 28. (3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine • uvjete i način upravljanja nekretninom • poblize podatke o osobi koja će upravljati nekretninom (Predstavnik suvlasnika) uz 	Primljeno na znanje	Ponovljen komentar.

suglasnost zamjenika predstavnika suglasnika i vijećem suvlasnika.

- opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova

- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve

- ime predstavnika suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, ne može samostalno odlučivati i donositi odluke bez suglasnosti sa zamjenikom predstavnika suvlasnika i vijećem suvlasnika.

- obavezno osnivanje vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika

- obavezno biranje zamjenika predstavnika suvlasnika

- mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika

- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje dva puta, a po potrebi i više puta godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze

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 i o tomu obavezno obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vijeće suvlasnika.

4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje, te o tomu obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.

5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o

upravljanju i o tomu obavezno
izvještavati zamjenika
predstavnika suvlasnika i vijeće
suvlasnika.

11. potpisati ugovor za čišćenje
zgrade uz suglasnost zamjenika
predstavnika suvlasnika i vijeće
suvlasnika.

DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Predstavnici suvlasnika

Članak 49.

Predstavnici suvlasnika izabrani
do stupanja na snagu ovoga
Zakona nastavljaju s radom kao
predstavnici suvlasnika izabrani
na temelju ovoga Zakona, ali
ako su odradili dva mandata po
5 godina iz prijašnjeg Zakona
obvezni su pokrenuti izbor
novog predstavnika suvlasnika s
najviše dva mandata po 5
godina.

82	KRISTINA KARABAĆ	OPĆE ODREDBE, Predmet Zakona	<p>donesen je na temelju čl.2 stavak 4 Ustava RH i uređuje oblast "gospodarstva"</p> <p>AD: PROVEDBA ZAKONA U INTERESU RH I JAVNOM INTERESU- predstavlja ograničavanja prava vlasništva zajamčena Ustavom RH iz čl. 48 i čl. 50 st.2, pa to je trebalo biti obrazloženo i zašto?</p> <p>- u prijedlogu se spominje "kriterij specijalnosti" koji je nepoznat našem zakonodavstvu. Dapače taj pojam je obrazložen rimskim pojmom prava "lex specialis derogat lex generali" /posebni zakon ukida glavni zakon/.</p> <p>Pored navedenog pojma o općem dobru i intersu RH podnosioc prijedloga nije isti usaglasio sa čl. 3. i 50 Ustava RH. Ustavna odluka US br. U-1-659/19 OD 15.03.2000. sa stajalištem DA JE VLADAVINA PRAVA najviša vrednota Ustavnog poretka RH. a sadrži i pitanje Dopunskih zahtjeva.</p> <p>Vladavina prava nije samo vladavina zakona, već ZAHTJEV za ustavnošću i zakonitošću kao najvažnije načelo svakog uređenog pravnog poretka -BRISATI SVE ŠTO JE U SUPROTNOSTI.</p> <p>Svi suvlasnički i vlasnički odnosi trebaju se uskladiti sa Zakonom o vlasništvu...</p> <p>UPRAVITELJ NEMA PRAVA KOD NUŽNIH I HITNIH POPRAVAKA -ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINI SUVLASNIKA I VLASNIKA ZGRADE ZA NAKNADU ŠTETE!</p> <p>Koju je štetu Upravitelj pretrpio? I u suprotnosti je sa ustavnim pravima o vlasništvu.</p>	Primljeno na znanje	Ponovljen komentar.
83	Antun Rupa	Predmet Zakona, Članak 1.	<p>Nadam se da će novi zakon poboljšati održavanju i upravljanju zgradama</p> <p>Komentirao sam i sugerirao što bih trebalo dodati ili promijeniti u pojedinim člancima.</p> <p>DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE</p> <p>Zajednički dijelovi i uređaji zgrade</p> <p>Članak 15.</p> <ul style="list-style-type: none"> • p. instalacije kanalizacije, glavni okomiti i vodoravni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziska okna <p>DIO TREĆI - SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK</p>	Primljeno na znanje	Ponovljen komentar.

SUVLASNIKA ZGRADE

Međuvlasnički ugovor

Članak 28.

(3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:

- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine
- uvjete i način upravljanja nekretninom
- pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom (Predstavnik suvlasnika) uz suglasnost zamjenika predstavnika suglasnika i vijećem suvlasnika.
- opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
- ime predstavnika suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, ne može samostalno odlučivati i donositi odluke bez suglasnosti sa zamjenikom predstavnika suvlasnika i vijećem suvlasnika.
- obavezno osnivanje vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika
- obavezno biranje zamjenika predstavnika suvlasnika
- mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje dva puta, a po potrebi i više puta godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze

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 zarade i o tomu obavezno

			<p>obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vjeće suvlasnika.</p> <p>4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje, te o tomu obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika i vjeće suvlasnika.</p> <p>5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tomu obavezno izvještavati zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.</p> <p>11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade uz suglasnost zamjenika predstavnika suvlasnika i vjeće suvlasnika.</p> <p>DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</p> <p>Predstavnici suvlasnika Članak 49. Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona, ali ako su odradili dva mandata po 5 godina iz prijašnjeg Zakona obvezni su pokrenuti izbor novog predstavnika suvlasnika s najviše dva mandata po 5 godina.</p>		
84	KARLO ŠIMIĆ	Predmet Zakona, Članak 1.	Ovaj Zakon bi se trebao proširiti i na upravljanje i održavanje ostale zajedničke imovine kao što su komunele na Čićariji u Istri.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmet ovog Zakona definiran je u članku 1. kojim je propisano da se ovaj Zakon odnosi na područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih zgrada te drugih zgrada ako je to propisano tim Zakonom.

85	MARIO MARKOVIĆ	Predmet Zakona, Članak 1.	<p>Predlažem da se u ovom članku naglasi da je ovaj Zakon povezan sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarima, tako da se nakon teksta „Ovim se Zakonom“ doda tekst „uređuju međusobni odnosi suvlasnika sukladno odredbama glave 4. trećeg dijela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima“.</p> <p>Tada bi članak 1. glasio:</p> <p>„Članak 1. Ovim se Zakonom uređuju međusobni odnosi između suvlasnika sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Glava 4., treći dio) i to područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih zgrada, održavanja njihovih zajedničkih dijelova, minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, upravljanja zgradom, te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika s tim u vezi“.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Odnos ovoga Zakona sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je već definiran u odredbi članka 3., pa je tako propisano da se 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.</p>
86	UDRUGA UPRAVITELJ	Predmet Zakona, Članak 1.	<p>Zakonom nije predviđena nikakva regulacija pitanja potrebne većine za sklapanja ugovora o najmu ili zakupu zajedničkih dijelova zgrade na neodređeno vrijeme.</p> <p>Predlažemo da se izričito navede kako je za sklapanje navedenih ugovora potrebna obična većina suvlasnika sukladno čl. 86. st 1. toč. 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ako neko pitanje nije uređeno ovim Zakonom primjenjuje se Zakon o vlasništvu kako je to i određeno člankom 3. ovoga Zakona.</p>
87	VIŠNJICA BREZOVIĆ- MLINARIĆ	Predmet Zakona, Članak 1.	<p>Svakako trebaju biti i kućni ljubimci u zakinu: veličina i broj u odnosu na kvadraturu, registrirani kod upravitelja sa slikom ...</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Sukladno odredbi članka 51. stavka 5. Zakona o zaštiti životinja, jedinica lokalne samouprave propisuje uvjete i način držanja kućnih ljubimaca.</p>
88	DAVOR PETRAČIĆ	Predmet Zakona, Članak 1.	<p>dati ..i poslovno-stambenih zgrada</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U praksi korištenja pojmova u pogledu namjene zgrade koristi se pojam stambeno-poslovna zgrada.</p>

89	IVAN ZIDAREVIĆ	Predmet Zakona, Članak 1.	Poštovani, Načelno podržavam volju predlagatelja da uredi materiju koja je u ovom trenutku nedefinisana i protivna kolektivnom načinu života. Nažalost, PZ je u mnogim aspektima nedorečen i nije odgovorio na životne situacije ali i administrativne izazove koji se svakodnevno pojavljuju u životu i radu vezanim za upravljanje zgradama. Pre svega nije na pravi način definisana materija obaveza upraviteljskih tvrtki koje sve ove godine „koriste“ normativnu nedorečenost čime se ide protiv najboljeg interesa suvlasnika. Nadam se da će predlagatelj, do konačnog PZ, prepoznati važnost većine prispelih komentara iz javne rasprave i da će to preoblikovati u kvalitetnije članke kako bi se uredila ova važna materija, stanovanje i materijalna izdvajanja za upravljanje zgradama.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži konkretan prijedlog.
90	DARINKA KLARIĆ	Predmet Zakona, Članak 1.	u čl. 1 iza riječi višestambenih zgrada dodati riječi "i njihovog pripadajućeg okoliša"	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Održavanje tzv. okućnice zgrade nema u vidu održavanje zgrade, a što je predmet ovog Zakona. Održavanje okoliša oko zgrade predmet je drugih propisa, primjerice Zakona o komunalnom gospodarstvu.
91	Antun Rupa	OPĆE ODREDBE, Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu	Nadam se da će novi zakon poboljšati održavanju i upravljanju zgradama Komentirao sam i sugerirao što bih trebalo dodati ili promijeniti u pojedinim člancima. DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE Zajednički dijelovi i uređaji zgrade Članak 15. • p. instalacije kanalizacije, glavni okomiti i vodoravni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziska okna DIO TREĆI - SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE Međuvlasnički ugovor Članak 28. (3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito: • veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine • uvjete i način upravljanja nekretninom • pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom	Primljeno na znanje	Ponovljen komentar.

(Predstavnik suvlasnika) uz suglasnost zamjenika predstavnika suglasnika i vijećem suvlasnika.

- opseg poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova

- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve

- ime predstavnika suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika prema upravitelju zgrade, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti, ne može samostalno odlučivati i donositi odluke bez suglasnosti sa zamjenikom predstavnika suvlasnika i vijećem suvlasnika.

- obavezno osnivanje vijeća suvlasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika

- obavezno biranje zamjenika predstavnika suvlasnika

- mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika

- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 30.

Sastanak suvlasnika obavezno se održava najmanje dva puta, a po potrebi i više puta godišnje i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, a posebno o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade.

Predstavnik suvlasnika

Članak 34.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze

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 i o tomu obavezno obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika kao i vjeće suvlasnika.

4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje, te o tomu obavijestiti zamjenika predstavnika suvlasnika i vjeće suvlasnika.

5. nadzirati ispunjavanje obveza

			<p>upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tomu obavezno izvještavati zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.</p> <p>11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade uz suglasnost zamjenika predstavnika suvlasnika i vijeće suvlasnika.</p> <p>DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</p> <p>Predstavnici suvlasnika Članak 49. Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona, ali ako su odradili dva mandata po 5 godina iz prijašnjeg Zakona obvezni su pokrenuti izbor novog predstavnika suvlasnika s najviše dva mandata po 5 godina.</p>		
92	Nikola Jaman	OPĆE ODREDBE, Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu	<p>Zašto zakonodavac izbjegava u ovom zakonu efikasnije utvrditi uvjete za etažiranje, zar postojeće stanje nije poražavajuće? U Republici Hrvatskoj od oko 500.000 stambenih zgrada etažirano je tek oko 50%, što je prema drugim državama Europske Unije -sramota. Nije li u interesu RH da se taj postupak najzad efikasnije rješava? Koliko je sudskih procesa trenutno u tijeku zbog zloupotreba neetažiranih dijelova zgrada? Predlažem da se u ovom zakonu omogući proces etažiranja s kvalificiranom većinom suvlasnika (suvlasnici 80% podne površine), čime bi se jednom ili dvojici suvlasnika onemogućilo da maltretiraju većinu suvlasnika. U tom slučaju, potrebno je promijeniti Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u nekim dijelovima (npr. čl.41, st. (1) i čl.43, st.(5)). Za suvlasnike koji bi bili nezadovoljni takvim postupkom etažiranja treba ostaviti mogućnost pokretanja sudskog postupka. Takva uredba omogućila bi u relativno kratkom vremenu etažiranje većeg dijela neetažiranih stambenih zgrada. Nije li to u interesu Republike Hrvatske?</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Uređivanje imovinsko-pravnih odnosa nije predmet i cilj ovoga Zakona.</p>

93	Ured pučke pravobraniteljice	Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu, Članak 2.	<p>Članak 2. Nacrta prijedloga popisuje da je provedba tog Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu, što je i navedeno u samom Obrazloženju Zakona. Međutim, ostaje nejasno iz kojeg se razloga zakonodavac u normativnom aktu čija bi primarna svrha trebala biti daleko uža, konkretno, uređenje područja upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih zgrada odlučio propisati obvezu Vladi Republike Hrvatske za donošenjem srednjoročnog akta strateškog planiranja iz daleko šireg i sveobuhvatnijeg područja - stanovanja (stavak 3.), kao i akcijskog plana za provedbu predmetnog srednjoročnog akta strateškog planiranja (stavak 4.) te izvještavanje, praćenje i vrednovanje istog (stavak 5).</p> <p>Iako podržavamo intenciju da se za područje stanovanja donese strateški dokument na što smo godinama ukazivali kroz Izvješća pučke pravobraniteljice koji bi, između ostalog trebao sadržavati i viziju razvoja cijelog ovog područja, smatramo da nije najprimjerenije rješenje da se takva obveza propiše u normativnom aktu koji bi trebao uređivati jedno specijalizirano i usko područje, kao što je upravljanje i održavanje zgrada.</p>	Primljeno na znanje	<p>Primljeno na znanje.</p> <p>Izrađivač propisa je u koordinaciji s ostalim dionicima ocijenio kako je svrsishodno u ovaj Zakon s obzirom na njegov predmet uključiti obvezu tih dokumenata. Strateško planiranje stanovanja je dokument koji je važno donijeti za cjelokupno društvo stoga je potrebno u ovome Zakonu propisati pravni temelj za njegovo donošenje.</p>
94	Dijana Varlec	Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu, Članak 2.	<p>Predlažem brisanje stavka 2. ovog članka.</p> <p>Obrazloženje: Nije jasno zbog čega je nužna hitnost u provedbi. Svi propisi trebali bi se provesti s jednakom pažnjom i brzinom. Suvišno je isto navoditi u propisu.</p> <p>Predlažem nadopunu stavka 3. na način da se ili navede točan naziv 'akta strateškog planiranja iz područja stanovanja'. Npr. Strategija planiranja razvoja višestambenih zgrada. Ili npr. donosi strateški dokument</p> <p>Obrazloženje: Nije jasno na koji akt se odnosi ova odredba. Potrebno je jasnije istaknuti kako je riječ o strateškom dokumentu.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Brisanje nije prihvatljivo jer je upravo hitno postupanje potrebno za efikasnu provedbu ovoga Zakona. Navođenje točnog naziva strateškog dokumenta nije potrebno za ostvarenje njegove svrhe. Donošenje akata strateškog planiranja uređeno je posebnim propisom (Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske).</p>

95	BORIS MAKŠIJAN	Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu, Članak 2.	Navođenje strateških dokumenata u Općim odredbama zakona je potrebno naknadno razraditi: navođenjem sadržaja, rok donošenja kao i sadržaja istoga. Jasno navesti što je srednjoročni strateški plan, akcijski plan, tko provodi stavak 5 članka i s kojim djelatnicima, u kojim rokovima itd.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Donošenje akata strateškog planiranja uređeno je posebnim propisom (Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske).
96	Jug Puljizević	Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu, Članak 2.	Nejasno je zbog čega bi provedba ovog zakona bila u javnom interesu. Uz to što nemamo jasnu definiciju javnog interesa (vidi raspravu i amandmane na Kazneni zakon i sl.), predlagatelj nije našao za shodno da obrazloži ovaj članak. Štoviše, obrazloženje ovog članka ima samo 17 riječi, što je u suprotnosti s čl. 175. Poslonoavnika Hrvatskog sabora. Dok se interes Republike Hrvatske može argumentirati, nema takvih argumenata za javni interes.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmet i provedba ovoga Zakona nedvojbeno je u javnom interesu i interesu Republike Hrvatske budući da se odnosi na veliki broj ljudi koji žive u stambenih zgradama, ali i prolaze pored istih te navedeno pitanje dosad nije bilo sustavno riješeno i uređeno posebnim zakonom.
97	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu, Članak 2.	Predlaže se brisanje cijelog članka 2. Svaki zakon u RH bi trebao biti u interesu RH i u javnom interesu. Pridržavanje svakog zakona je „hitno“. Hitnost po pojedinim odredbama se određuje prijelaznim rokovima i konkretnim rješenjima provedbe. Izjavljivanje hitnosti bez određivanja kako će se i u kojem roku hitnost osigurati nema nikakvog smisla. Stavci 3, 4, i 5 se odnose na strateško ili srednjoročno planiranje i rješavanje stambene problematike. Ovaj zakon bi trebao biti temeljni zakon koji će regulirati međuvlasničke odnose i upravljanje u zgradama s više vlasnika, i kao takav biti dugoročne naravi kao što je samo vlasništvo, bez utjecaja promjenjivih planova, projekata i ideja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Brisanje nije prihvatljivo jer je članak sadrži odredbe bitne za ispunjenje cilja ovog Zakona.

98	KRISTINA KARABAIC	Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu, Članak 2.	<p>donesen je na temelju čl.2 stavak 4 Ustava RH i uređuje oblast "gospodarstva"</p> <p>AD: PROVEDBA ZAKONA U INTERESU RH I JAVNOM INTERESU- predstavlja ograničavanja prava vlasništva zajamčena Ustavom RH iz čl. 48 i čl. 50 st.2, pa to je trebalo biti obrazloženo i zašto?</p> <p>- u prijedlogu se spominje "kriterij specijalnosti" koji je nepoznat našem zakonodavstvu. Dapače taj pojam je obrazložen rimskim pojmom prava "lex specialis derogat lex generali" /posebni zakon ukida glavni zakon/.</p> <p>Pored navedenog pojma o općem dobru i intersu RH podnosioc prijedloga nije isti usaglasio sa čl. 3. i 50 Ustava RH. Ustavna odluka US br. U-1-659/19 OD 15.03.2000. sa stajalištem DA JE VLADAVINA PRAVA najviša vrednota Ustavnog poretka RH. a sadrži i pitanje Dopunskih zahtjeva.</p> <p>Vladavina prava nije samo vladavina zakona, već ZAHTJEV za ustavnošću i zakonitošću kao najvažnije načelo svakog uređenog pravnog poretka -BRISATI SVE ŠTO JE U SUPROTNOSTI.</p> <p>Svi suvlasnički i vlasnički odnosi trebaju se uskladiti sa Zakonom o vlasništvu...</p> <p>UPRAVITELJ NEMA PRAVA KOD NUŽNIH I HITNIH POPRAVAKA -ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINI SUVLASNIKA I VLASNIKA ZGRADE ZA NAKNADU ŠTETE!</p> <p>Koju je štetu Upravitelj pretrpio? I u suprotnosti je sa ustavnim pravima o vlasništvu.</p>	Primljeno na znanje	Ponovljen komentar.
----	-------------------	--	---	---------------------	---------------------

99	Franjo Golubić	OPĆE ODREDBE, Pojmovi	Predlaže se izmijena u točki I. tako da se riječ "četiri" zamijeni sa riječima "pet i više". Smatram da nametanje obveze imenovanja upravitelja za zgrade do 4 samostalne uporabne cjeline ne treba biti obveza već mogućnost izbora uz određivanje obveze da se međusobne obveze vezano na održavanje zgrade urede ortočkim ili nekim drugim ugovorom. Smatram da su troškovi upravitelja za zgrade sa manje od 5 stanova neracionalni i nerazmjerni te se u slučaju nepoštivanja odredbi ugovora isto tako može ostvariti pravna zaštita sukladno Zakonu o obveznim odnosima vezano na zajedničko sufinanciranje održavanja zajedničkih dijelova zgrade.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Pitanje broja samostalnih uporabnih cjelina zgrade u pogledu pitanja primjene ovoga Zakona određeno je vodeći računa o efektivnom postizanju cilja ovoga Zakona. Cilj je definicijom obuhvatiti što veći broj zgrada jer, kako je i poznato, upravljanje i održavanje zgrada u suvlasništvu, izražen je problem u praksi.
100	Jug Puljizević	OPĆE ODREDBE, Pojmovi	Definicija višestambene zgrade bi trebala biti sukladna definiciji stambeno-poslovne zgrade. Nema valjanog razloga zašto bi višestambena zgrada morala imati najmanje četiri stana, dok stambeno-poslovna mora imati najmanje tri stana. Predlaže se izmjena točke I. na način da se riječ: "četiri" zamijeni riječju: "tri".	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Definicije su usklađene i komplementarne. Tako je propisano da se ovaj zakon primjenjuje se na višestambene zgrade namijenjene stanovanju, a sastoje se od najmanje četiri stana te na stambeno poslovne zgrade koje se sastoje od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora. Također, pojedini članci ovoga Zakona primjenjuju se i na zgrade s manjim brojem od propisano, u slučajevima kada je propisano u Zakonu.
101	Udruga suvlasnika- stanara grada Karlovca	OPĆE ODREDBE, Pojmovi	Također smatramo da bi suvlasnička zajednica trebala ostati kako je već definirano ,3 stana pa navise ,dosta je takvih zgrada da bi se to ignoriralo	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zajednicu suvlasnika čine svi suvlasnici posebnih dijelova zgrade. Zajednica suvlasnika prestaje postojati ako se broj suvlasnika smanji na jednog suvlasnika.

102	Snjezana Kasapovic	OPĆE ODREDBE, Pojmovi	<p>Definicija višestambene zgrade kao zgrade namijenje stanovanju, a sastoji se od najmanje četiri stana odudara od dosadašnje prakse. Naime, mnogo je višestambenih zgrada s tri stana koje se smatraju višestambenim zgradama - one imaju upravitelja i potpisane međuvlasničke ugovore, desetljećima plaćaju pričuvu i korisnice su kredita i ostalih usluga koje su putem upravitelja namijenjene višestambenim zgradama. Suvlasnici ovakvih zgrada nisu ni u kakvim obiteljskim odnosima. Definicijom iz članka 3. Prijedoga stvara se pravna nesigurnost, posebno zato što mnoge višestambene zgrade s tri stana već sudjeluju ili su sudjelovale u programima energetske obnove (gdje definicija višestambene zgrade obuhvaća i zgrade s tri stana) i obnove nakon potresa (već imaju gotove projekte konstrukcijske/nekonstrukcijske obnove, koristile su novčanu pomoć nakon potresa i sl.). Stoga smatram da je potrebno definicijom obuhvatiti zgrade namijenjene stanovanju koje se sastoje od najmanje tri stana. U suprotnom nastaje tzv. "rupa u zakonu" kojom se omogućava neodržavanje višestambenih zgrada s tri stana koje postaju opasne za stanare, posjetitelje i prolaznike, a suvlasnicima se ne ostavljaju jednake mogućnosti uređenog stanovanja i življenja kao ostalim građanima koji jednako tako žive u višestambenih zgradama, samo s četiri i više stanova.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predmetno pitanje je uređeno imajući u vidu potrebe ovoga propisa. Definiranje višestambene zgrade u nekim drugim propisima ne utječe na prava koja se mogu ostvariti po drugim propisima. Ako suvlasnici zgrade s manje stanova žele imati upravitelja, oni to mogu ostvariti sklapanjem ugovora s tvrtkom koja je registrirana za poslove upravljanja zgradama i ne postoje za to prepreke.</p>
103	Marko Sikirica	Pojmovi, Članak 3.	<p>Predlažem da se pod stavak f. članka 3. doda da se pomoćne prostorije mogu nalaziti i na području gradskog zemljišta. Grad (u ovom slučaju Zagreb) bi prije svega trebao zgradama izgrađenim prije 1990. godine vratiti dio zemljišta koji im je oduzet uz zgradu, zajedno s parkingom, a ukoliko se to ne dogodi, barem bi zgradama trebalo biti omogućeno da mogu koristiti zemljište za pomoćne prostorije kao što su biciklarnici ili da se mogu postaviti spremnici za otpad ispred zgrade, udaljeni od same zgrade kako bi se zadovoljili temeljni uvjeti za građevinu po pitanju zaštite zdravlja suvlasnika jer smještanjem spremnika u stare smetlarnike zgrada se dovodi u rizik od žohara i drugih insekata.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno nije u nadležnosti ovog Ministarstva.</p>

104	Ured pučke pravobraniteljice	Pojmovi, Članak 3.	<p>Članak 3. Nacrta prijedloga pod nazivom Pojmovi, propisuje značenje pojedinih pojmova pa se tako u stavku 1. toč. a definira funkcionalna cjelina zgrade kao samostalna tehničko-tehnološka cjelina. No kako se ne radi o općepoznatom pojmu, predlažemo definiciju doraditi i pojasniti na što se pojam točno odnosi (posebno predmnijeva li isto zasebni ulaz). Predlažemo razmotriti smanjenje predloženog postotka od više od 80 % na kvalificiranu većinu suvlasnika u toč. c. jer smatramo da bi trenutno predloženi postotak mogao izazvati nemogućnost postizanja istog kod manjih stambenih jedinica (s npr. četiri stana), u kojem slučaju bi samo jedan od suvlasnika bio u mogućnosti spriječiti donošenje pojedine odluke propisane u članku 31. Zakona. Nadalje, uz predloženi postotak, u toč. c. i d. predlažemo uvođenje dodatnog kriterija za kvalificiranu, odnosno natpolovičnu većinu, i to kao određeni broj suvlasnika te zgrade koji bi dakle, uz kriterij propisanog postotka, bio potreban za donošenje pojedine odluke. Također, predlažemo da se u toč. f. barem primjerice popišu koje su to pomoćne prostorije izvan posebnog dijela zgrade koje služe njegovoj uporabi. Vezano uz potrebnu većinu za donošenje neke odluke, predlažemo uvođenje nove točke i rokova u kojem nadležno tijelo (najčešće Državne nekretnine d.o.o.) mora dostaviti odluku/suglasnost kada je RH jedan od suvlasnika zgrade, odnosno uvođenje i propisivanje presumpcije pozitivne suglasnosti ukoliko ista ne bude dana u zakonskom roku ili makar kada je riječ o hitnim postupcima te ugradnji dizala. Naime, u praksi su nam se putem pritužbi građani javljali zbog poteškoća u komunikaciji s nadležnim tijelima radi čega se određene aktivnosti nisu mogle provoditi. Istu presumpciju predlažemo i za situacije u kojima se radi o suvlasništvu JLP(R)S odnosno pravnih osoba u javnopravnom vlasništvu.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Nakon e savjetovanja definicija funkcionalne cjeline je izmijenjena na način da sada glasi: 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</p> <p>Nadalje, smatra se da je postotak propisane kvalificirane većine odgovarajući te ga nema potrebe smanjivati. Naime, kvalificiranom većinom se donose odluke o upravljanju i održavanju zgrade koje često imaju veliki financijski utjecaj na suvlasnike zgrade te uglavnom podrazumijevaju povećanje pričuve ili zaduživanje zajednice suvlasnika. Iz navedenog razloga se za pojedine odluke traži navedena kvalificirana većina. Nadalje, suvlasnici su slobodni međuvlasničkim ugovorom urediti zajedničke dijelove, pa tako i propisati koje se pomoćne prostorije izvan posebnog dijela smatraju zajedničkim dijelovima.</p>
105	Nikola Dorbić	Pojmovi, Članak 3.	<p>čl. 3. st. 1. j. - definiciju treba primijeniti u: „stan je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja čini jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i ima poseban ulaz.”</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se jer se cijeni da je definicija u tekstu Zakona odgovarajuća.</p>

106	DARKO GROŠIĆ	Pojmovi, Članak 3.	Predlažem da se izmjeni odredba što je višestambena zgrada i to tako da su to zgrade koje imaju više od 6 stanova. U velikoj većini urbanističkih planova nema odredbe da su višestambene zgrade koje imaju 4 stana već su to višeobiteljske zgrade. Smatram da nema logike da za 4 stana zgrada mora imati upravitelja to tim više ako su vlasnici istih obitelji ili prijatelji...	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetno pitanje je uređeno imajući u vidu potrebe ovoga propisa. Definiranje višestambene zgrade u nekim drugim propisima ne utječe na prava koja se mogu ostvariti po drugim propisima.
107	Tomislav Kukuljica	Pojmovi, Članak 3.	FUNKCIONALNA CJELINA JE NEDOVOLJNO POJAŠNJENA Što je samostalna tehničko - tehnološka cjelina ? Je li dovoljno da to bude samo dilatacija zgrade ili bi bilo valjano da ima zasebne priključke na javnu infrastrukturu? Ulaz nipošto ne može biti kategorija funkcionalne cjeline ukoliko je primjerice centralno grijanje zgrade zajedničko sa drugim ulazima.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Komentar ne sadrži prijedlog.
108	Dijana Varlec	Pojmovi, Članak 3.	Predlažem nadopunu stavka 1. ovog članka na način da sadrži i definicije pojmova 'upravitelj zgrade', 'suvlasnik' i 'predstavnik suvlasnika'. Obrazloženje: Potrebno je u pojmovniku definirati navedene pojmove kako bi se bolje razumjele pojedine odredbi Zakona.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno nije potrebno iz razloga što je u zakonskim odredbama definirano tko su predstavnik suvlasnika, upravitelj zgrade i suvlasnik te su definirana njihova prava i obveze.
109	Robert Vulić	Pojmovi, Članak 3.	Nije jasno zašto pod ovaj zakonik ne ulaze i zgrade sa manjim brojem stambenih jedinica, pa se tako predlaže: članak 3. i. stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje dva stana i jednog poslovnog prostora l. višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje tri stana	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Definicije su usklađene i komplementarne. Tako je propisano da se ovaj zakon primjenjuje se na višestambene zgrade namijenjene stanovanju, a sastoje se od najmanje četiri stana te na stambeno poslovne zgrade koje se sastoje od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora. Također, pojedini članci ovoga Zakona primjenjuju se i na zgrade s manjim brojem od propisanog, i to u slučajevima kada je propisano u Zakonu.
110	BORIS MAKŠIJAN	Pojmovi, Članak 3.	nedostaje velik broj definicija npr zajednički prostori - prostori koji mogu koristiti svi suvlasnici, ne prostori koji mogu koristiti samo pojedini suvlasnici. funkcionalna cjelina - potrebno navesti primjer ili jasnije definirati .	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zajednički dijelovi zgrade su primjerice opisani u članku 17. ovoga Zakona. Također, suvlasnici su slobodni međuvlasničkim ugovorom urediti koji se dijelovi zgrade smatraju zajedničkim.
111	Aleksandro Ćosić	Pojmovi, Članak 3.	Članak 3., točka m. Nedostaje definicija poslovne zgrade.	Prihvaćen	Prihvaća se.

112	Aleksandro Ćosić	Pojmovi, Članak 3.	Članak 3., točka I. Do sada je bilo tri stana, pa bi trebalo i ostati tri ili više stambena ili poslovna prostora različitih vlasnika. Što je s garažama i drugim samostalnim prostorima u vlasništvu (skladište, šupe i sl.)?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetno pitanje je uređeno imajući u vidu potrebe ovoga propisa. Garaže i drugi samostalni prostori se ne smatraju stanovima te ne ulaze u navedenu definiciju.
113	Aleksandro Ćosić	Pojmovi, Članak 3.	Članak 3. točka a. Da li se ova definicija odnosi na građevinsku cjelinu, odnosno građevinu definiranu prema glavnom projektu?	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog.
114	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Pojmovi, Članak 3.	U odredbi članka 3. stavak 1. točka c. i d. prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada zakonski se definira što čini kvalificiranu većinu suvlasnika i što čini natpolovičnu većinu suvlasnika te se isto određuje u postotku suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige odnosno postotak od ukupne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi. Navedeno isto tako, a prema mišljenju ovog autora, nije niti primjereno aktualnom stanju, a upitno je da li je prihvatljivo sa stajališta, a u pravnoj teoriji i u zakonodavstvu, određenja veličine suvlasničkih dijelova. Naime, i dalje postoje zgrade kod kojih nisu izrađeni elaborati za izračun korisne površine zgrade, kao što i postoje zgrade u kojima nije određen suvlasnički dio, nego se navodi da se radi o suvlasništvu u neodređenim omjerima. No, navedena odredba zanemaruje odredbu članka 36. stavak 2. ZV-a koja propisuje predmnijevu jednakih suvlasničkih dijelova. Isto tako navedena odredba zanemaruje i odredbu članka 43. stavak 4. ZV-a koja propisuje da veličina suvlasničkog dijela ne mora biti jednaka ili veća od odnosa korisne vrijednosti stana odnosno druge samostalne prostorije glede koje se traži uspostava etažnog vlasništva prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine	Primljeno na znanje	Predmetno pitanje je uređeno imajući u vidu potrebe ovoga propisa.

115	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Pojmovi, Članak 3.	<p>Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada očigledno ne akceptira činjenicu da objektom etažnog vlasništva može biti i zemljište na kojem su izgrađene dvije ili više zasebnih građevina (kuće, proizvodni pogoni, proizvodna postrojenja, itd.) .</p> <p>No, nesporno je da i takvi objekti etažnog vlasništva, iako možda nemaju u naravi zajedničke dijelove kao npr. hodnik, stubište, prostor za odlaganje smeća te nema dizala, ipak postoje neki zajednički uređaji kao npr. električni vodovi, dovod vode, odvodnja otpadnih voda, itd. koji ipak zahtijevaju (ako se već htjelo regulirati detaljno etažno vlasništvo) da se regulacija protegne i na upravljanje tim zajedničkim uređajima kod takve vrste etažnog vlasništva. Pogotovo je to važno iz razloga jer u slučaju npr. stečaja prvotnog vlasnika, unovčavanjem stečajne mase svaka od tih etaža se zasebno unovčuje, pa može desiti da posotje različiti suvlasnici (jedna osoba ima jednu etažu, druga osoba drugu itd.).</p>	Primljeno na znanje	<p>Zakon o upravljanju i održavanju zgrada ne definira objekte etažnog vlasništva već se istim uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada. Također, na sva pitanja koja nisu uređena Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>
-----	-----------------------------	-----------------------	--	---------------------	---

116	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Pojmovi, Članak 3.	<p>Tako već na početku prvu nedoumicu stvara zakonska definicija stana i poslovnog prostora sadržana u odredbi članka 3. prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada kao posebnih dijelova zgrade na/glede kojih je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade. Naime, stan se određuje kao samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz, dok se poslovna prostorija određuje kao samostalna uporabna cjelina namijenjena obavljanju djelatnosti koja se sastoji od jedne ili više prostorija. Dakle, očito je da poslovni prostor ne mora imati samostalni ulaz, a što znači da poslovnim prostorom možemo smatrati i na tržnici ili nekom drugom otvorenom, ali nadgrađenom prostoru, prostor podijeljen pregradama gdje se iz jednog prostora ulazi u drugi prostor jer nije potreban zaseban ulaz, a vjerojatno i jedna ili više prostorija u stanu koje su namijenjene obavljanju neke poslovne djelatnosti (npr. stambeni prostor u kojem je jedna soba odvjetnički ured). No, kada se isto stavi u odnos s odredbom članka 33. stavak 1. točka 7. prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada koja propisuje da je suvlasnik obavezan obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene tada je očigledno da postoji pravna praznina jer pitanje je da li promjena namjene jedne prostorije može predstavljati promjenu namjene stana. Naposljetku pitanje je može li tako „osmišljena“ poslovna prostorija bez samostalnog ulaza biti objektom vlasništva odnosno pitanje je da li se prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada odnosi i na (sve) poslovne prostore.</p>	Primljeno na znanje	U smislu ovog Zakona, poslovni prostor se nalazi u višestambenoj zgradi, stambeno-poslovnoj zgradi, poslovnoj zgradi ili u drugoj zgradi ako je to ovim Zakonom propisano.
-----	-----------------------------	--------------------	---	---------------------	--

117	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Pojmovi, Članak 3.	<p>U odredbi članka 3. stavak 1. točka c. i d. prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada zakonski se definira što čini kvalificiranu većinu suvlasnika i što čini natpolovičnu većinu suvlasnika te se isto određuje u postotku suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige odnosno postotak od ukupne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi. Navedena odredba zanemaruje odredbu članka 36. stavak 2. ZV-a koja propisuje predmnijevu jednakih suvlasničkih dijelova. Isto tako navedena odredba zanemaruje i odredbu članka 43. stavak 4. ZV-a koja propisuje da veličina suvlasničkog dijela ne mora biti jednaka ili veća od odnosa korisne vrijednosti stana odnosno druge samostalne prostorije glede koje se traži uspostava etažnog vlasništva prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine. Vjerojatno se radi o propustu zakonodavca da naglasi da izračun po korisnim površinama vrijedi za zgrade kod kojih su vlasnici jedino evidentirani u knjizi položenih ugovora.</p>	Primljeno na znanje	Člankom 3. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima primjenjuju na pitanja koja nisu uređenja Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.
118	IVAN LOVREKOVIĆ	Pojmovi, Članak 3.	<p>Cijeli prijedlog, a pogotovo ovaj članak, izrazito su loše formulirani.</p> <p>Članak ostavlja prostor za niz manipulacija i štetnih radnji, a u isto vrijeme grubo-potezno pojednostavljuje kompleksne suvlasničke odnose kroz postotni broj.</p> <p>Ako zakonodavac želi da uz vlasništvo dolaze i obveze, onda se ne može pristrano igrati Robin Hooda jednima uzimati, a drugima davati, nego mora naći način da se troškovi, koristi i štete jednako podjele među suvlasnicima.</p> <p>Mora omogućiti jednako sudjelovanje u obvezama koje dolaze uz vlasništvo, razlučiti obveze i vlasništvo i osigurati mehanizme kroz zajednicu suvlasnika za provđenje tih obaveza, dakle za potrebe održavanja i sigurnosti zgrade. A ne poticati otuđivanje vlasništva i retroaktivno obezvrijeđivanje tuđe stečene imovine kroz kvazi-demokratsku formulaciju kvalificirane većine koja bi onda umjesto iz vlastitog džepa, podmirivala tekuće obveze održavanja na teret tuđeg vlasništva.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Svaki suvlasnik koji nije suglasan s odlukama koje se donose ima na raspolaganju instrumente propisane Zakonom o vlasništvu u svrhu zaštite svojih prava i pravnih interesa, odnosno suvlasnika.</p>

			<p>Vlasništvo bi moralo biti nepovredivo kao jedini garant jednakosti među suvlasnicima, a obveze utužive kroz mehanizme suvlasničke zajednice.</p> <p>Što se događa kad se jednom formira kvalificirana većina? S obzirom da 20% nema nikakva prava i njihovo je vlasništvo ništavo, oni bivaju preglasani u svim odlukama, doživotno!</p> <p>Zašto se u pretpostavlja da kvalificirana većina radi isključivo iz dobrobiti, a ne vlastite koristi? Što se događa kad kvalificirana većina oformi posebne dijelove na štetu tuđe nekretnine? Ili pak poveća (radi prodaje) vrijednost zajedničkih prostora, preglasavanjem, a na uštrb tuđeg vlasništva?</p> <p>Što kada isto naprave radi povećanja vlastite vlasničke strukture i time dovedu do apsolutne kontrole svih odluka u zgradi?</p> <p>To dovodi do situacije u kojoj 20% nema apsolutno nikakvih prava, njihovo je vlasništvo drugorazredno i postaju robovi samovolje onih kojima zakonodavac ide na ruku.</p> <p>Zakonodavac mora predvidjeti i odštetu u slučaju preglasavanja na direktnu štetu imovine preostalih 20% i to u bitnom dijelu koristi koja je ostvarena na njihov teret.</p>		
119	ZGRADONačelnik	Pojmovi, Članak 3.	<p>PREDLAŽEMO - višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje tri stana</p> <p>OBJAŠNJENJE: - S obzirom na to da niti jednim drugim zakonom nije na ovaj način definirana zgrada (minimalni broj stanova), a s obzirom na to da je Programom energetske obnove višestambenih zgrada za razdoblje do 2030. godine kojeg je izradilo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (predlagač ovoga Zakona) napisalo da zgrada, između ostaloga, „ima tri (3) ili više stambenih jedinica, predlažemo da se ove odredbe usuglase.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetno pitanje je uređeno imajući u vidu potrebe ovoga propisa. Svaki propis može za svoje specifične potrebe imati pojedine drugačije definicije.

120	GRAD RIJEKA	Pojmovi, Članak 3.	-članak 3. stavak 1. točka i. Kako je propisano da se stambeno-poslovnom zgradom smatra zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora, znači li to da zgrada koja ima dva stana i dva poslovna prostora ne predstavlja stambeno-poslovnu zgradu, odnosno da se na takvu zgradu ne primjenjuju odredbe ovog Zakona ? Također, nije definiran pojam poslovne zgrade, već se samo spominje u točki m.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da se definira poslovna zgrada.
121	HGK	Pojmovi, Članak 3.	Predlažemo izmijeniti alineju h) na način da ista glasi: "poslovni prostor je samostalna uporabna cjelina koja se sastoji od jedne ili više prostorija, namijenjena obavljanju djelatnosti". Nadalje, u članku 3. stavku 1. alineja I, predlažemo izmijeniti pojam višestambene zgrade na način da isti glasi: "Višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje tri stana."	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer se cijeni da su definicije u tekstu Zakona odgovarajuće.
122	Željko Čalić	Pojmovi, Članak 3.	treba definirati zgradu kao građevinsko - funkcionalnu cjelinu treba definirati poslovnu zgradu, od koliko se dijelova sastoji i koliko može imati vlasnika da bude predmet upravljanja	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da je uvedena u tekst Zakona definicija poslovne zgrade.
123	BORIS MAKŠIJAN	Pojmovi, Članak 3.	uskладiti izričaj, povezati termine, što znači samostalnu tehničko tehnološku cjelinu što je to, što je samostalna uporabna cjelina, koliko dijelova ima poslovna zgrada - definirati što je posebni dio zgrade a što pomoćne prostorije i koja je veza sa samostalnim uporabnim cjelinama što znači većina suvlasnika i što znači ako jednu cjelinu ima deset suvlasnika a drugu cjelinu jedan suvlasnik znači li to da u slučaju iste kvadrature cjelina deset suvlasnika jedne cjeline su važniji od jedno suvlasnika duge cjeline a imaju isti broj kvadrata, zašto se vežete za Zakon o vlasništvu i kada ga želite u određenom dijelu zamijeniti ili ukoliko se želite na njega vezati onda se točno povežite na određenu definiciju u tom zakonu -Oprostite zaboravi sam on nema pojmove .	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
124	DEJAN VUKELIĆ	Pojmovi, Članak 3.	Ispred sadašnje točke (1) a. dodaju se dvije nove alineje a i b koje glase a) Zgrada je građevina koja se sastoji od vanjskih zidova i krovne konstrukcije, s jednom ili	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima, svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika.

više zatvorenih prostorija kojima je omogućen pristup a koja je jedinstvena arhitektonska cjelina.

b) Jedinstvena arhitektonska cjelina podrazumijeva konstruktivnu, oblikovnu i funkcionalnu cjelinu, koja se sastoji iz jedne ili više dilatacija te jednog ili više ulaza, odnosno jednu ili više zgrada koje su građene istovremeno temeljem jedinstvenog projekta, bez obzira na postojanje dilatacije među ulazima. Jedinstvena arhitektonska cjelina nije određena u odnosu na katastarsku česticu.

Sadašnje alineje a do m pomiču se u c do o

Obrazloženje

Logika kojom je prijedlog zakona rađen da dilatacija može određivati je li zgrada jedinstvena ili su to dvije (ili više) zgrade nije dobra, jer se u praksi pokazalo da ta neodređenost dovodi do izazova u odnosima suvlasnika.

Primjer iz prakse

Zgrada se sastoji od četiri ulaza. Zgrada je građena prije četrdeset godina, sukladno jedinstvenom projektu, a nalazi se na jednoj čestici. Između postoji dilatacija (nevidljiva) koja odjeljuje zgradu na način da dva ulaza imaju po šest katova, dok dva ulaza imaju četiri kata. Sve instalacije su zajedničke (toplinska stanica, topla voda, kanalizacija, antenski sustav, smeće ...) i sva instalacija je premrežena po cijeloj zgradi na sva četiri ulaza. Zgrada, zbog poremećenih odnosa i nepovjerenja suvlasnika i predstavnika, ne funkcionira kao jedna zgrada, već kao četiri zgrade. Svaki ulaz (koji glumi zgradu) ima svojeg upravitelja. I naravno da tijekom godina dolazi do sve lošijih odnosa i da je zgrada sve više neodržavana. Dva „niža“ ulaza žele uvesti liftove ali za to im (kojeg čuda) treba suglasnost svih suvlasnika zgrade koja se sada gleda kao jedinstvena arhitektonska cjelina. U drugu ruku dva viša ulaza instalirala su repetitor bez suglasnosti sva niža ulaza. U ovoj zgradi predstavnici još koliko koliko uspijevaju naći zajedničkih jezik, kod najbitnijih stvari, ali postoji cijeli niz zgrada gdje je situacija ista a suvlasnici a donaviše predstavnici uoče

			<p>ne žele razgovarati. To je situacija koju zakon treba spriječiti</p> <p>Zato i predlažem da zgrada mora biti jedinstvena arhitektonska cjelina i da zgrada smije imati samo jednog upravitelja i jednog predstavnika (uz mogućnost vijeća suvlasnika).</p>		
125	Ratimir Komarica	Pojmovi, Članak 3.	<p>Stavak (2) nadopuniti: ... *** i zakonima kojima se uređuje obračun troškova korištenja posebnog dijela nekretnine, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je postojeća odredba odgovarajuća. Definicije navedene u ovom Zakonu ne utječu na prava i ili obveze koje proizlaze iz drugih propisa.</p>
126	Ratimir Komarica	Pojmovi, Članak 3.	<p>točka f. ima krivi padež: *** ... služe njezinoj uporabi</p>	Prihvaćen	Prihvaća se.
127	MARIO MARKOVIĆ	Pojmovi, Članak 3.	<p>Predlažem da se ovaj članak radi pojašnjenja određenih pojmova izmijeni i dopuni na sljedeći način:</p> <p>U stavku 1. točka h.) da se nakon riječi „prostorija“ doda tekst „i koji ima poseban ulaz“ kao što je stavljeno za pojam „stan“</p> <p>Tada bi točka h.) glasila: „h.) poslovni prostor je samostalna uporabna cjelina namijenjena obavljanju djelatnosti, a sastoji se od jedne ili više prostorija i koji ima poseban ulaz“</p> <p>U stavku 1. točka j.) da se nakon riječi „prostorija“ briše tekst „koje imaju poseban ulaz“ i zamijeni tekстом „i koji ima poseban ulaz“</p> <p>Tada bi točka j.) glasila: „j.) stan je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija i koji ima poseban ulaz“</p> <p>Predlažem da se radi pojašnjenja nakon posljednje točke m.) doda definicija pojma „poslovna zgrada“.</p> <p>Pojam „poslovna zgrada“ tada bi bio točka n.) koja bi glasila: „n.) poslovna zgrada je zgrada namijenjena za obavljanje poslovne djelatnosti, a sastoji se od najmanje jednog ili više poslovnih prostora“</p> <p>Predlažem da se radi pojašnjenja i pravne sigurnosti suvlasnika, a što se naročito odnosi na članke 11. do 14. ovog Prijedloga zakona, da se</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da se definira pojam poslovne zgrade.</p> <p>U ostalom dijelu primjedbe se ne prihvaćaju jer se cijeni da su postojeće definicije odgovarajuće.</p>

			<p>doda definicija pojma „zajednička imovina“. Naime, uzevši u obzir odredbe članka 5. Prijedloga zakona „da će se pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući način primjenjivati odredbe zakona kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava“, skrećem pozornost na odredbe članka 90. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u kojem se zajednička pričuva definira kao zajednička imovina. Također se navodi da zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj nekretnine kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika, uloženom na način da donosi plodove.</p> <p>Pojam „zajednička imovina“ tada bi bio točka o.) koja bi glasila: „o.) zajednička imovina su zajednička pričuva i zajednički dijelovi zgrade koji ne predstavljaju poseban dio zgrade, a služe za korištenje posebnih dijelova zgrade, odnosno zgradi kao cjelini, zatim zajednički građevinski elementi i zajedničke instalacije, oprema i uređaji, ako ne predstavljaju sastavni dio posebnog dijela zgrade i ne čine sastavni dio posebnog dijela zgrade, odnosno ne predstavljaju dio instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služe jednom posebnom dijelu“</p>		
128	Iva Polak	Pojmovi, Članak 3.	<p>Smanjite postotak "kvalificirane većine suvlasnika" jer u donjogradskim zgradama to može značiti da jedan stan koji zauzima kat ili dva velika stana mogu zaustaviti projekt. Donjogradske zgrade su prepune stanovau najmu i B&B prostora i takvim suvlasnicima nije u interesu zaustavljati najam zbog radova u zgradi niti plaćati veću pričuvu. Stavite 70%.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je predložena odredba odgovarajuća. Svaki suvlasnik ima na raspolaganju sva sredstva uređena Zakonom o vlasništvu za zaštitu svojih prava i pravnih interesa u kontekstu upravljanja zgradom u suvlasništvu.
129	UDRUGA UPRAVITELJ	Pojmovi, Članak 3.	<p>Predlažemo provjeru i terminološko usklađenje u cjelokupnom propisu, naime izrazi „suvlasnici“ i „zajednica suvlasnika“ se u pojedinim člancima koriste naizmjenično. Radi preciznosti i unutarnje usklađenosti zakona, predlažemo da se u što većoj mjeri koristi izraz „zajednica suvlasnika“. Primjerice, to bi se moglo uskladiti u čl. 15. st. 1 itd.</p>	Prihvaćen	Prihvaća se.

130	Ivica Džeba	Pojmovi, Članak 3.	Potrebno je detaljnije definirati što je to tehničko-tehnološka cjelina. Na primjer, je li zgrada koja je jedna konstrukcijska cjelina s dva odvojena ulaza (na primjer uglovnica u starom dijelu grada) jedna ili dvije cjeline prema ovom Zakonu? Je li zgrada s dva ulaza ali s jednim zajedničkim mjerilom za vodu i s jednom toplinskom stanicom jedna ili dvije cjeline prema ovom Zakonu? Itd....	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Nakon e savjetovanja promijenjena je definicija funkcionalne cjeline te sada ista glasi: 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.
131	Ivica Džeba	Pojmovi, Članak 3.	Kod određivanja kvalificirane ili natpolovične većine navedeni postotak se treba odnositi na ukupnu korisnu površinu zgrade umanjenu za korisnu površinu stana ili poslovnog prostora onog suvlasnika koji najmanje godinu dana nije podsmirio dugovanja za pričuvu. Razlog je što u mješovitim stambeno-poslovnim zgradama stečajevi traju i po desetak godina, suvlasnici ne plaćaju pričuvu i neće se moći naplatiti iz stečajne mase, a takvi suvlasnici odlučuju o budućnosti održavanja zgrade. Slična je situacija sa bivšim vlasnicima, kojima su vraćeni oduzeti stanovi i koji ne plaćaju pričuvu otkako su im stanovi vraćeni.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno nije u skladu s intencijom odredbe. Svi suvlasnici, ovisno o svojim suvlasničkim dijelovima, imaju jednaka prava i obveze koja proizlaze iz ovog Zakona. Protiv suvlasnika koji ne plaćaju ovruhu je moguće pokrenuti postupke prisilne naplate sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima.
132	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Pojmovi, Članak 3.	Obavezno u čl. 3 dodatno odrediti sljedeće pojmove: - Zgrada – to je temeljni pojam ovog zakona i njegove primjene. Je li zgrada bilo kakav izgrađeni objekt? Potrebno je jasno navesti na kakve zgrade se odnosi predloženi zakon. Odnosi li se na sve zgrade ili samo na one koje imaju više od određenog broja registriranih posebnih dijelova tj. samostalnih uporabnih cjelina – bez obzira radi li se od stanovima, posl. prostorima, garažama, skladištima itd. Može li štala biti zgrada za potrebe ovog zakona ako ima više suvlasnika koji su međusobno dogovorili i registrirali podjelu na posebne dijelove među sobom? Je li broj suvlasnika bitan za određenje pojma zgrade? - upravitelj zgrade - potrebno pojmovno odrediti - etažni elaborat - je li etažni elaborat jednostavna gruba skica prostora koju bilo tko može nacrtati ili nacrt zgrade i prostora izrađen od geodeta-sudskog vještaka bez dogovora suvlasnika što je čije ili javnobilježnički ovjeren ugovor suvlasnika oko postotnog vlasništva nad zgradom ili nešto četvrto? Mora biti jasno određeno.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Pojam zgrade je definiran Zakonom o gradnji. U članku 1. Zakona je definirano da isti uređuje područje upravljanje i održavanje višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih zgrada. Odredbom članka 17. Zakona je propisano da su suvlasnici slobodni urediti međuvlasničkim ugovorom koji se sve dijelovi zgrade smatraju zajedničkim.

- pod (1) a.,i.,l. – ukoliko se nabraja i bitno je za provedbu zakona, potrebno je navesti i poslovno-stambene zgrade. Ukoliko za primjenu zakona nije bitno jesu li zgrade stambene, poslovne ili bilo koja od kombinacija tada nije potrebno niti njihova zasebna definicija.

- pod (1)b. - ukoliko se određuje značenje korisne površine stana, potrebno je onda odrediti i korisnu površinu garaža, poslovnih prostora i drugih prostora u zgradi, kao i koeficijente korisne vrijednosti površina, ne samo stana, nego i svih drugih prostora. Je li HRN ISO 9836 javno i besplatno dostupan dokument? Je li promjenjiv? Ukoliko nije javno dostupan i ukoliko je promjenjiv tada se ne može Zakon referirati na njega budući da Zakon i odredbe njegove provedbe moraju biti javne, jasne, nedvosmislene i samodovoljne za razumijevanje, provođenje i tumačenje zakona.

- pod(1)g. Mogu li garaža, skladište, parkirno mjesto ili spremišta biti posebni dijelovi zgrade? Potrebno je jasno odrediti. Vlasnici predmetnih prostora ne moraju biti ujedno i vlasnici stanova i posl. prostora u zgradi. Predmetni prostori mogu imati samostalni ulaz i higijenski prostor (npr.zahod ili kupaona) te stoga biti samostalna uporabna cjelina? Ukoliko jesu, potrebno je i njih odrediti kao što je dano određenje za stan (pod j.) i poslovni prostor (pod h.).

- pod(1) i. - Ne postoji određenje pojma poslovno-stambene zgrade. Ukoliko pojam stambeno-poslovna obuhvaća i situaciju da postoje 3 stana i više poslovnih prostora (2, 3,4...), a iz čl. 3.st1.tč.m. bi se to zaključilo, onda je potrebno izmijeniti pod točkom i. stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i najmanje jednog poslovnog prostora.

- pod(1) i. vs. pod(1)l. – Je li bitno koliko zgrada ima stanova (3 ili 4) ili koliko ima samostalnih uporabnih cjelina sveukupno (uključujući poslovne prostore, garaže itd?) Postaviti jasno određenje u definiciji zgrade, a ostalo nepotrebno za razumijevanje zakona izbrisati.

133	Dominik Tomislav Vladić	Pojmovi, Članak 3.	<p>Izmijeniti točke tako da glase c. kvalificirana većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 67% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 67% suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige uz uvjet da kvalificiranu većinu čine najmanje 2 suvlasnika.</p> <p>d. natpolovična većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne 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 uz uvjet da natpolovičnu većinu čine najmanje 2 suvlasnika.</p> <p>Obrazloženje: Postavljanjem uvjeta od 80% više glasova je potrebno za izmjene među suvlasnicima u odnosu na broj glasova potrebnih za izmjenu Ustava.</p> <p>Ako se definira samo postotak u pojedinim zgradama može odlučivati jedna osoba ukoliko zadovoljava postotak. Nužno je postaviti i drugi kriterij.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se jer se smatra da je postotak propisane kvalificirane većine odgovarajući te ga nema potrebe smanjivati. Naime, kvalificiranom većinom se donose odluke o upravljanju i održavanju zgrade koje često imaju veliki financijski utjecaj na suvlasnike zgrade te uglavnom podrazumijevaju povećanje pričuve ili zaduživanje zajednice suvlasnika. Iz navedenog razloga se za pojedine odluke traži navedena kvalificirana većina.</p>
134	IVANA PAVIĆ	Pojmovi, Članak 3.	<p>Točka d) - situacija sa 3 suvlasnika od kojih jedan ima točno 50% ili više...što znači da preostali suvlasnici neće imati mogućnosti nikada dostići "natpolovičnu većinu" pa predlažem u ovakvim situacijama iznimku za točku d) na način da kada jedan suvlasnik ima 50%, a svi preostali ukupno 50%...da preostali suvlasnicima sa svojih točnih 50% (jer nikad neće moći imati iznad 50%) imaju "natpolovičnu većinu".</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno nije u skladu s intencijom odredbe. Svaki suvlasnik na raspolaganju ima sve mehanizme navedene u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji mu omogućavaju uživanje njegovog prava.</p>

135	IVANA PAVIĆ	Pojmovi, Članak 3.	točka m) - može li se i ona detaljnije razraditi kao npr točka l)? Npr za stambeno poslovnu zgradu istu uvrstiti da mora imati 4 jedinice. Moglo bi se zaključiti iz detaljiziranja kroz točku l) da iz ovog zakona želite isključiti vlasnike kuća koji su si napravili do 4 stana u toj svojoj kući pa kako bi bilo ravnopravno predlažem da isti kriterij primjenite i u kombinaciji - stambeno poslovno jer postoje i kuće gdje vlasnik ima npr 2 jedinice za stanovanje (standard u RH da da djeca odsele kat iznad roditelja), a drugu jedinicu kao poslovni prostor.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da su predložene odredbe odgovarajuće. Napominjemo da je ovim Zakonom predviđeno da se obveza povjeravanja upravljanja zgradom upravitelju zgrade ne odnosi na zgrade čiji su suvlasnici bračni drugovi ili životni partneri i/ili osobe u međusobnom krvnom ili tazbinskom srodstvu. U navedenom smislu, na takve zgrade se primjenjuje ovaj Zakon osim u dijelu koji se odnosi na obvezu povjeravanja upravljanja zgradom.
136	IVANA PAVIĆ	Pojmovi, Članak 3.	Točka c) -Što kada zgrada ima 3 vlasnika od kojih jedan ima 50% vlasništva, a preostala 2 vlasnika po 25%? U ovakvome slučaju nikada se neće doći do kvalificirane većine tj do 80% suvlasnika koji se slažu...tj za ovakve slučajeve i dalje ostaje samo mogućnost dogovora ukoliko se 100% suvlasnika slaže. Vjerujem da nisam jedina u ovakvoj situaciji i da ima puno zgrada u RH sa ovakvom suvlasničkom struktorom. Predlažem da se dodaju iznimke za kvalificiranu većinu ukoliko jedan od suvlasnika čini više od 20% suvlasništva da preostali suvlasnici ukoliko zajedno/pojedinačno imaju suvlasništvo nad 50% ili više zgrade da se isto smatraju kvalificiranom većinom.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer se smatra da je postotak propisane kvalificirane većine odgovarajući te ga nema potrebe smanjivati. Naime, kvalificiranom većinom se donose odluke o upravljanju i održavanju zgrade koje često imaju veliki financijski utjecaj na suvlasnike zgrade te uglavnom podrazumijevaju povećanje pričuve ili zaduživanje zajednice suvlasnika. Izuzetaka će uvijek biti i ne mogu se zakonskim rješenjima propisati sve moguće životne kombinacije.

137	Marijana Herek	Pojmovi, Članak 3.	članak 3. stavak 1./c: definicija kvalificirane veličine (80%) - u suprotnosti je s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji predviđaju suglasnost svih suvlasnika kada je u pitanju izvanredno održavanje zgrade...	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Sukladno članku 3. ovoga Zakona propisano je da se na pitanja koja nisu uređena tim 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. Budući da je ovim Zakonom propisano da se zahvat investicijskog održavanja koji po svojoj prirodi ili opsegu premašuje okvire redovitog održavanja nekretninom smatra poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, osim ukoliko ovim zakonom nije drugačije propisano, te se kvalificiranom većinom donose odluke o investicijskom održavanju, jasno je da se u navedenom slučaju primjenjuje Zakon o upravljanju i održavanju zgrada te da je za donošenje odluka o investicijskom održavanju (i promjeni namjene) potrebna kvalificirana većina suvlasničkih dijelova pa se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u tom pogledu ne primjenjuju.
138	IGOR DOUBEK	Pojmovi, Članak 3.	Morate se odlučiti kako ćete označavati alineje: sa slovima a), b) c) itd. ili (a), (b), (c).... Ili sa brojkama kao točke 1., 2., 3., itd., no princip mora biti jednak kroz cijeli tekst zakona. U ovom ste prijedlogu s tim napravili zbrku. Toplom vam savjetujem da tekst ovog prijedloga date nekom lektoru da vam ga jezično ispravi. Ja kao obični građanin si mogu dozvoliti da mi tekst u komentarima ne bude jezično savršen, ali jedno mimistarstvo si to ne bitrebalo dozvoliti nikako.	Prihvaćen	Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
139	IVA KRKALO MRVELJ	Pojmovi, Članak 3.	Norma HRN ISO 9836 ne sadrži koeficijente pa je pitanje - od kuda se primjenjuju koeficijenti korisne vrijednosti površina? Ako se radi o Pravilniku o metodama procjene nekretnina, isto je potrebno navesti ili izraditi odgovarajući pravilnik. Općenito bi sve zgrade trebale dati obračun površina prema istom kriteriju, jer su se etažni elaborati izrađivali po raznim pravilnicima i uputama unazad 30-ak godina.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog. Koeficijenti korisne vrijednosti površina su propisani u Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), i isti će se koristiti za nove izračune korisnih vrijednosti površina zgrada.

140	KRUNOSLAV HRNJAK	Pojmovi, Članak 3.	Obavezno uvesti pojam "životnog ciklusa" ili možda bolje "eksplatacijskog perioda" koji se odnosi se na vremensko razdoblje tijekom kojeg određeni proizvod ili sustav se održava i upotrebljava. Svaki proizvod ima ograničeni vijek trajanja, a taj vijek može biti različit ovisno o vrsti proizvoda, materijalima korištenim za izradu, tehničkim specifikacijama te uvjetima korištenja, ali ima nekakav vijek trajanja. Tako nije moguće vječno popravljati ni liftove, ni portafone, a i vanjsku stolariju treba nekad zamijeniti. Ovakvim pristupom bi se omogućila promjena sustava koji je zajednički za veći broj stanova pri čemu dio suvlasnika ne može blokirati promjenu (iako njihov portafon radi, ali preko trećinu ih je u kvaru radi starosti).	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da bi navedena odredba bila suvišna te ne bi doprinijela kvalitetnijem ostvarenju cilja Zakona.
141	Udruga suvlasnika-stanara grada Karlovca	Pojmovi, Članak 3.	Gdje su propisni koeficijenti? Pojasniti pojam pomoćne prostorije	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Koeficijenti korisne vrijednosti površina su propisani u Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), i isti će se koristiti za nove izračune korisnih vrijednosti površina zgrada. Dodatno je uveden pojam pomoćne prostorije.
142	DAVOR PETRAČIĆ	Pojmovi, Članak 3.	b. korisna površina stana je neto podna površina stana koja se računa prema točki 5.1.7. HRN ISO 9836 uz primjenu koeficijenta korisne vrijednosti površina NAPOMENA:Gdje su propisani koeficijenti ? Primjenom koeficijenta iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina dobijaju se vrijednosne (a ne korisne) površine a iz vrijednosne površine nije nikome jasno što ta površina znači npr. Stan 100m2 + terasa 100m2 =100*1+100*0,25=125 m2 korisne (vrijednosne) površine. Iskazivanje površina mora biti u podnim površinama unutarnjeg dijela + vanjske podne površine (pripadajući dijelovi) sa specifikacijom specifičnosti (natkriveni balkon, nenatkrivena terasa, dvostrana ili trostrana loggia pa bi opis stana izgledao ovako : Stan podne površine 100m2 sa nenatkrivenom terasom podne površine 100m2. Za točno definiranje podnih površina potrebno je donijeti Pravilnik o etažiranju u kojem bi se za potrebe gruntnice	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. S obzirom da Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima navodi kako se „korisna vrijednost stana ili druge prostorije izračunava iz korisne površine stana ili druge prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka“, a Zakon o gradnji koristi definiciju korisne površine, prihvaća se prijedlog za uvođenje novog pojma „vrijednosna površina“. Koeficijenti korisne vrijednosti površina su propisani u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). U ostalome ovaj Zakon i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima trebaju biti u većini elemenata usklađeni te se zadržava i metodologija vrijednosnih odnosa u zgradama koja je uspostavljena u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prema kojem se stanovi međusobno vrijednosno razlikuju ovisno o

iskazivala podna površina a za potrebe pronalaženja veličine suvlasnog dijela ista ta podna površina pomnožena sa vrijednosnim faktorom da bi se dobila vrijednosna (koju nazivamo korisna) površina koja se dijeli sa ukupnom vrijednosnom površinom radi dobivanja suvlasnog udjela. Spomenuta ISO norma nije dovoljno jasna za primjenu a niti ne sadrži spomenute koeficijente)

d. natpolovična većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne 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

DODATAK: ako nisu upisani u zemljišne knjige, onda površina koja se upotrebljavala u svrhu upravljanja ili naplate komunalnih davanja sve dok se posebni dio ne upiše, utvrdi površina po vještaku ili zgrada ne etažira

f. pomoćne prostorije su prostorije koje se nalaze izvan posebnog dijela zgrade, a služe njegovoj uporabi.

DODATAK Sporedni dijelovi (pomoćne prostorije) nalaze se izvan glavnog posebnog dijela i svi su oni pripadajući i sporedni posebni dijelovi u koje se iz glavnog posebnog dijela (stana ili poslovnog prostora) mora pristupiti preko zajedničkih dijelova zgrade

DODATAK (ali i svi oni upisani i neupisani u kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela a koji se nalaze unutar legalnog dijela objekta za koje se plaćaju režije)

i. stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora,

DODATAK odnosno kada postoji i stambenih i poslovnih jedinica, a da li se zove stambeno-poslovna ili poslovno-stambena ovisi o većinskom omjeru posebnih dijelova poslovne i stambene namjene.

k. 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

DODATAK: uz želju da zgrada što duže zadrži ili čak poveća

tome da li imaju manje iskoristive kosine u potkrovlju, imaju li balkone, lođe i terase ili nemaju, a dodatno je potrebno vrijednosno razikovati pripatke poput podrumskih spremišta ili garaža, a što se sve uređuje navedenim koeficijentima korisnih vrijednosti površina.

			<p>svoja temeljne zahtjeve (prema Zakonu o gradnji) , funkcionalnost , uporabljivost i energetska učinkovitost.</p> <p>l. višestambena zgrada je zgrada pretežito namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje četiri stana (DODATAK ali i najmanje 4 četiri različita suvlasnika stanova (pojedinaac je vlasnik) ili najmanje 4 različite grupe suvlasnika (muž i žena su suvlasnici) ili najmanje ukupno 4 suvlasnika i grupe suvlasnika .)</p> <p>m. zgrada je višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada ,DODATAK poslovno-stambena zgrada → ili poslovna zgrada, DODATAK ali i pojedini ulaz u pojedinoj zgradi</p>		
143	VELIMIR VARLJEN	Pojmovi, Članak 3.	<p>točka f...pojasniti tko je vlasnik pomoćnih prostorija odnosno što su to pomoćne prostorije? Da li su to i ostave (šupe) koje su upisane u zemljišne knjige uz posebni dio (stan)...ako nisu onda su zajedničko vlasništvo SVIH suvlasnika (npr. bivše veš-kuhinje a sada ostave za bicikle npr.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Odredbom članka 17. Zakona je propisano da su suvlasnici slobodni urediti međuvlasničkim ugovorom koji se sve dijelovi zgrade smatraju zajedničkim.</p>
144	ANA JURIČ	Pojmovi, Članak 3.	<p>Predlaže se da se većina suvlasnika sastoji od najmanje 2 suvlasnika jer prema primjerima iz prakse u Gradu Zagrebu postoje stambeno-poslovne zgrade gdje jedan suvlasnik ima 70% suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige, te je samo on meritoran za donošenje svih odluka u odnosu na druge suvlasnike.</p> <p>c. kvalificirana većina suvlasnika je većina NAJMANJE DVA SUVLASNIKA koji u vlasništvu imaju više od 80% ukupne korisne 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.</p> <p>d. natpolovična većina suvlasnika je većina NAJMANJE DVA SUVLASNIKA koji u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne 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</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Intencija odredbe je da se kvalificirana većina računa prema vlasništvu ukupne korisne površine zgrade, a ne prema broju suvlasnika, a kako bi ovaj zakon bio usklađen sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>

145	RAFAEL RALIĆ	Pojmovi, Članak 3.	<p>St. 1 - predloženi prag kvalificirane većine treba smanjiti. Idealno bi bilo 65%, a max. 70% jer će raditi probleme kod zgrada sa manje suvlasnika. Npr. ako zgrada iz alineje L ima stanove iste površine, svaki vlasnik ima 25% udjela u vlasništvu. S predloženim, jedan od njih će uvijek blokirati važnu odluku jer ostali imaju samo 75% udjela. Kod zgrada sa 3 stana, udjel 'blokatora' je velikih 33,33%. Smanjivanjem postotka na može se deblokirati takva situacija.</p> <p>St. 1, alineja L – promijeniti 4 u 3 jedinice ili dodati stavku „ili upisane u Registar“</p> <p>St. 1, alineja I - koja je definicija zgrade koja ima 2 stana i 2 poslovna prostora? Zadovoljava alineju L, ali ne i ovu. Hoće li to ovisiti o omjeru vrsti prostora? Promjenom alineje L po mom prijedlogu, to bi se riješilo.</p> <p>Zgradama koje ne zadovoljavaju definiciju VS iz ovog stavka trebalo bi omogućiti da izaberu upravitelja i da ih se upiše u Registar.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ne prihvaća se jer se smatra da je postotak propisane kvalificirane većine odgovarajući te ga nema potrebe smanjivati. Naime, kvalificiranom većinom se donose odluke o upravljanju i održavanju zgrade koje često imaju veliki financijski utjecaj na suvlasnike zgrade te uglavnom podrazumijevaju povećanje pričuve ili zaduživanje zajednice suvlasnika. Izuzetaka će uvijek biti i ne mogu se zakonskim rješenjima propisati sve moguće životne kombinacije.</p> <p>Ne postoje prepreke da zgrade i s manje stanova ne izaberu upravitelja te s njime sklope ugovor o održavanju, Zakon je samo propisao obvezu za zgrade s većim brojem stanova.</p>
146	DARINKA KLARIĆ	Pojmovi, Članak 3.	<p>točku g predlažem dopuniti na način tako da se iza riječi na kraju rečenice "zgrade" doda tekst "ili posebni dio zgrade na kojemu nije uspostavljeno vlasništvo ali ima stanare"</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Posebni dio zgrade se smatra dio na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade. Ako na određenom dijelu nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, isti se u pravnom prometu smatra zajedničkim dijelom (odnosno dijelom koji je u suvlasništvu). Uspostavljanje vlasništva posebnog dijela uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonom o zemljišnim knjigama.</p>

147	DARINKA KLARIĆ	Pojmovi, Članak 3.	iza točke l. dodati točku m. tako da glasi: pripadajući okoliš višestambene zgrade je pripadajući neizgrađeni dio katastarske čestice i javna površina na kojoj zgrada ima postavljeni box za odlaganje otpada	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer isto proizlazi iz odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Postupak utvrđivanja građevne čestice, tj. donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice uređen je Zakonom o prostornom uređenju. Pitanja imovinskopravne prirode vezana uz zemljište na kojem je zgrada izgrađena nisu predmet ovoga Zakona. Komunalni redari nadziru provedbu komunalnog obaveza subjekata propisanih ovim Zakonom.
148	yottabyte j.d.o.o.	Pojmovi, Članak 3.	Potrebno je definirati pojmove koji su vezani uz skoro svaku zgradu: parkirnog garažnog mjesta i garaže. Navesti koji se koeficijenti koriste za izračunavanje korisne površine kako je to navedeno i za stan.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Koeficijenti korisne vrijednosti površina su propisani u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
149	Komunalac d.o.o.	Primjena propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Članak 5.	Dojam je da postoji opasnost od kolizije s Zakonom o Vlasništvu... Mijenja li kvalificirana većina sve apsolutne suglasnosti iz Zakona o Vlasništvu... u kojim bi se slučajevima postupalo po kojem zakonu? Što ako se postupi bez dostatne većine – da li su pravni poslovi ništetni ili pobojni ili nepostojeći? Radi neažurnosti zemljišnih knjiga potrebno je preciznije definirati pojam zajednice suvlasnika iz slijedećeg članka.	Primljeno na znanje	Članom 3. Zakona je jasno definirano da se na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom primjenjuju odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
150	BORIS MAKŠIJAN	Primjena propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Članak 5.	znači li to da drugi zakoni osim navedenog nisu relevantni nego samo treba taj primijeniti. npr članak 15 navodi nosivu konstrukciju, toplinski omotač stubišta, požarne prilaze i drugo znači li to da za te dijelove zgrada ne treba primijeniti propise koji to uređuju. Predlažem doradite tekst odredbe kako bi jasno upućivao na potrebu poštovanja svih relevantnih propisa a ne samo pojedinih.	Primljeno na znanje	Ovim Zakonom jasno je propisano da se pod održavanjem zajedničkih dijelova zgrade smatra održavanje i unaprjeđivanje projektiranih svojstava zgrade u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti na razini propisanoj važećim propisima. Također, Zakonom je propisano se svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja. Slijedom navedenog, ovaj Zakon ne dira u ostale propise koji uređuju ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu te područje gradnje i prostornoga uređenja.

151	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Primjena propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Članak 5.	Zakon o upravljanju i održavanju zgrada dijelom obuhvaća materiju koja je već regulirana Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nije primjereno da se ista materija zakonodavno određuje kroz dva različita zakona jer se stvara pravna nesigurnost. Zakonodavac mora odlučiti kroz koji zakon će se koja materija obrađivati i u tom zakonu je cjelovito obuhvatiti, a nikako ponavljati u predloženom Zakonu o upravljanju zgradama iste ili slične odredbe koje su već regulirane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.	Primljeno na znanje	Člankom 3. Zakona je jasno definirano da se na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom primjenjuju odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
152	Đuro Vučinić	OPĆE ODREDBE, Zajednica suvlasnika	<p>Problemi organiziranja zajednice suvlasnika. Budući da se predmetnim Zakonom trebaju urediti neka osnovna pitanja kao naprimjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pitanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i njihovo održavanje - pitanje dodjele osobnog identifikacijskog broja (OIB) zajednici suvlasnika <p>Kao vlasnik /suvlasnik u zgradi sa više ulaza („horizontalni neboder“), vidim problem funkcioniranja i održavanja zajedničkih dijelova upravo zbog načina organiziranja Zajednice suvlasnika na nivou cjelovite zgrade sa pet ulaza (pet funkcionalnih cjelina).</p> <p>Uz pretpostavku da u zgradi sve što nisu posebni dijelovi, vlasništvo stanova, sve ostalo su zajednički dijelovi svih vlasnika/suvlasnika, a iz toga proizlazi da je to funkcionalna cjelina i kao takva bi trebala biti Zajednica suvlasnika. Ovo pojednostavljeno razmišljanje odgovara, doista za zgradu („vertikalni neboder“) koja ima samo jedan ulaz jer su svi zajednički dijelovi doista suvlasništvo svih vlasnika/suvlasnika u zgradi. Ali, u zgradi sa više ulaza („horizontalni neboder“), problem je što svaki ulaz ima zasebne zajedničke dijelove ulaza i nisu zajednički dijelovi svih suvlasnika cjelovite zgrade, već su samo zajednički dijelovi vlasnika/suvlasnika u određenom ulazu. Dakle, u zgradi sa više ulaza, građevinskoj cjelini, treba razlikovati dvije vrste zajedničkih dijelova i to su:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zajednički dijelovi svih suvlasnika u cjelovitoj zgradi kao što su vanjski dijelovi kao 	Primljeno na znanje	Zakonom je suvlasnicima dana mogućnost da odrede hoće li se zajednica suvlasnika uspostaviti za cijelu zgradu ili za svaku funkcionalnu cjelinu zasebno. Također, suvlasnicima je sukladno članku 17. ovoga Zakona dana mogućnost da sami odrede koji se dijelovi zgrade smatraju zajedničkim.

npr. fasada, krov i sl.
b) zasebni zajednički dijelovi za svaki ulaz samo određenih suvlasnika ulaza kao što su unutarnji zajednički dijelovi napr. razne instalacije, stubište, zajedničke prostorije, lift i sl. Budući da svi vlasnici/suvlasnici u cjelovitoj zgradi nemaju iste zajedničke dijelove, zbog lakšeg, pravednijeg odlučivanja i time lakšeg održavanja zajedničkih dijelova, logično je zajednicu suvlasnika organizirati po funkcionalnim cjelinama (ulazima), jer su to zapravo zgrade koje su naslonjene jedna na drugu, a veže ih samo estetska komponenta odnosno građevinska cjelina. Također, najlogičnije bi bilo identifikacijski broj OIB dodijeliti svakoj funkcionalnoj cjelini a ne cjelovitoj zgradi. Zamislite kako bi bilo da OIB dodijelite kućanstvu a ne svakoj osobi u kućanstvu.

Kao suvlasnik nisam mjerodavan, ali vidim probleme Zajednice suvlasnika i stoga za cjelovitu zgradu sa više ulaza, pretpostavljam, treba urediti na primjer, sa dva međuvlasnička ugovora.

a) Za zgradu (građevinsku cjelinu), Krovni Međuvlasnički ugovor koji određuje prava i obveze, svih suvlasnika u zgradi, za zajedničke dijelove svih suvlasnika zgrade.

Potrebno je navesti zajedničke dijelove zgrade svih suvlasnika.

b) Za svaki ulaz (funkcionalnu cjelinu), Međuvlasnički ugovor ulaza, (vezan na krovni MU) koji određuje prava i obveze među suvlasnicima određenog ulaza, za zasebne zajedničke dijelove suvlasnika u određenog ulazu. Potrebno je navesti zasebne zajedničke dijelove i vlasnike/suvlasnike dotičnog ulaza.

Na ovaj način organiziranja Zajednice suvlasnika (prema zajedničkim dijelovima), sa dva Međuvlasnička ugovora, osigurano je pretpostavka struke da je građevinska cjelina ujedno i ugovorna cjelina ali je ostalo nužno pravo na autonomiju svakog ulaza, odnosno, samo vlasnici/suvlasnici ulaza odlučuju o svojim zasebnim zajedničkim dijelovima. Svaka odluka nosi nekakav financijski trošak, stoga odluke trebaju donositi samo suvlasnici koji učestvuju u raspodjeli troškova. Također, o zajedničkim dijelovima cjelovite zgrade.

			<p>odlučuje se po ulazima ali se glasovi zbrajaju. Obzirom da se o svemu odlučuje na nivou ulaza, nužno je (preventivno) odrediti limit računa na ulazima, (naprimjer ½ godišnje pričuve) koji je rezerviran za potrebe zajedničkih dijelova zgrade.</p> <p>Budući da će, prema prijedlogu zakona, postojeći Međuvlasnički ugovor zajednice suvlasnika biti i dalje važeći, ako se pokaže otežano odlučivanje u postojećim, proizvoljno formiranim zajednicama, prema predmetnom Zakonu Upravitelj bi trebao imati dužnost formirati logične, Zajednice suvlasnika prema funkcionalnim cjelinama, i tek tada ima smisla razmišljati o sankcijama za neodgovorne suvlasnike. Ovakvo to izgleda kao kada arhitekt projektira krivudavu stazu kroz parkić, i onda organizira redara koji će naplaćivati pješacima kaznu zato što ne hodaju popločenom stazom, nego hodaju kraćim putem gazeći travu. Svaka Zajednica suvlasnika koja nije funkcionalna cjelina, je neučinkovita zajednica suvlasnika.</p>		
153	Marko Sikirica	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>Podržavam članak 6. stavak 2. da zajednica suvlasnika postane pravna osoba, ali isto tako smatram da bi se u zakon trebalo dodati definicija vijeća suvlasnika koje bi bilo pomoćno i kontrolno tijelo predstavniku suvlasnika koji realno najbolje poznaje sve suvlasnike (posebno kod većih zgrada) i koji najbolje poznaje situaciju na samoj zgradi što se tiče održavanja iste. Spomenuti ću u drugim člancima, ali isto tako smatram da bi predstavnik suvlasnika trebalo biti omogućeno kao slobodno (freelance, obrtnik) zanimanje jer u praksi upravitelji ne vode dovoljno brigu o kvalitetnoj financijskoj kontroli same zgrade jer se događa da su upravitelji često u dogovorima s izvođačima i same cijene održavanja zgrada su često povoljnija od izvođača koje nađe predstavnik, nego koje naše upravitelj.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da je u tekst Zakona dodano Vijeće suvlasnika koje ima savjetodavnu ulogu prema predstavniku suvlasnika i prilikom osnivanja vijeća suvlasnika potrebno je donijeti natpolovičnom većinom suvlasnika odluku o odabiru članova vijeća suvlasnika te o načinu njihova rada.

154	Ured pučke pravobraniteljice	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>Člankom 6. Zajednica suvlasnika propisuje se kako zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade. Zajednica suvlasnika upravlja zajedničkom imovinom u zgradi te je pravna osoba s pravnom osobnošću. Zajednica suvlasnika svoja prava, obveze i međusobne odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom. Zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena u stvarima koje se odnose na upravljanje imovinom. Zajednica suvlasnika sudjeluje u pravnom prometu u svrhu održavanja i upravljanja zgradom identificirajući se s osobnim identifikacijskim brojem kojeg dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednice suvlasnika. S obzirom na navedeno trebalo bi pojasniti tko je odgovorna osoba u pravnoj osobi odnosno zajednici suvlasnika, kao i u kojim sve stvarima može biti tužena ili tužiti, a da se odnosi na „upravljanje imovinom“. Određivanje odgovorne osobe bitno je i s kaznenopravnog aspekta, radi utvrđivanja krivnje odgovorne osobe i izricanja kaznenopravne sankcije u slučaju postojanja kaznenog djela. Također, predlažemo povezivanje članka 6. Zajednica suvlasnika sa člankom 10. koji se nalazi unutar posebne cjeline Registar suvlasnika, a propisuje uspostavu zasebne zajednice suvlasnika u situaciji ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima ili se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada.</p>	Primljeno na znanje	<p>U kontekstu prava i obveza koja proizlaze za zajednicu suvlasnika ista se smatra pravnom osobom u smislu ovog Zakona. Vezano uz određivanje odgovorne osobe s kaznenog pravnog aspekta, odredba pa će se po potrebi doraditi tijekom 2. čitanja.</p>
155	SREČKO NARANČIĆ	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>S obzirom da je ovaj zakon definiran kao lex specialis u odnosu na ZoV, pri čemu on izravno ili stavlja van snage ili mijenja neke njegove odredbe, dok druge "ne dira", postavlja se pitanje integralnog uređenja vlasničkih odnosa koji ovim zakonom nisu potpuno transparentno i dosljedno riješena</p>	Nije prihvaćen	<p>Člankom 3. je jasno definirano da se na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom primjenjuju odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>

156	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada odredbe od članka 6. do članka 11 posvećuje zajednici suvlasnika, dodjeli pravne i poslovne sposobnosti iste, vođenju registra zajednice suvlasnika, spajanju i razdvajanju zajednice suvlasnika. Glede zajednice suvlasnika problem je da istu čine svi suvlasnici zgrade, no opće je poznato da postoje u središtima gradova stambene zgrade koje su nakon II. svjetskog rata konfiscirane i/ili nacionalizirane te je vlasnicima kojima je oduzeta ta zgrada za stanovanje predan samo jedan stan u zgradi i veoma često taj stan biva napušten i nije bio predmetom ostavinskog postupka je pitanje može li postojati zajednica suvlasnika a da nisu poznati svi vlasnici posebnih dijelova zgrade. Kako znati tko je izvanknjižni vlasnik stana čiji su vlasnici preminuli i nije vođen ostavinski postupak. Znači li to u nekom budućem razdoblju određenje da se vlasnikom smatra jedinica lokalne samouprave i/ili Republika Hrvatska?</p>	Primljeno na znanje	Imovinsko-pravni odnosi nisu predmet ovog Zakona.
157	Komunalac d.o.o.	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>Da li je Zajednica Suvlasnika pravna osoba Sui Generis? Nejasno je jer se ovisno o tome primjenjuju Zakon o vlasništvu..., Porezni propisi, Zakon o udrugama itd.</p>	Primljeno na znanje	<p>Komentar ne sadrži prijedlog.</p> <p>Zajednica suvlasnika je pravna osoba koja stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice suvlasnika te je uređena Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.</p>

158 HGK	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>Iz članka 6. stavka 2 ovoga prijedloga Zakona proizlazi kako zajednica suvlasnika stječe status pravne osobe s pravnom osobnošću. Međutim, nejasno je znači li to da zajednica suvlasnika ima sva prava i obveze kao i svaka druga pravna osoba (trgovačko društvo, udruga), podnošenja godišnjih izvješća, plaćanja poreza itd. Je li zajednica suvlasnika onda obveznik poreza na dobit u odnosu na dohodak koji ostvaruje iznajmljivanjem i davanjem u zakup zajedničkih dijelova ili prostorija zgrade što se do sada nije oporezivalo jer se uplaćivalo u sredstva zajedničke pričuve koja nisu oporeziva. Prijedlog članica HGK je da se pokuša pronaći drugačije rješenje, odnosno da se zajednici suvlasnika dodijeli OIB, bez dodjeljivanja pravne osobnosti jer to za sobom povlači razne druge zakonske obaveze koje imaju pravne osobe, a za zajednicu suvlasnika su neprovedive.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zajednica suvlasnika je pravna osoba koja stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice suvlasnika te je uređena Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.</p> <p>U odnosu na poreznu problematiku koju navodite, napominjemo da 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.</p>
---------	---------------------------------	--	----------------	--

159	BORIS MAKŠIJAN	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	ovdje navodite zgradu što u slučaju kada na jednoj parceli se nalazi više zgrada ili više zgrada je povezano u jednu cjelinu tako da jedna zgrada drugu dotiče odnosno dijele infrastrukturni priključak (sustav grijanja, priključak vode) što sa plaćanjem električne energije za podzemni parking ukoliko više zgrada imaju jedinstveni parking u podzemlju npr 3 etaže Kako se u takovim slučajevima definira zajednica suvlasnika. poglavito u slučaju postojanja mjesta za pariranje - punjenje električnih vozila u takvim garažama.	Primljeno na znanje	Ovim Zakonom suvlasnicima je dana mogućnost da odrede hoće li se zajednica suvlasnika uspostaviti za cijelu zgradu ili za svaku funkcionalnu cjelinu zasebno. Također, suvlasnicima je sukladno članku 17. dana mogućnost da sami odrede koji se dijelovi zgrade smatraju zajedničkim.
160	MARIO MARKOVIĆ	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	Predlažem da se radi preciznosti i pravne sigurnosti suvlasnika u stavku 4.) nakon riječi „upravljanje“ doda riječ „zajedničkom“, jer se inače može shvatiti da se radi i o privatnoj imovini. Tada bi stavak 4.) glasio: „(4) Zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena u stvarima koje se odnose na upravljanje zajedničkom imovinom“.	Prihvaćen	Prihvaća se.
161	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	Potrebno je prvo definirati minimalne uvjete za zajednicu suvlasnika, bez obzira na čl.13. Jesu li zajednica suvlasnika supružnici ili nesrodne osobe koje imaju svaki po pola vlasništva nad kućom s jednim stanom? Koliko minimalno suvlasnika i posebnih dijelova mora biti kako bi postojala zajednica suvlasnika?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno nije potrebno budući da je u članku 1. Zakona propisano da se Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih zgrada, a u članku 4. su dane definicije istih te je propisan najmanji broj posebnih dijelova koji zgrada mora imati da bi se primjenjivao Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, pa tako i odredbe o zajednici suvlasnika.
162	ADNAN BEGANOVIĆ	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	U točki 4. iza riječi imovinom dodati riječi: " i odgovorna je pred javnopravnim tijelima"	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je prijedlog suvišan te da je postojeća odredba odgovarajuća.
163	Marijana Herek	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	članak 6. stavak 4. Odredbu treba dopuniti na način da glasi: Zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena u stvarima koje se odnose na upravljanje zajedničkom imovinom.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.
164	IGOR DOUBEK	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	Ovom članku bi trebalo dodati još jedan stavak s tekстом: (6) Matična knjiga zajednice suvlasnika sadrži osobne podatke pojedinih suvlasnika i nosioca stvarnih i osobnih prava uživanja kao što su OIB,	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U odnosu na poreznu problematiku koju navodite, napominjemo da u kontekstu stjecanja pravne osobnosti zajednice suvlasnika, a u

prebivalište i boravište, katastarske podatke za etažu ili posebni dio nekretnine, kao i svaki podatak koji se odnosi na sigurnosne uvjete.

Nakon što sam pročitao dio već pristiglih komentara na vaš prijedlog smatram nužnim da se u stavku 2. ili 5. ovog članka ili čak novim člankom dodatno naglasi da je pravna osobnost iz 2. stavka ograničena na način da se zajednica suvlasnika može baviti isključivo onim aktivnostima koje su usko vezane za održavanje zgrade i poduzimanja poboljšica, dakle da se za u tu svrhu dozvoljava pribavljanje sredstava davanjem u najam nekih zajedničkih dijelova zgrade, a da su profitabilne gospodarske i trgovačke aktivnosti isključene. Naime, neki komentatori već naivno traže da se omogućiti povrat PDV-a ili što da se navede što će biti s dobiti i porezom na dobit jer su shvatili da će zajednica suvlasnika biti tretirana kao trgovačko društvo.

Baš iz tih razloga u drugim članicama unije ili su našli način da zajednici suvlasnika dodjele OIB bez da joj daju status pravne osobe ili su joj dodijelili neki oblik ograničene pravne osobnosti slično kao što su npr. neprofitne organizacije ili stambene zadruge malih investitora udruženih da bi tako lakše i brže došli do vlastitog stana. U Francuskoj im daju samo za tu državu specifični status tzv. „personne morale“, što je status između fizičke i pravne osobe.

Dakle zajednica suvlasnika bi trebala imati neka od sljedećih obilježja udruge:

„Udruga u smislu ovog Zakona je svaki oblik slobodnog i dobrovoljnog udruživanja više fizičkih, odnosno pravnih osoba koje se, radi zaštite njihovih probitaka ili zauzimanja za zaštitu ljudskih prava i sloboda, zaštitu okoliša i prirode i održivi razvoj, te za humanitarna, socijalna, kulturna, odgojno-obrazovna, znanstvena, sportska, zdravstvena, tehnička, informacijska, strukovna ili druga uvjerenja i ciljeve koji nisu u suprotnosti s Ustavom i zakonom, a bez namjere stjecanja dobiti ili drugih gospodarski procjenjivih koristi, podvrgavaju pravilima koja uređuju ustroj i djelovanje toga oblika udruživanja.“

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.

			<p>Tu bi u skladu sa europskom praksom trebalo dodati jedan ili možda više članaka koji utvrđuju koji je maksimalni broj suvlasnika u zgradi koji prema ovom zakonu nisu dužni osnovati i registrirati zajednicu suvlasnika, potpisati međuvlasnički ugovor i izabrati upravitelja te koji stoga zajednički i solidarno upravljaju zgradom. U nekim zemljama taj broj je 4 suvlasnika, a nekim drugima 6 suvlasnika. Također treba propisati u kojoj ih mjeri ovaj budući zakon obvezuje.</p>		
165	DAVOR PETRAČIĆ	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>(5) Zajednica suvlasnika sudjeluje u pravnom prometu u svrhu DODATAK redovnog i izvanrednog → održavanja i upravljanja zgradom identificirajući se s osobnim identifikacijskim brojem kojeg dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednice suvlasnika.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da nije potrebno posebno naglašavati da je u pojam održavanja u konkretnom slučaju uključeno redovno i izvanredno održavanje.</p>
166	DARINKA KLARIĆ	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>Iza stavka 1. potrebno je dodati stavak 2. tako da glasi: "iznimno od stavka 1. ovoga članka zajednicu suvlasnika čine i posebni dijelovi zgrade koji nemaju zakonskog vlasnika ali imaju stanare" Naime, ovo je rijetka pojava ali za zajednicu suvlasnika jako otegotna okolnost zbog dugogodišnjeg spora nakon smrti vlasnika. Ti su stanovi često useljeni padobranski ili ih zlouporabljuje jedan od spornih vlasnika za iznajmljivanje i na taj način izbjegava plaćanje režija i pričuve, a niti "stanari" plaćaju obveze . Stoga dok se ne riješi vlasničko pitanje potrebno je takav posebni dio zgrade staviti pod svojevrni nadzor zajednice suvlasnika da u slučaju iznajmljivanja "stanare" terete obveze koji na taj način postaju dio zajednice suvlasnika.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Posebni dijelom zgrade se smatra dio na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade. Ako na određenom dijelu nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, isti se u pravnom prometu smatra zajedničkim dijelom (odnosno dijelom koji je u suvlasništvu). Uspostavljanje vlasništva posebnog dijela uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonom o zemljišnim knjigama.</p>

167	yottabyte j.d.o.o.	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	Registar zajednice suvlasnika već postoji - zove se Zemljišna knjiga. Uspostava bilo kojeg drugog registra bila bi poprilično nesuvisla, nepotrebna i dodatno administrativno opterećenje. U ZK je potrebno upisati OIB pojedinih cjelina (bilo da su ulazi cjeline ili više ulaza čini cjelinu - to ovisi o tehničkoj izvedbi zgrade). Imamo slučajeve kada zgrada sa više ulaza ima i više Upravitelja. Moguće je ostaviti i postojeće stanje, samo Upravitelj za pojedinu zgradu ishodi OIB. Upravo gore navednie slučajeve će rezultirati da imamo zgradu sa četiri ulaza i odjednom od jednog OIB-a nastanu četiri.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, dok je Registar zajednice suvlasnika baza podataka u koju se upisuju podaci o zajednicama suvlasnika u Republici Hrvatskoj.
-----	--------------------	------------------------------------	--	----------------	--

168	Darko Cobović	Zajednica suvlasnika, Članak 6.	<p>Članak 6. Formiranjem zajednice suvlasnika ista stječe pravnu osobnost i istoj se dodjeljuje OIB. Ukoliko odlukom kvalificirane većine zajednica suvlasnika odluči dio zajedničkih prostorija ustupiti u najam drugim pravnim i/ili fizičkom osobama, hoće li se takva aktivnost smatrati drugom gospodarskom djelatnošću i na taj način zajednica suvlasnika postati obveznica poreza na dobit?</p>	Primljeno na znanje	<p>U smislu poreznog tretmana zajednice suvlasnika, 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.</p>
169	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	<p>Predlaže se da se u članku 7. umetne stavak koji glasi: „(f) Zajednica suvlasnika može međusobnim ugovorom o samoopskrbi u više-stambenoj zgradi sudjelovati na svim tržištima električne energije kao aktivni kupac u skladu s pravilima kojima se uređuju pojedina tržišta električne energije.“</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se. Suvlasnici mogu sklopiti navedeni ugovor ako tako žele i to proizlazi iz odredbi Zakona kojima se uređuje donošenje odluka od strane suvlasnika.</p>

170	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	Predlaže se stavke a, b, c, d i e izraziti brojčano 1, 2, 3, 4 i 5	Prihvaćen	Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
171	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	<p>Pravna osobnost zajednice suvlasnika (a) Zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice suvlasnika.</p> <p>Potrebno je jasnije definirati poveznicu i odnos pojava "zajednica suvlasnika" s pojmovima "skupine aktivnih kupaca" i "korisnika postrojenja za samoopskrbu u više-stambenoj zgradi"</p> <p>Naime, zajednica suvlasnika upisom u Registar zajednica suvlasnika dobit će svoj OIB te će se shodno tome, mjerno mjesto na priključku više-stambene zgrade iz Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o obnovljivim izvorima i visokoučinkovite kogeneracije (NN 83/23) članak 51. stavak 18. do stavak 33, moći definirati, ali trenutno ne postoji poveznica između navedenih pojmova.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Pojam zajednice suvlasnika je jasno definiran Zakonom. Usklađenje pojma zajednice suvlasnika s pojmovima koji se koriste u navedenim zakonima bi nepotrebno opterećivalo zakonski tekst. Također, u takvom slučaju bi bilo potrebno pojam zajednice suvlasnika uskladiti i u ostalim slučajevima gdje suvlasnici zgrade stječu određena prava i obveze (npr. kao potrošači vode, grijanja, interneta i sl.).</p> <p>Napominjemo da je zajednica suvlasnika pravna osoba definirana ovim Zakonom u pogledu, prije svega, stjecanja i gubitka njene pravne osobnosti, dok se u svim pitanjima uređivanja zajednice suvlasnika koja nisu propisana ovim Zakonom primjenjuje Zakon o udruinama. Poduzimanje poslova od strane zajednice suvlasnika također je uređeno ovim Zakonom. Zajednica suvlasnika odluke o, primjerice, energetske obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu ugradnju sustava na obnovljive izvore energije te postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila donosi natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova. Također, natpolovičnom većinom zajednica suvlasnika donosi odluke o drugim pitanjima vezanim uz upravljanje zgradom o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.</p>

172	Dijana Varlec	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	Predlažem nadopunu ovog članka na način da se jasno opiše ima li pravnu osobnost zgrada kao cjelina, ili pravnu osobnost ima zajednica suvlasnika. Obrazloženje: Predstavnicu sam suvlasnika u zgradi koja ukupno ima 4 ulaza, a ja sam predstavnicu za 3 ulaza. Iz predmetnog članka nije jasno odnosi li se pojam 'Pravna osobnost' na zgradu kao cjelinu ili na zajednicu suvlasnika. Naime, u stavku (d) ovog članka navodi da je zajednica suvlasnika „Zgrada“ što nikako nije istovjetno stvarnom stanju, odnosno zgrada ima četiri zasebna ulaza i dvije zajednice suvlasnika. Stoga predlažem da se u članku jasnije definiraju odredbe vezane uz pravnu osobnost.	Prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice suvlasnika. Iz navedenog proizlazi da zajednica suvlasnika ima pravnu osobnost. Članak 8. stavak 4. samo navodi naziv zajednice suvlasnika koja se izražava riječima „Zgrada“ uz navođenje adrese sjedišta.
173	Robert Vulić	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	(e) Sjedište zajednice suvlasnika je adresa na kojoj se zgrada nalazi, a obavijesti o upravljanju i održavanju zgradom ističu se na oglasnoj ploči zgrade. Obavijesti se mogu slati i putem maila ako suvlasnici tako dogovore.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Način dostave obavijesti suvlasnicima u upravljanju i održavanju zgrade su propisane u dijelu trećem „Suvlasnici zgrade i predstavnik suvlasnika zgrade“ Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.
174	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	Upisuje li se u Registar osoba ovlaštena za zastupanje zajednice suvlasnika i ako da, tko je to? Predlaže se dopuna članka 40. da Upravitelj zastupa "Zgradu" u poslovima koji su popisani u stavku 1 istog članka te prema trećim osobama, državnim i upravnim tijelima te da se jasno razluči uloga predstavnika suvlasnika u odnosu na Upravitelja po pitanju zastupanja zajednice suvlasnika. Nacrtom Zakona nije jasno tko u ime i za račun zajednice suvlasnika može potpisati ugovor o kreditu već je samo definirana ovlast da ishodi zajmove što je nedostatno određeno. Dodatno, molimo za pojašnjenje na koji način se utvrđuje tj. koje osobe su stvarni vlasnici zgrade u smislu ZSPNFT pojma (uzima li se u obzir stvarno vlasništvo na temelju suvlasničkih omjera ili će se stvarnim vlasnikom uvijek smatrati osoba ovlaštena za zastupanje zgrade)? Upisuju li se stvarni vlasnici zgrade i u Registar stvarnih vlasnika?	Primljeno na znanje	Sukladno ovome Zakonu odluka u upravljanju zgradom koja se odnosi na pravno zastupanje donesena je kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika. Slijedom navedenog, suvlasnici odlučuju o tome tko ih zastupa u konkretnom slučaju, pa i o tome tko u ime i za račun zajednice suvlasnika može potpisati ugovor o kreditu. Stvarni vlasnici se ne utvrđuju s ovim Zakonom.

175	DEJAN VUKELIĆ	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	Zakonodavac bi trebao ovo razraditi i dati detaljnije upute jer nije definirano što je adresa zgrade. Primjer: Zgrada ima 4 ulaza s adresama Adresa1, Adresa2, Adresa3, Adresa4 . Je li adresa zgrade Adresa1-4 ili navođenje svih adresa ili samo prva ili nešto treće. Ne treba ostavljati opcije.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Adresa sjedišta zajednice suvlasnika se određuje u skladu s ovim Zakonom, u ovisnosti o tome na koji su način uspostavljene zajednice suvlasnika.
176	Ratimir Komarica	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	*** Za razliku od numeričkog označavanja pojedinih stavaka brojevima u zgradama u članku 6, u člancima 7, 8 i 9 uvedene su oznake stavaka s malim slovima u zgradama, dok su u članku 10 i u nekim daljnjim člancima opet primijenjeni brojevi u zgradama, pa opet oznake slovima s točkom, itd.	Prihvaćen	Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
177	UDRUGA UPRAVITELJ	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	Prijedlozi za članak: - Predlažemo da se točka (e) uredi na način da se adresa sjedišta zajednice suvlasnika utvrđuje međuvlasničkim ugovorom. Obrazloženje prijedloga: mnoge veće zgrade mogu imati ne samo više kućnih brojeva, nego i različite adrese, pogotovo ako se radi o zgradama koje se nalaze na križanju ulica, odnosno o jednoj cjelini koja se proteže kroz 2 ili više ulica. Stoga, predlažemo određivanje adrese sjedišta u međuvlasničkom ugovoru.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Adresa sjedišta zajednice suvlasnika se određuje u skladu s ovim Zakonom, u ovisnosti o tome na koji su način uspostavljene zajednice suvlasnika.
178	IGOR DOUBEK	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	„d.“ – U mnogim članicama Unije za naziv zajednice suvlasnika ne koriste pojam „zgrada“, već preferiraju pojmove koji odmah asociraju na zajedničku upravu suvlasnika kao što je npr. pojam „kondominij“ (condominium). Slijedom toga u kolokvijalnom govoru pojam „kondominij“ se često koristi kao sinonim za etažiranu zgradu. Nikad obrnuto!	Primljeno na znanje	Cijeni se da je u duhu hrvatskog jezika i s obzirom na termine koji se koriste u praksi pravilno koristiti termin „zgrada“, odnosno „zajednica suvlasnika“.
179	DARINKA KLARIĆ	Pravna osobnost zajednice suvlasnika, Članak 7.	U stavku d) predlaže se izmjena tako da glasi: Naziv zajednice suvlasnika je pojam "Zgrada" i pripadajući OIB	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Radi jasnijeg i jednostavnijeg razlikovanja zajednica suvlasnika cijeni se da je primjereno da naziv zajednice suvlasnika sadrži adresu.

180	Ured pučke pravobraniteljice	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Člancima 8. i 9. Registar zajednice suvlasnika ustrojava se registar pri Državnoj geodetskoj upravi te propisuje postupak upisa. Ovako predloženim normativnim rješenjem postavlja se pitanje kako postupiti i koji se podaci smatraju valjanima ukoliko se oni u Registru zajednice suvlasnika razlikuju od onih u drugim registrima odnosno zemljišnim knjigama. Nadalje, iz stavaka b. i c. članka 9. nije jasno u kojim situacijama se izrađuje i zahtjevu za upis u Registar suvlasnika prilaže etažni elaborat, a koje su iznimke od tog pravila. Također, smatramo da bi se, kao što je to propisano za izradu etažnog elaborata, jasno trebala propisati koja je to stručna osoba ovlaštena za izradu skice tlocrta pojedine zgrade.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Odredba članka izmijenjena je na način da pri upisu u Registar zajednice suvlasnika nije potrebno prilagati etažni elaborat. 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.
181	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Predlaže se stavke a, b, c i d, iskazati brojačno 1, 2, 3, 4.	Prihvaćen	Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
182	Tomislav Kukuljica	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	NOVI TROŠKOVI SUVLASNICIMA Viđenje evidencije zajednice suvlasnika je nova obaveza upravitelja i samo još jedna stavka od mnogih koja će poskupiti upravljanje zgradama.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog.
183	ZGRADONAČELNIK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	(c) Za potrebe određivanja i dodjeljivanja osobnog identifikacijskog broja zajednici suvlasnika, Državna geodetska uprava određuje jedinstveni identifikator zgradi i svakom posebnom dijelu zgrade. S obzirom na to da Ministarstvo financija izrađuje Središnji registar stanovništva koji će zakonom propisati „Svako kućanstvo određuje se jedinstveno, dodjelom identifikacijske oznake kućanstva u Središnjem registru“, a kućanstvom se „smatraju osobe koje zajedno nastanjuju stambenu jedinicu ili dio stambene jedinice te koje zajedno privređuju i troše, ako ovim Zakonom nije uređeno drugačije.“, de facto dobit ćemo dva identifikatora svakog posebnog dijela. Bilo bi dobro da se resori usuglase.	Primljeno na znanje	Ova odredba uređena je zajedno s Ministarstvom financija, Poreznom upravom. Podaci iz Registra zajednice suvlasnika biti će povezani sa Središnjim registrom stanovnika. Dakle, ti podaci će služiti i za dopunu podataka u Registru zgrada kojeg vodi Državna geodetska uprava i podataka Središnjeg registra stanovništva.

184	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Hoće li Registar zajednice suvlasnika biti javno dostupan i ako da, koje podatke će sadržavati?	Primljeno na znanje	Zakonom je propisano da će 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 propisati pravilnikom sadržaj Registra suvlasnika zgrade, način njegova vođenja, pa tako i javnost podataka koje sadrži.
185	yottabyte j.d.o.o.	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Registar zajednice suvlasnika postoji u ZK. Potrebno je samo dodatno uvesti podatak za svaku etažu koja je već zavedena u ZK kojoj samostalnoj uporabnoj cjelini pripada. Na zahtjev Predstavnik ili Upravitelja Porezna izdaje OIB za jednu ili više samostalnih uporabnih cjelina koje su u suvlasničkoj zajednici. OIB vezan uz navedenu jednu ili više samostalnih uporabnih cjelina se automatski evidentira u ZK (ili Porezna šalje rješenje u ZK po kojem oni postupaju uz obavijest Pregstavniku ili Upravitelju).	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, dok je Registar zajednice suvlasnika baza podataka u koju se upisuju podaci o zajednicama suvlasnika u Republici Hrvatskoj. U Registru zajednice suvlasnika vodit će 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.
186	BORIS MAKŠIJAN	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	ovdje navoditi izraz posebni dio zgrade a ima se prije i samostalna uporabna cjelina (Zakon o vlasništvu i) znači li to da svaka samostalna uporabna cjelina će imati svoj posebni identifikator. S obzirom da sam vlasnik i posebnog dijela u podzemlju zgrade znači li to da ću imati posebni identifikator za stan a taj isti identifikator će vrijedit i za pomoćni prostor a to je spremište u podrumu a drugi identifikator za parkirno mjesto u garaži. Kada kupim drugo parkirno mjesto posebnim ugovorom hoću li imati i treći identifikator. Molim odgovor.	Primljeno na znanje	U Zakonu se navodi da se jedinствени identifikator određuje zgradi i svakom posebnom dijelu zgrade, a posebni dijelovi zgrade su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade.
187	DEJAN VUKELIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Zakonodavac bi trebao provjeriti postoje li neka preklapanja identifikatora s postojećim identifikatorom za potrebe eVisitor sustava ili sličnih sustava i unificirati taj broj, ako je moguće koristiti ga za više namjena.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

188	Ratimir Komarica	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Članak 8. stavak (d) *** ... graditeljstva propisati će pravilnikom ...	Prihvaćen	Prihvaća se.
189	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Zašto bi se stvarao novi registar zajednice suvlasnika kad isti već postoji na sudu u zemljišnim knjigama? Bespotrebno se radi dvostruka evidencija i trošak. Ukoliko su zemljišne knjige i registar zajednice suvlasnika jedinstveni registar onda tako treba u zakonu navesti kako bi se otklonila dvojba. Zar nije misao vodilja da zemljišne knjige i katastar budu jedinstvena cjelina? Pod 8.(c) – Ukoliko Državna geodetska uprava određuje jedinstveni identifikator zgradi i svakom posebnoj dijelu zgrade, onda bi se predloženi zakon i njegove odredbe, u pogledu jedinstvenog identifikatora zgrade, trebali protezati na sve nekretnine, uključujući obiteljske kuće i druge objekte, a ne samo zgrade koje imaju više posebnih dijelova.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovim Zakonom zajednici suvlasnika dodjeljuje pravna osobnost i OIB kako bi se olakšalo postupanje zajednice suvlasnika prema trećima (osobito u sudskim sporovima) ali i unutar zajednice suvlasnika. Kako bi Zajednica suvlasnika stekla pravnu osobnost potrebnu ju je upisati u određeni registar te je stoga, uspostavljen Registar zajednice suvlasnika. Taj registar vodit će Državna geodetska uprava koja već ima iskustva u vođenju takvih registara. 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 biti 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.
190	Udruga suvlasnika- stanara grada Karlovca	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	Smatarmo da je uvođenje OIB-a dobra stvar ,barem što se tiče sudskih procesa ,ali vrijeme će pokazati ,također nas zanima hoće li iRegistar biti javan? Zašto će ga voditi DGU?	Primljeno na znanje	Zakonom propisano je da će 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, propisati pravilnikom sadržaj predmetnog Registra, način njegova vođenja, pa tako i javnost podataka koje sadrži.
191	DAVOR PETRAČIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	((c) Za potrebe određivanja i dodjeljivanja osobnog identifikacijskog broja zajednici suvlasnika, Državna geodetska uprava određuje jedinstveni identifikator zgradi i svakom posebnoj dijelu zgrade DODATAK preko aplikacije dostupne upraviteljima na web-u preko ISPU modula kao što je to dostupno certifikatorima. Pristupom aplikaciji ovlaštenog upravitelja i označavanjem točkom uz napomenu da li se označava zgrada ili ulaz sa adresom, automatikom se dobiva indentifikator zgrade	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

192	RAFAEL RALIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	<p>Registar je dobra odluka, ali otvara nekoliko novih pitanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoće li biti javan? - Zašto će ga voditi DGU? <p>Logičnije bi bilo da ga vodi ZK odjel suda (Gruntovnica).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Upisom u Registar zgrada se pravno kvalificira kao VSZ i dobiva OIB. Registar vodi Gruntovnica. OIB-e dodjeljuje Porezna uprava. Jesu li oni povezani? - Jesu li Gruntovnica i Porezna uprava kadrovski i softverski opremljene za Registar? - Koja je prednost VSZ upisane u Registar u odnosu na VSZ koja nije upisana? - Koji će podaci biti upisani u njemu? - Itd itb. <p>Predlažem dodatak stavka: „U Registar mogu biti upisane samo zgrade koje imaju upravitelja.“</p> <p>Objašnjenje: postoje zgrade koje jesu VSZ, ali još nemaju upravitelja kao i one kojima upravlja jedan od suvlasnika. Neupisom u Registar neće dobiti OIB pa će im biti onemogućen pristup javnim natječajima za razne obnove, osiguranje zgrade,... Ovakva stavka izazvat će revolt među njima, ali se tu treba povoditi principom većeg dobra (eng. greater good) bez obzira na njihove primjedbe.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Registar zajednice suvlasnika će biti javan. Zakonom je propisano da 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, 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</p> <p>U Registar zajednice suvlasnika se upisuju sve zajednice suvlasnika kako su određene Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada. Skrećemo pozornost da je Zakonom propisana obveza povjeravanja upravljanja zgradom te ako suvlasnici ne izaberu upravitelja zgrade, isti će im biti prinudno imenovan. U tom smislu očekuje se da će kroz određeno vrijeme većina zgrada imati upravitelja</p>
193	MARKO KRIŠTOF	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	<p>Potrebno je zakonom precizno definirati način dodjele jedinstvenih identifikatora posebnim dijelovima zgrade te definirati rok do kojeg će se oni dodijeliti svim posebnim dijelovima. Naime, proces dodjele identifikatora mogao bi biti brži i efikasniji ako se u njega uključe upravitelji zgrada i predstavnici suvlasnika, a što je potrebno definirati Zakonom, a ne podzakonskim propisom. Identifikatori posebnih dijelova zgrada iznimno su važni za mnoge administrativne i analitičke svrhe (poput recimo budućeg Registra stanovništva).</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se. Cijeni se da bi detaljno uređivanje navedenog postupka unutar Zakona nepotrebno opterećivalo zakonski tekst. Stoga, navedeno će se urediti Pravilnikom.</p>

194	KARLO KOŽINA	Registar zajednice suvlasnika , Članak 8.	<p>Prije svega treba pohvaliti donošenje ovog propisa, budući da se ovim zakonom popunjavaju pravne praznine iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Također, novo uređenje olakšat će i vođenje sudskih postupaka jer se uvodi novi pravni entitet - zajednica suvlasnika, pa neće biti potrebni voditi postupke sa stotinama stranaka.</p> <p>No, u odnosu na članak 8-10, bilo bi uputno barem načelno propisati postupak upisa u Registar (odrediti npr. je li riječ o upravnom postupku, jer ako jest, onda vrijede odredbe ZUP-a pa postupak nije potrebno detaljnije raspisivati; ako nije riječ o upravnom postupku, može li se podnijeti žalba na rješenje o upisu u registar, tko o njoj odlučuje i slično, ide li izravno upravni spor bez prava na žalbu kao kod prinudnog upravitelja i sl.), a ne sve prepustiti da ministar uredi pravilnikom.</p>	Prihvaćen	<p>Nakon e savjetovanja dodane su odredbe o upisu u Registar zajednice suvlasnika te je propisano da je upisu u Registar zajednice suvlasnika upravni postupak, nadalje propisuje se i prava na žalbu protiv rješenja o upisu u Registar te se propisuje da 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, 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.</p>
195	Nikola Dorbić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>Iza čl. 9. trebalo bi dodati i čl. 9.a. gdje bi se trebalo navesti da će, u slučaju kad je vlasnik odnosno suvlasnik posebnog dijela zgrade upravitelju nepoznat, ili kad se oko vlasništva odnosno suvlasništva nekog posebnog dijela zgrade vodi spor, mjesno nadležni upravni odjel jedinice lokalne samouprave koji je nadležan za komunalne djelatnosti odrediti privremenog zastupnika glede navedenog posebnog dijela zgrade, i to u osobi aktualnog gradonačelnika ili načelnika općine, s tim da je prethodno od policije dužan pribaviti podatke o prebivalištu i boravištu osobe koja je upisana kao vlasnik predmetne nekretnine. Za to vrijeme sredstva u zajedničku pričuvu, sukladno suvlasničkom udjelu, uplaćuje JLS. Nakon što se utvrdi vlasnik predmetnog posebnog dijela zgrade, isti je o tome dužan obavijestiti JLS, u roku od 30 dana od dana donošenja pravomoćne odluke kojom je to utvrđeno. Obveza vlasnika posebnog dijela zgrade da JLS naknadi troškove koje je izdvajala za pričuvu dostiže od dana kad JLS sazna za osobu koja je vlasnik posebnog dijela zgrade, s tim da kamate na svaki pojedini iznos teku od pravomoćnosti odluke kojom je utvrđeno vlasništvo. Ukoliko JLS ne sazna za osobu koja je vlasnik posebnog dijela zgrade u roku od 20 godina od dana</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da predložena odredba ne doprinosi kvalitetnijem i jednostavnijem ostvarenju cilja Zakona. Za potrebe ovog Zakona mjerodavno je vlasništvo posebnih dijelova kako je upisano u zemljišnim knjigama. Ostali prijedlozi izlaze izvan okvira nadležnosti ovog Zakona.</p>

			<p>stupanja na snagu ovog Zakona, JLS je ovlaštena pokrenuti postupak radi ovrhe uplaćenih iznosa zajedničke pričuve na navedenom posebnom dijelu zgrade prodajom posebnog dijela zgrade.</p> <p>Iza čl. 9. trebalo bi dodati i čl. 9.b. gdje bi se trebalo navesti da će se, u slučaju da u zgradi postoji posebni dio zgrade vlasnik kojeg je Republika Hrvatska sukladno čl. 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ali o tome u postupku naknade nije doneseno odgovarajuće rješenje, smatrati da je vlasnik toga posebnog dijela Republika Hrvatska, te da tim posebnim dijelom upravlja onaj tko je tim posebnim dijelom ovlašten upravljati sukladno zakonu kojim se propisuje upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, i on je obveznik laćanja zajedničke pričuve. Potvrdu o tome, na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika zgrade, izdaje nadležno općinsko državno odvjetništvo, građansko-upravni odjel.</p>		
196	Nikola Dorbić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Iz čl. 9. bi trebalo izbaciti obavezu prilaganja etažnog elaborata zgrade ili skicu svih tlocrta zgrade iz razloga što je to nepotrebno.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da se 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.

197	Nikola Dorbić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Vežano uz članak 9. stavak 1. Ne navodi se u kojem je roku upravitelj zgrade dužan podnijeti zahtjev.	Prihvaćen	U Zakonu su uvedene odredbe o upisu u Registar zajednice suvlasnika u kojoj je propisano da ako zgrada nije upisana u Registar zajednica suvlasnika, upravitelj zgrade obavezan je podnijeti zahtjev za upis zgrade u Registar zajednice suvlasnika u roku od 90 dana od preuzimanja upravljanja nad zgradom. Nadalje, Zakon propisuje da je upravitelj dužan u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika.
198	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Predlaže se stavke a, b, c i d, iskazati brojačno 1, 2, 3, 4.	Prihvaćen	Promjena brojačnih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
199	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Smatramo nužnim drugačije regulirati članak 9. toč. c i d jer većina zgrada nema etažni elaborat, a nažalost isti nisu niti unificirani u pogledu oblika. Upravitelj kao niti suvlasnici na starim zgradama (gdje je kroz godine upravljanja bilo mnogo promjena upravitelja/predstavnika/suvlasnika) ne posjeduju potrebnu dokumentaciju niti tlocrte zgrada, te se postavlja pitanje troška izrade nove dokumentacije predviđene za upis u Registar. Predlažemo da kao u postupku povezivanju osnova za upis u Registar bude postojeći Međuvlasnički ugovor i /ili Ugovor o upravljanju. Vežano uz točku d, smatramo da je rok od 8 dana je prekratak i trebalo bi ga ili produžiti ili brisati, a staviti npr: „u prikladnom roku“.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način da 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.
200	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Nejasno je zašto etažni elaborat ako je zgrada etažirana te tko su vanknjižni knižni vlasnici. Predlažemo regulirati da je predstavnik stanara dužan izvijestiti upravitelja odmah po saznanju o promjeni vlasnika, a upravitelj zgrade u roku od 8 dana izvijestiti Registar. Dodatno, je li promjenu suvlasnika potrebno javiti u Registar stvarnih vlasnika?	Primljeno na znanje	Zakonom se navodi da je upravitelj zgrade dužan prijaviti svaku promjenu upisanih podataka, što podrazumijeva i promjenu suvlasnika. Registar stvarnih vlasnika je u nadležnosti Ministarstva financija.

201	Dijana Varlec	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>Predlažem nadopunu ovog članka na sljedeći način:</p> <p>1. u stavku (a) potrebno je napomenuti da upravitelj zgrade podnosi zahtjev uz suglasnost predstavnika suvlasnika. Način način da se jasno opiše ima li pravnu osobnost zgrada kao cjelina, ili pravnu osobnost ima zajednica suvlasnika.</p> <p>2. u stavku (c) nije jasno kako treba izgledati skica svih tlocrta zgrade, tko to treba pripremiti i je li dovoljno npr. priložiti Rješenje o etažiranju (ukoliko postoji). Dodatno, nije jasno što sa zgradama koje nisu etažirane, a ima ih puno.</p> <p>3. u stavku (d) dodati primjer što se smatra nastalom promjenom. Nije jasno na što se odnosi ovaj stavak. Ukoliko će se u Registar upisivati tko su predstavnici suvlasnika ili upravitelji, nije jasno tko ovu promjenu javlja u Registar, novi ili stari upravitelj. Ponovno je potrebno uključiti i suglasnost predstavnika suvlasnika u ovaj stavak.</p> <p>Obrazloženje: Način na koji je napisan članak ispada da suvlasnici nemaju nikakvih prava, pa niti pravo na informaciju o navedenom procesu. Upravitelj zgrade može se mijenjati ili ga predstavnici trebaju odbiti imati, a to ovaj Zakon ne prepoznaje. Nerijetko su upravitelji neodgovorno postupali te su zgrade dovodili i u financijsko nepovoljne pozicije. Stoga je važno da predstavnik suvlasnika bude uključen u proces upisa u Registar.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način 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.</p> <p>1. Zakon navodi da suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade. Nadalje, Zakon navodi se da poslovi upravljanja zgradom povjeravaju se upravitelju zgrade ugovorom o upravljanju zgradom. Spomenutim ugovorom, između ostalog, razrađuju se sva potrebna pitanja. Zakonom je propisano da zajednica suvlasnika upravlja zajedničkom imovinom u zgradi te je pravna osoba s pravnom osobnošću.</p> <p>2. Navedeno je objašnjeno na početku odgovora.</p> <p>3. U Zakonu se navodi da uz suglasnost ministra nadležnog za financije i 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.</p>
-----	---------------	--	--	----------------------	--

202	Aleksandro Ćosić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9., točka (c) Tko će raditi skice svih tlocrta karakterističnih etaža, koja su ovlaštenja te osobe, te tko će financirati izradu tih skica i iskaz korisnih površina?	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog. Članak je izmijenjen na način da se zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika podnosi 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.
203	Aleksandro Ćosić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9., točka (b) Jako puno zgrada nema Elaborat etažiranja.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog. Članak je izmijenjen 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.
204	Aleksandro Ćosić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9., točka (a) Vrlo teško izvedivo u nekakvom razumnom roku za Upravitelje s velikim brojem građevina na upravljanju i održavanju.	Primljeno na znanje	Zakonom je propisano da je upravitelj dužan u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika.

205	HGK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Naše članice koje se bave djelatnošću upravljanja zgradama stava su kako, člankom 9. (b) i (c) predviđena obveza dostave etažnog elaborata zgrade, odnosno skice svih tlocrta zgrade po etažama zgrade s podacima o korisnim površinama posebnih dijelova zgrade i podacima o knjižnim i izvanknjižnim vlasnicima zgrade, predstavlja dodatne troškove za sve suvlasnike zgrade iako je, sukladno zakonskoj obvezi upravitelja, za sve zgrade okončan ili u tijeku postupak upisa u zemljišne knjige povezivanjem knjige položenih ugovora s glavnom zemljišnom knjigom. S obzirom da u većini slučajeva upravitelji i ne posjeduju svu navedenu dokumentaciju, osobito kod starijih zgrada, prijedlog članica je da osnova za upis u Registar, bude Međuvlasnički ugovor i/ili Ugovor o upravljanju. Nadalje, nejasno je koja je svrha vođenja registra zgrada ukoliko su zgrade i njeni posebni dijelovi već upisani u razne druge registre – zemljišnu knjigu, gruntovnicu, katastar, knjigu položenih ugovora, a one koje nisu, imaju zakonsku obvezu pokrenuti postupak upisa. Što se tiče odredbe (d) kojom se propisuje obveza upravitelja zgrade da u roku 8 dana od saznanja za nastale promjene, u Registar prijavi svaku promjenu upisanih podataka, mišljena smo kako je navedeni rok prekratak i te bi ga trebalo produžiti ili zamijeniti terminom "u prikladnom roku".	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način da se 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 upravitelja, za sve zgrade 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. Kako je i ranije objašnjeno, cijeni se da je predloženi rok od 8 dana upravitelju da prijavi promjenu upisanih podataka u Registar zajednice suvlasnika dostatan i odgovarajući.
206	Petar Bratulić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	U članku 9, dodati stavak, o obvezi i roku u kojem treba donijeti, Pravilnik o izradi i potvrđivanju etažnog elaborata, (u Sloveniji postoji od 2000.g.) čime bi se standardiziralo te postupke.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Članak je izmijenjen na način da se 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.
207	ZAPAD-STAN d.o.o.	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Prijedlozi za članak: - Stavak (b) predlažemo brisati ili izmijeniti na način da	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog

zahtjev za upis treba sadržavati izvadak iz zemljišnih knjiga i međuvlasnički ugovor na snazi u vrijeme upisa u registar.
- Stavak (c) predlažemo brisati ili izmijeniti na način da su obvezni prilozi međuvlasnički ugovor s popisom posebnih dijelova, a za slučaj da zgrada nije upisana u zemljišnim knjigama.

Obrazloženje prijedloga:
Prvenstveno ukazujemo na to kako iznimno velik broj zgrada izgrađenih u 20. stoljeću nema izrađene etažne elaborate. U praksi se pokazalo da u postupcima povezivanja zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora sudovi nisu provodili elaborate pa stoga u velikoj većini tih postupaka nisu niti izrađivani. Stoga, ako su zgrade upisane u zemljišne knjige smatramo kako bi, sukladno načelu povjerenja u zemljišne knjige, podaci iz ZK bili u cijelosti dostatni kako bi bila razvidna vlasnička struktura, broj i opis posebnih dijelova zgrade itd. Osim toga predlažemo i da međuvlasnički ugovor bude također obvezatni prilog, obzirom da se njime uređuju sva međusobna prava i obveze zajednice.
Zatim ističemo kako bi za zgrade koje nemaju navedene elaborate bilo iznimno problematično pribavljati traženu dokumentaciju iz točke (c). Naime, zbog starosti velikog dijela stambenog fonda u RH, pribavljanje nacрта bi zahtijevalo puno vremena te bi predstavljalo velike izdatke. Pored toga treba istaknuti da bi ovakva zakonska obveza predstavljala i teret jedinicama lokalne samouprave kod kojih je sva ta stara građa arhivirana. Dakle, u tom dijelu smo stajališta kako je predloženi članak iznimno teško provediv. S druge strane, već postoji zakonska solucija u Pravilniku o povezivanju zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora gdje je propisano da upravitelji tijekom postupka trebaju izraditi popis posebnih dijelova i dostaviti međuvlasnički ugovor. Budući da popisi posebnih dijelova sadržavaju površinu posebnih dijelova te naznaku vlasnika, stajališta smo da bi navedeno u cijelosti bilo dostatno kako bi se nadležnim tijelima prezentirali točni podaci

elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način da se 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.

208	BORIS MAKŠIJAN	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	zgrada ima etažni elaborat i on je deponiran kod nadležnih ustanova. zašto ponovno treba tijelu državne uprave ponovno akt koji već postoji u državnom tijelu. predlažem zajedničko korištenje postojećih baza podataka. ujedno smatram da unos prvi u bazu treba biti besplatan kako ne bi došlo do dodatnog administrativnog opterećenja.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
209	DEJAN VUKELIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Točke b i c se brišu U praksi je ovo gotovo nemoguće za ostvariti. Bilo bi krasno da je isto moguće ali nije. S druge strane to su sve informacije koja država već ima u svojim registrima i ne smije opterećivati građane i poduzetnike da podnose ono što sami mogu dobiti (Talinska deklaracija, Once only Princip (Načelo samo jednom), Okvir za interoperabilnost,...)	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. 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 dokumentacije uz popis suvlasnika s podacima o korisnim površinama. Registar zajednice suvlasnika sadržavati će sve podatke koji će o određenoj nekretnini biti dostupni u drugim registrima te će Registar zajednice suvlasnika biti povezan s drugim registrima. Ono što neće biti moguće popuniti iz već postojećih registara, dostavljat će se prilikom podnošenja zahtjeva za upis u Registar zajednice suvlasnika. Detalje o sadržaju Registra zajednice suvlasnika biti će propisani Pravilnikom te će se u svakom slučaju držati pravila Once only.

210	DEJAN VUKELIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9. a mijenja se na način da se ispred riječi "podnijeti" dodaje "elektroničkim putem" i glasi Upravitelj zgrade dužan je elektroničkim putem podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika mjesno nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba. OBRAZLOŽENJE Državna uprava dužna je olakšati proces podnošenja što se omogućuje elektroničkim podnošenjem. DGU će za isto morati planirati sredstva u proračunu (PFU obrazac Zakona)	Prihvaćen	Nakon e savjetovanja izmijenjena je odredba te će se zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika podnositi u elektroničkom obliku.
211	Ratimir Komarica	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9. stavak (c) možda ima grešku kod oznake stavka: *** ... od stavka (b) ovoga članka ... (ili treba označiti stavke brojevima),	Prihvaćen	Promjena broječnih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
212	Ratimir Komarica	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9. točka (a) možda treba ispraviti: *** ... odnosno odgovarajućem nadležnom Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove.	Prihvaćen	Promjena broječnih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
213	Jug Puljizević	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Ukoliko zgrada (zajednica suvlasnika) stječe pravnu osobnost upisom u Registar nejasno je zbog čega bi upravitelj (druga pravna osoba) bio dužan prijaviti promjene. Nadalje, rok od 8 dana može biti prekratak ako upravitelj upravlja velikim brojem zgrada koje zahvaća promjena (npr. zakonska promjena, promjena naziva ulica i sl.). Nema zapreke da zajednica suvlasnika prijavi promjenu podataka putem upravitelja, ali obvezivati upravitelja na tako nešto je neopravdano.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je predloženi rok od 8 dana od dana saznanja za promjenu dostatan i odgovarajući za upravitelja da prijavi promjenu.
214	MARIO MARKOVIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Vezano za stavak (b) U Zakonu o izmjeni dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 153/09 i 143/12) u članku 379. u stavku 1. dodan je podstavak 10. prema kojem je upravitelj zgrade bio dužan pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama do 31.12.2015. U Pravilniku o povezivanju	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način da se 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

zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (NN broj 121/13) u članku 3. propisano je „da upravitelj zgrade mora uz prijedlog za povezivanje priložiti dokaz da je utvrđena građevna čestica (npr. građevinska dozvola, rješenje o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine); izvod iz katastra zemljišta o nekretnini (posjedovni list i kopija katastarskog plana); potvrdu nadležnog ureda za katastar o identifikaciji katastarske čestice, ako se podaci zemljišne knjige i katastra o katastarskoj čestici ne slažu samo u odnosu na broj katastarske čestice; odgovarajući geodetski elaborat, prijavni list ako je katastarska čestica kao građevna čestica formirana u katastru, a promjena nije provedena u zemljišnoj knjizi; međuvlasnički ugovor iz članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ako je sklopljen ili potvrdu o posebnim dijelovima iz članka 5. Pravilnika ili druge isprave koje opravdavaju prijedlog; podatke o podulošcima iz knjige položenih ugovora i isprave na temelju koje bi neupisani vlasnik posebnog dijela mogao zatražiti upis“.

Navedeni Pravilnik u članku 5. propisuje „da potvrda o posebnim dijelovima koju je sačinio upravitelj sadržava popis svih posebnih dijelova i pripadaka zgrade koja je predmet postupka, neovisno o tome postoje li u trenutku izdavanja potvrde podaci o vlasniku i popis vlasnika posebnih dijelova, odnosno osoba u čiju korist se predlaže upis prava vlasništva ili kojega drugoga knjižnog prava“.

Stoga je potpuno nepotrebno pokretanje postupka etažiranja zgrade ukoliko je zgrada upisana u zemljišne knjige temeljem članka 379. stavak 1. podstavak 10. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Vezano za stavak (c) Da je etažiranje nepotrebno, razvidno je iz ovog stavka u kojem predlagatelj ovog zakona propisuje da u slučaju ako nije izrađen etažni elaborat zgrade, da se uz zahtjev za upis orilaže

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.

skica svih tlocrta zgrade po etažama s podacima o korisnim površinama posebnih dijelova zgrade i podacima o knjižnim i izvanknjižnim vlasnicima zgrade.

Međutim, i ovo je nepotrebno i to iz dva razloga. Prvi je taj što je skica provizoran nacrt na brzu ruku, odnosno jednostavan crtež samo u glavnim linijama, a drugi razlog sam opisao u komentaru uz članak 6. Prijedloga zakona.

Treba uzeti u obzir da je postupak etažiranja dugotrajan i skup, a isto tako i skiciranje može zahtijevati određene troškove. Suvlasnicima bi se uštedjela značajna financijska sredstva ukoliko bi bio prihvaćen moj prijedlog.

Na kraju napominjem da je u članku 7. Uredbe o održavanju zgrada. (NN broj 64/97.) navedeno „suvlasnici zgrade odnosno upravitelj zgrade dužan je dostaviti upravnom odjelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove stanovanja, odnosno Grada Zagreba podatke o stanovima glede vlasništva, površine stana, opremljenosti i položaja stana u zgradi“. Podatke nije bilo potrebno dostaviti ako su isti bili dostavljeni prema propisima o najmu stanova.

U svezi navedenog predlažem:
- da se stavak (b) briše
- da se stavak (c) izmijeni i dopuni i tada bi glasio:

„(c) uz zahtjev za upis prilažu se podaci iz postojećih evidencija o korisnim površinama posebnih dijelova zgrade i podacima o knjižnim i izvanknjižnim vlasnicima zgrade.

215	Iva Polak	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9, stavka d) Tko obavještava upravitelja o promjeni?	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog. Sukladno ovome Zakonu suvlasnici su obvezni obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene. Predstavnik suvlasnika zastupa 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, pa tako i dostavlja upravitelju podatke o nastalim promjenama.
216	Iva Polak	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Članak 9, stavka c: Prema sadržaju stavke, dokumentacija koja se traži de facto predstavlja postupak etažiranja koji je zapeo zbog imovinsko-pravnih odnosa u zgradi jer je početni dio dokumentacije etažiranja tlocrt zgrade po etažama. Stavka ima smisla samo ako namjeravate propisati da sve zgrade koje nisu etažirane moraju započeti postupak etažiranja. Stanje etažiranja je logično bitno drugačije u gornjogradskim i donjogradskim zgradama gdje postoje slučajevi koji se vuku još od doba nacionalizacije i denacionalizacije, za razliku od novih grada. Imajte na umi da preostala "zajednica suvlasnika" i upravitelj ne mogu utjecati na suvlasnika(e) bez potpune imovinsko-pravne dokumentacije, niti oni mogu ubrzati rad sudova. Zaštita prava vlasništva supostavlja se bilo kojem drugo pravu.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način da se 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.

217	UDRUGA UPRAVITELJ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stavak (b) predlažemo brisati ili izmijeniti na način da zahtjev za upis treba sadržavati izvadak iz zemljišnih knjiga. - Stavak (c) predlažemo brisati ili izmijeniti na način da su obvezni prilozi međuvlasnički ugovor s popisom posebnih dijelova, a za slučaj da zgrada nije upisana u zemljišnim knjigama. - Predlažemo brisanje roka iz stavka (d) ili njegovo značajno produljenje. <p>Obrazloženje prijedloga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prvenstveno ukazujemo na to kako iznimno velik broj zgrada izgrađenih u 20. stoljeću nema izrađene etažne elaborate. U praksi se pokazalo da u postupcima povezivanja zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora sudovi nisu provodili elaborate pa stoga u velikoj većini tih postupaka nisu niti izrađivani. - Zatim ističemo kako bi za zgrade koje nemaju navedene elaborate bilo iznimno problematično pribavljati traženu dokumentaciju iz točke (c). Naime, zbog starosti velikog dijela stambenog fonda u RH, pribavljanje nacрта bi zahtijevalo puno vremena te bi predstavljalo velike izdatke. Pored toga treba istaknuti da bi ovakva zakonska obveza predstavljala i teret jedinicama lokalne samouprave kod kojih je sva ta stara građa arhivirana. Dakle, u tom dijelu smo stajališta kako je predloženi članak iznimno teško provediv. S druge strane, već postoji zakonska solucija u Pravilniku o povezivanju zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora gdje je propisano da upravitelji tijekom postupka trebaju izraditi popis posebnih dijelova i dostaviti međuvlasnički ugovor. Budući da popisi posebnih dijelova sadržavaju površinu posebnih dijelova te naznaku vlasnika, stajališta smo da bi navedeno u cijelosti bilo dostatno kako bi se nadležnim tijelima prezentirali točni podaci. 	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade. Naime, članak je izmijenjen na način da se 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.
-----	-------------------	---	---	----------------------	---

218	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>9.(c) Ne može bilo kakva „skica“ zamijeniti etažni elaborat zgrade. Skicu/nacrt mogu i moraju izraditi odgovarajuće zakonom ovlaštene stručne osobe koje će pod materijalnom i krivičnom odgovornošću jamčiti da je „skica“ ispravna, kao i podaci o korisnim površinama posebnih dijelova zgrade te podaci o knjižnim i izvanknjižnim vlasnicima zgrade. Drugo, tko će presuditi što je čije ukoliko se suvlasnici ne mogu dogovoriti? Vještak? Nikako, to može jedino sud. Dakle u prijelaznim odredbama treba odrediti da ukoliko se nedvojbeno ne mogu odrediti posebni dijelovi, njihove korisne površine i vlasništvo to će učiniti nadležan sud. Pa koliko traje postupak neka traje. Zgrada i suvlasnici ne smiju biti kažnjeni zbog toga odnosno zbog neefikasnosti države, propisa i sudstva.</p> <p>9. (d) Vlasništvo se stječe upisom u zemljišne knjige. Promjene veličine suvlasničkih dijelova bi se također trebale evidentirati u zemljišnim knjigama kako bi bile pravno valjane. Kako upravitelj zgrade može znati bilo što o takvoj promjeni prije nego što se provede u zemljišnim knjigama i smatrati takvu informaciju valjanom?. Potrebno je izmijeniti stavak (d) tako da glasi "(d) Registar zajednice suvlasnika automatski se po službenoj dužnosti usklađuje s promjenama evidentiranim u zemljišnim knjigama."</p>	Primljeno na znanje	Članak je izmijenjen na način da se 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.
-----	-------------------------	---	---	---------------------	--

219	IGOR DOUBEK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>Koji je ovdje stavak 2.? možda (b)? Dakle, ili sve stavke označite brojevima ili slovima!</p> <p>U članku bi također trebalo navesti okolnost kada se tolerira da ne bude izrađen etažni elaborat zgrade jer u praksi njegovo nepostojanje nije iznimka već vrlo čest slučaj. Svojevremeno, kada je Vlada pompozno najavljivala uređenje zemljišnih knjiga u skladu s europskom praksom, u javnosti su slane poruke da bez tzv. etažiranja neće biti moguća prodaja stanova ili poslovnih prostora. Međutim trajavo i sporo sprovođenje aktivnosti sređivanja zemljišnih knjiga traje vrlo dugo i vjerojatno će još trajati vrlo dugo. No, zbog usklađenja naših propisa s europskom praksom, tzv. etažiranje bi trebalo biti obvezno za sve i trebalo bi postaviti rok u kojemu to treba izvršiti. Međutim, ako je Ministarstvo pravosuđa konačno odustalo od obveznog etažiranja bilo bi dobro da samim nazivom razlučite suvlasnike i zajednice u kojima je ono sprovedeno (zajednice etažnih vlasnika) od onih u kojima to još nije (zajednice suvlasnika). Dakle „etažni vlasnici“ nasuprot „suvlasnicima“. Ako ipak nametnete obvezu etažiranja taj problem nestaje.</p>	Prihvaćen	Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.
220	TONKA GOLEŠ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>Članak 9. Registar zajednice suvlasnika je odlično rješenje, a kojem MORA prethoditi upisu zgrade u gruntovnicu s pripadajućim ZK.</p> <p>KOMENTAR: Pričamo o regulativi a zgrada još uvijek nema ZK. Nije uknjižena u Gruntovnici. Na mjestu zgrade nalazi se livada ili voćnjak. To je PRVO što se mora urediti da bi se stambene jedinice etažirale i plaćala pričuva sukladno Elaboratu o etažiraju. I nakon toga uredio Registar zajednice suvlasnika.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno izlazi izvan okvira ovog Zakona te je uređeno drugim propisima.</p>

221	ZUO Ordino garden	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Uvjet etažnog elaborate ili skice svih tlocrta zgrade po etažama – nije osnovan iz slijedećih razloga: Veliki broj zgrada koje su ucrtane (ili su u dugotrajnom postupku povezivanja KPU) nemaju projekt (tlocrt prostora), jer projekte nitko od suvlasnika nije imao nikada u svom posjedu, a veliko je pitanje što se može naći u službenoj arhivi i u kojem roku. Znači, upravitelj bi temeljem ovog prijedloga, opet trebao na osnovu prekršajnih odredbi, snositi posljedice neorganiziranosti sustava nadležnih ureda, te trošiti svoje vrijeme i resurse.	Prihvaćen	Članak je izmijenjen na način da se 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.
222	DAVOR PETRAČIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	(c) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako nije izrađen etažni elaborat zgrade, uz zahtjev za upis prilaže se skica svih tlocrta zgrade po etažama zgrade s podacima o korisnim površinama posebnih dijelova zgrade i podacima o knjižnim i izvanknjižnim vlasnicima zgrade NAPOMENA ovom uvjetu bi trebao predhoditi Pravilnik o etažiranju kako bi svi upisi bili izrađeni na isti način, a za skice treba propisati univerzalne šablone radi lakšeg snalaženja	Primljeno na znanje	Članak je izmijenjen na način da se 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.
223	Damir Vukojević	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	Ovdje je svaki komentar zaista suvišan! Vjerojatno je svima jasno da upravitelji nemaju etažne elaborate, niti skice svih tlocrta zgrade (a ne mogu ih lako ni dobiti). Apsurdno je ovako važnu i pozitivnu stvar (pravnu osobnost zgrada / OIB zgrada) potencijalno potpuno hendikepirati s ovako neostvarivim preduvjetima. Neophodno je omogućiti prijavu u registar s daleko jednostavnijom dokumentacijom, kako bi svi upravitelji u razumnome roku mogli prijaviti sve zgrade kojima upravljaju (bez da im se stvaraju novi troškovi poslovanja, što bi se onda prelijevalo na povećani iznos upraviteljske naknade). U protivnom, ovo može biti samo korisna (previše komplicirana) mogućnost, ali nipošto dužnost upravitelja, kako je definirano u ovome prijedlogu. NOVI DANI d.o.o. Split	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća, članak je izmijenjen na način da se 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.

224	RAFAEL RALIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>Predlažem promjenu cijelog sistema na način da postane jednostavniji, efikasniji i eliminiira neke stavke iz ovog Prijedloga. Za pretpostaviti je da bi podaci u Registru trebali biti identični podacima kod upravitelja, a oni bi trebali biti identični podacima u vlasničkom listu. U mnogim zgradama sada nisu jer upravitelji ponekad saznaju za promjenu vlasništva mjesecima nakon što se ona desila. I Registar i podatke o vlasništvu vodi Gruntovnica. Predlažem da promjenu vlasništva kojeg Gruntovnica izvrši na osnovu službenog dokumenta (kupoprodajni ugovor, rješenje o nasljeđivanju,...) automatski izvrši promjenu u Registru koji onda automatski o tome obavještava upravitelja. Praktički u par klikova mišem dobivate da sve 3 baze podataka postanu identične, točne i pravovremene (što sada nije slučaj). Upravitelj će i dalje biti obavezan zatražiti upis zgrade u Registar, ali ne i za vršenje promjena u njemu.</p> <p>St. 3 – postoje zgrade koje još nisu uknjižene, nemaju tlocrte ili projekti ne odgovaraju stvarnom stanju. Npr. većina starih vila je takvo jer su bile projektirane kao pansioni, a kasnije pretvorene u višestambene zgrade. Zašto se podaci o površinama samostalnih cjelina ne bi uzele iz Gruntovnice koja ih ionako već ima? Upravitelj zatraži izlist od njih, napravi potrebne ugovore (MU, UoU) te dokumentaciju za upis u Registar.</p>	Primljeno na znanje	<p>Sukladno ovome Zakonu, upravitelj zgrade je dužan u roku od 8 dana od saznanja za nastale promjene u Registar zajednice suvlasnika prijaviti svaku promjenu upisanih podataka.</p> <p>U odnosu na potrebu prilaganja etažnog elaborata zgrade, članak je izmijenjen na način da se 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.</p>
225	KRUNOSLAV HRNJAK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 9.	<p>Prilaganje etažnog elaborata je nepotrebno s obzirom da upravo gradovi već imaju u svojoj arhivi etažne elaborate, a isti su i u arhivi Zemljišnih knjiga. To je i u suprotnosti sa Uredbom o uredskom poslovanju. Općenito se ovom idejom stvaranja Registra suvlasnika radi nepotrebna pomutnja u nadležnostima. Dovoljno je da Upravitelj registrira kod Porezne zajednice pri čemu Porezna izdaje OIB, a Upravitelj vodi evidenciju suvlasnika (koja je podskup suvlasnika zaveden u ZK) na temelju ZK izvotka.</p>	Primljeno na znanje	<p>Članak je izmijenjen na način da se 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.</p>

226	Nikola Dorbić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Iza čl. 10. treba dodati čl. 10.a) koji bi trebao glasiti: „Ako se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, mjesno nadležni područni ured za katastar, odnosno Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, i to na zahtjev bilo upravitelja zgrade, bilo predstavnika suvlasnika zgrade bilo na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika zgrade, bi u roku od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, s tim da je stranka u postupku i jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb, kao i bilo koji nositelj stvarnih prava na zemljištu koje katastarski ne pripada zgradi, rješenjem utvrđuje tu činjenicu te se sukladno tom rješenju provodi parcelacija zemljišta, te, prema potrebi, i ucrtavanje same zgrade, te da te da je protiv tog rješenja dopuštena žalba DGU, Središnjoj službi.“.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo izlazi izvan okvira ovog Zakona te se uređuje drugim propisima.
-----	---------------	---	--	----------------	---

227	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Članak 10. stavak 3. - smatramo da je odvajanje jedne funkcionalne cjeline u zasebnu zajednicu suvlasnika kako je predviđeno Prijedlogom moguće samo kod zgrada koje nisu sklopile Međuvlasnički ugovor i Ugovor o upravljanju jer ugovornu obvezu mogu izmijeniti samo na način na koji je obveza i utvrđena, odnosno natpolovičnom većinom suvlasnika u odnosu na cjelinu. (npr. Imamo ugovorene zgrade sa 7 ulaza koje su u kreditu i većina jednog ulaza ne može tražiti reprogram kredita). Pretpostavljam da je to i planirano, ali bez obrazloženja koje bi na to ukazivalo, smatramo da je bolje ukazati na nedorečenost.</p> <ul style="list-style-type: none"> • navedeni članak se kosi sa člankom 11. prema kojemu se odluka o pripajanju donosi natpolovičnom većinom suvlasnika svake od zajednica suvlasnika u postupku – navedeno je logično jer se mijenjaju raniji ugovorni odnosi svake te Zajednice suvlasnika. • Prema tome bi za izdvajanja suvlasničke zajednice koja mora nužno raskinuti postojeći Međuvlasnički ugovor bila potrebna suglasnost većine suvlasnika cijele ugovorene zajednice jer na drugi način nije moguće raskinuti/otkazati Ugovor o upravljanju. • generalno smatramo kako odvajanje jedne građevinske cjeline na više dijelova ne ide u smjeru kvalitetnog i jednostavnijeg održavanja (glavni zajednički dijelovi mogu se održavati i obnavljati samo u cjelini. Uključivanjem više aktera, upravitelja posebnih cjelina/ulaza u organizaciju i suodlučivanje dodatno produžuje administrativni proces održavanja što je u suprotnosti s osnovnom idejom novog zakona. <p>Primjer je zgrada s 4 ulaza i četiri upravitelja kojoj je potrebno sanirati krov, pa ako se i dogovore da idu zajedno u postupak, potrebno je prikupiti četiri odluke suvlasnika, četiri kredita u četiri banke, mora biti jedan izvođač, jedna garancija, dogovor oko toga koji upravitelj u konačnici u ime ostalih sklapa ugovor s izvođačem? Također, postoji i problem osiguravajućih kuća jer s četiri osiguravajuće kuće cijela situacija postaje dodatno složena.</p>	Primljeno na znanje	Uređivanje apsolutno svakog mogućeg slučaja koji se može pojaviti u praksi teško i jedan propis može postići. Propis treba dati generalne smjernice i adresate upoznati s njihovim pravima i dužnostima u pogledu određenih pitanja te adekvatne alate za ostvarenje cilja zakona. Sva pitanja osobe koje smatraju da im je neko pravo povrijeđeno mogu zatražiti sudsku zaštitu.
-----	--	---	---	---------------------	---

228	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Smatramo spretnijim da se zgrada veže za adresu, a ne katastarsku česticu. Nejanso je kakvom većinom se donose odluke za cjelovitu nekretninu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da predložena izmjena ne bi doprinijela kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona. Jasno je propisano da se odluke donose za cjelovitu nekretninu, odnosno za donošenje odluka je potrebna tražena većina svih suvlasnika jedne zgrade.
229	Dijana Varlec	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Ovaj članak potrebno je povezati s odredbama članka 7. Nije jasno kada nova zajednica suvlasnika dobiva pravnu osobnost. Dodatno, nije jasno na koji bi se način proveo stavak 5. ovog članka u smislu razmjernosti i solidarnosti. Primjerice, ukoliko je potrebna sanacija krova, a suvlasnici iz jedne zajednice odbijaju dati suglasnost zajedničkog troška.	Primljeno na znanje	U Zakonu je navedeno da zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednice suvlasnika. Ako su potrebni radovi radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade kao i za odlučivanje o načinu upravljanja i održavanja zajedničkog zemljišta, odluke se donose za cjelovitu nekretninu. Dakle u takvim slučajevima u odlučivanju sudjeluju sve funkcionalne cjeline (ulazi) ne samo jedna i to većinom koja je propisana za određene odluke o upravljanju. Kojom većinom se donose pojedine odluke, također je propisano ovim Zakonom.
230	Tomislav Kukuljica	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	NOVI TROŠKOVI SUVLASNICIMA + Trošak novih predstavnika (povećanje predstavnika suvlasnika znači nove troškove. Na svakih 100 predstavnika suvlasnika očekujte povećanje na 200 predstavnika radi povećanja funkcionalnih cjelina.) + Trošak radi povećanog rada upravitelja (osim predstavnika povećava se i naknada za rad upravitelja radi više posla. Obračuni naknada, poreznih prijava i obrada ugovora.) + Trošak poslovanja novih računa u banci (Ovo ne trebam pojašnjavati) Mislite da je to stvarno neophodno?	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazložen konkretan prijedlog vezan uz materijalno pravne odredbe Zakona.

231	Tomislav Kukuljica	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>NEKVALITETNO ODRŽAVANJE</p> <p>Ako krenete u smjeru da je svaki ulaz zasebna funkcionalna cjelina, možete očekivati narušavanje arhitektonske oblikovne cjeline kao što je to bilo u startu sa energetsom obnovom. FZOEU je to na vrijeme primijetio i obuhvatio ne samo građevne funkcionalne cjeline u cjelinu zgrade prema uvjetima građenja iste već je proširio kategoriju na arhitektonske oblikovne cjeline. Ionako se zone zaštite konzervatora ne čuvaju najkvalitetnije, sa ovim očekujte EL DORADO odnosno totalni nered.</p> <p>Ono što nije pod zaštitom biti će totalno neusklađeno. Zamislite izgradnju fasade zgrade od 9 ulaza. Jedan ulaz ima fasadu, drugi nema. Jedan ulaz ima žutu boju, drugi crvenu. Jedan ulaz ima limeni krov, drugi crijep ili šindru.</p> <p>U području gdje nema kontrole možete očekivati probleme.</p> <p>Ovako dok je zajednica jedna zgrada izgrađena prema građevnoj dozvoli sve je logično. I zadatak svih nas je održati zgradu prema uvjetima pod kojim je i izgrađena.</p>	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazložen konkretan prijedlog vezan uz materijalno pravne odredbe Zakona. 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. Dakle u takvim slučajevima u odlučivanju sudjeluju sve funkcionalne cjeline (ulazi) ne samo jedna i to većinom koja je propisana za određene odluke o upravljanju. Kojom većinom se donose pojedine odluke, također je propisano ovim Zakonom.
232	Tomislav Kukuljica	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>NOVI TROŠKOVI SUVLASNICIMA</p> <p>Više uvjeta u odnosima između suvlasnika (odvojeno - zajedničko i sl.) znači da će upravitelj imati više posla. U prijevodu to znači da će morati uposliti više ljudi što je u konačnici skuplje za suvlasnike.</p>	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazložen konkretan prijedlog vezan uz materijalno pravne odredbe Zakona.

233	Aleksandro Ćosić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Ovaj cijeli članak u ovom obliku je apsurdan, jer je dokazano u dosadašnjoj praksi upravljanja i održavanja zgrada da je u smislu zajedničkog održavanja zasebnih kućnih ulaza iste građevine vrlo teško organizirati bilo kakve radove na tim zajedničkim dijelovima građevine, a kada tim odvojenim ulazima upravljaju različiti upravitelji skoro neizvedivo. To je posebno vidljivo u provođenju raznih subvencioniranih obnova (konstrukcijska obnova nakon potresa, sufinancirana obnova pročelja i sl.) ili energetske obnove, posebice u zonama zaštite Grada Zagreba gdje je potrebna suglasnost Gradskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode. Potrebno definirati zgrade onako kako su definirane glavnim projektom, odnosno kao tehničko-tehnološke cjeline, odnosno građevinske cjeline, uzimajući u obzir i katastarske podatke, te bi svi ulazi jedne građevine trebali imati istog upravitelja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnicima je dana mogućnost da natpolovičnom većinom odluče da će cijela zgrada predstavljati jednu zajednicu suvlasnika. Hoće li u konkretnom slučaju biti kvalitetnije i jednostavnije održavanje ako za cijelu zgradu bude formirana jedna zajednica suvlasnika ovisi o različitim okolnostima koje se ne mogu predvidjeti Zakonom (npr. broj stanova po zasebnim ulazima, postojanje lifta u samo pojedinim ulazima ili potreba renovacije samo pojedinih ulaza i sl.)
234	HGK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Što se tiče članka 10. stavka 3. ističemo kako je odvajanje jedne funkcionalne cjeline u zasebnu zajednicu suvlasnika moguće samo kod zgrada koje nisu sklopile Međuvlasnički ugovor i Ugovor o upravljanju. Naime, za izdvajanje suvlasničke zajednice koja mora nužno raskinuti postojeći Međuvlasnički ugovor potrebna suglasnost većine suvlasnika cijele ugovorene zajednice jer na drugi način nije moguće raskinuti/otkazati Ugovor o upravljanju. Generalno smatramo kako odvajanje jedne građevinske cjeline na više dijelova ne ide u smjeru kvalitetnog i jednostavnijeg održavanja. Uključivanjem više aktera, upravitelja posebnih cjelina/ulaza u organizaciju i suodlučivanje dodatno produžuje administrativni proces održavanja što je u suprotnosti s osnovnom idejom novog zakona.	Primljeno na znanje	Suvlasnicima je dana mogućnost da natpolovičnom većinom odluče da će cijela zgrada predstavljati jednu zajednicu suvlasnika. Hoće li u konkretnom slučaju biti kvalitetnije i jednostavnije održavanje ako za cijelu zgradu bude formirana jedna zajednica suvlasnika ovisi o različitim okolnostima koje se ne mogu predvidjeti Zakonom (npr. broj stanova po zasebnim ulazima, postojanje lifta u samo pojedinim ulazima ili potreba renovacije samo pojedinih ulaza i sl.)

235	ZGRADONAČELNIK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>(3) Za odvajanje, odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja.</p> <p>Predlažemo na kraju dodati - i natpolovične većine svih ostalih suvlasnika zgrade.</p> <p>Dodati stavak – u slučaju odvajanja ili postojanja više zajednica suvlasnika u jednoj zgradi (građevinskoj cjelini) na istoj čestici ili više zgrada na više čestica koje su spojene i/ili imaju zajedničke dijelove, potrebno je donijeti krovni međuvlasnički ugovor koji će jasno i nedvojbeno urediti prava i obveze svih zajednica suvlasnika prema zajedničkim dijelovima.</p> <p>OBJAŠNJENJE – ako se jedan ulaz odvaja samostalnom odlukom, to može stvoriti velike operativne probleme te nejasnoće u održavanju zajedničkih dijelova. Također, postojanje više zajednica suvlasnika mora biti uređeno krovnim aktom.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno nije intencija odredbe. Odredbom je dana mogućnost suvlasnicima zasebnog ulaza da se odvoje u zasebnu zajednicu suvlasnika ako smatraju da će taj način učinkovitije upravljati svojim ulazom. Uvjetovanje odvajanja moglo bi predstavljati nepremostivu prepreku, a postojeći zakonski okvir regulira prava i obveze u najširem obliku</p>
236	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Nije li spretnije da se zgrada veže za adresu, a ne katastarsku česticu? Kakvom većinom se donose odluke za cjelovitu nekretninu?</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da predložena izmjena ne bi doprinijela kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona. Odluke se donose većinom koja je u konkretnom slučaju propisana Zakonom (natpolovičnom većinom za poslove redovitog upravljanja, kvalificiranom većinom za poslove izvanrednog upravljanja).</p>
237	Željko Čalić	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>kod razdvajanja zgrada treba preciznije definirati kako se dijele sredstva zajedničke pričuve zgrade, primjerice ukoliko je neki od ulaza više utrošio sredstava za obnovu svojih zajedničkih dijelova sa svog računa kod podjele sredstava zajedničke pričuve treba navedeno uzeti u obzir</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno se uređuje međuvlasničkim ugovorom.</p>
238	BORIS MAKŠIJAN	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>ovo može samo u slučaju samostalnog priključka na infrastrukturu inače može doći do nepotrebnih troškova ili poremećaja.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno se uređuje međuvlasničkim ugovorom.</p>

239	DEJAN VUKELIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Točka 1 mijenja se i glasi</p> <p>(1) Ako 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.</p> <p>Obrazloženje Davanje mogućnosti da zgrada koja ima više ulaza (a pogledajte moj prijedlog u pojmovima što je definicija zgrade) ima posebne zajednice suvlasnika je Pandorina kutija koju ne želimo otvarati</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno nije intencija odredbe. Odredbom je dana mogućnost suvlasnicima zasebnog ulaza da se odvoje u zasebnu zajednicu suvlasnika ako smatraju da će taj način učinkovitije upravljati svojim ulazom.</p>
240	Jug Puljizević	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Stavak 4. je potrebno brisati ili ga preformulirati na način dan se prava i obveze preuzimaju prema međusobnom sporazumu. Uzmimo primjer iz prakse, pet odvojenih zgrada je na istoj čestici i dijeli zajedničku garažu. U jednoj zgradi većina suvlasnika ne plaća pričuvu, dok u ostalim zgradama većina pričuvu plaća uredno. Primjenom st. 4. sredstva pričuve u trenutku razdvajanja bi se podijelila prema suvlasničkim dijelovima, jednako kao i potraživanja od nenaplaćene pričuve. Kako je prvotno riječ o zajedničkoj pričuvi, koja se potom dijeli na više pričuva (koliko ima zgrada) nužno je napraviti račun uplata i potraživanja po zgradama i prema tome izračunati u kojem se omjeru dijele prava i obveze. Dioba prema površini je u najmanju ruku nepravедna, otvara mogućnost tužbi između suvlasnika i suvlasničkih zajednica (u raznim kombinacijama).</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno se uređuje međuvlasničkim ugovorom. Suvlasnici koji smatraju da im je neko pravo povrijeđeno mogu zatražiti sudsku zaštitu.</p>

241	MARIO MARKOVIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Predlažem da se sukladno Zakonu o vlasništvu i stvarnim pravima članak 40. „Poslovi redovite uprave“ i ovog Prijedloga zakona članak 3. st. 1 točka d.) primijeni koncept natpolovične većine kako bi se osiguralo demokratsko donošenje odluka u zajednicama suvlasnika, te da se u stavku 2. nakon riječi „nekretninu“ doda tekst „natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova svake od funkcionalnih cjelina“.</p> <p>Tada bi stavak 2. glasio: „(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, ako su potrebni radovi na dijelovima zgrade koji su zajednički za više funkcionalnih cjelina, kao i za odlučivanje o načinu upravljanja i održavanja zajedničkog zemljišta, odluke se donose za cjelovitu nekretninu natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova svake od funkcionalnih cjelina“.</p> <p>Vezano za stavak 5. solidarna odgovornost značila bi da sve zajednice suvlasnika iz stavka 1. snose potpunu odgovornost za štetu, bez obzira na njihov individualni doprinos nastanku ukupne štete, odnosno osoba koja je pretrpjela štetu mogla bi zahtijevati naknadu od bilo koje zajednice suvlasnika. Iako to nije navedeno, smatram da treba navesti da zajednica suvlasnika od koje je naplaćena šteta ima regresno pravo prema ostalim odgovornim zajednicama suvlasnika.</p> <p>Uzevši u obzir odredbe ovog Prijedloga zakona podrazumijeva se da su zajednice suvlasnika sklopile međuvlasnički ugovor u kojem bi trebali biti navedeni detalji o međusobnim pravima i obvezama i za situacije iz stavka 5. ovog članka.</p> <p>Stoga predlažem dodatni stavak 6. koji bi glasio:</p> <p>„(6) zajednica suvlasnika od koje se oštećena osoba naplatila ima regresno pravo prema ostalim odgovornim zajednicama suvlasnika.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno nije intencija odredbe. 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, Dakle u takvim slučajevima u odlučivanju sudjeluju sve funkcionalne cjeline (ulazi) ne samo jedna i to većinom koja je ovisno o poslu koji se poduzima, propisana Zakonom.</p> <p>Solidarna odgovornost je uređena Zakonom o obveznim odnosima, te se u tom smislu podrazumijeva regresna odgovornost.</p>
-----	----------------	--	--	----------------	---

242	UDRUGA UPRAVITELJ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Prijedlozi za članak: - Predlažemo izmjenu stavka (3) na način da je potrebna natpolovična većina cijele dosadašnje suvlasničke zajednice.</p> <p>Obrazloženje: Unošenjem u zakon odredbe prema kojoj bi se jedna značajna manjina suvlasnika mogla izdvojiti bez suglasnosti većine suvlasnika cijele dosadašnje suvlasničke zajednice može stvoriti značajnu pravnu nesigurnost. Prije svega ovdje govorimo o postojećim obvezama koje je dosadašnja zajednica preuzela na sebe, kao što su primjerice kreditne obveze i ostali obvezni odnosi gdje zajednica, temeljem raznih ugovora, kontinuirano ispunjava određene obveze. Ukoliko bi se omogućilo primjerice jednom od 10 ulaza na zgradi izdvajanje običnom većinom suvlasnika tog ulaza, teško je predvidjeti kako bi to uopće utjecalo na stečena prava i obveze.</p> <p>Zatim, u prijelaznim i završnim odredbama ovog zakonskog prijedloga propisano je da postojeći međuvlasnički ugovori ostaju na snazi stupanjem ovog zakona na snagu. U trenutku donošenja ovog prijedloga, sve zajednice suvlasnika su u praksi uređene međuvlasničkim ugovorom te je postojeća praksa da, ukoliko se jedan ili više ulaza želi izdvojiti, potrebna je suglasnost većine suvlasnika, budući da se time mijenja postojeći međuvlasnički ugovor. Bilo kakvo suprotno postupanje bilo bi u izričitoj koliziji s pravilima utvrđenim Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a koji kao organski zakon ima jaču pravnu snagu od ovog propisa.</p> <p>Zaključno, napominjemo kako je člankom 12. st. 2. ovog prijedloga zakona određeno da je za pripajanje suvlasničkih zajednica potrebna natpolovična većina svake od zajednica u postupku spajanja. Dakle, zakon dvije vrlo slične pravne situacije tretira dijametralno suprotno te bi radi konzistentnosti unutarnje logike samog zakona bilo bolje te situacije regulirati na istovjetan način.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno nije intencija odredbe. Odredbom je dana mogućnost suvlasnicima zasebnog ulaza da se odvoje u zasebnu zajednicu suvlasnika ako smatraju da će taj način učinkovitije upravljati svojim ulazom.</p> <p>Člankom 3. Zakona propisano da se odredbe zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava primjenjuje na ona pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom. Slijedom navedenog, ako je neko pitanje uređeno u oba zakona, prednost se daje Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada dok se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima primjenjuju samo na ona pitanja koja nisu uređena Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.</p>
-----	-------------------	---	---	----------------	--

243	Iva Rukavina	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	U zajedničke prostore zgrade nisu navedeni tavan i podrum. Primjerice u našoj zgradi koja nije etažirana postoji puno zagrađenih dijelova tavana i podruma koje koriste pojedinci i imaju ih u posjedu, a zapravo pripadaju zajedničkom prostoru zgrade jer na tim posebnim dijelovima nikad nisu upisana vlasništva. Iz ovoga proizlazi da automatski što god si je nešto ilegalno napravio na tavanu ili podrumu, ne spada više u zajednički prostor zgrade. Stoga ovaj članak pogoduje kriminalu.	Primljeno na znanje	Sukladno članku 17. Zakona suvlasnici su slobodni međuvlasničkim ugovorom odrediti koji se sve dijelovi zgrade smatraju zajedničkim.
244	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Pod 10.(1) Trenutni tekst prijedloga zakona dozvoljava da u zgradi koja ima više funkcionalnih cjelina (stanova, posl. prostora, garaža itd) koje se nalaze vertikalno jedna iznad druge tj. pod istim krovom, a u kojoj svaka funkcionalna cjelina ima zaseban ulaz (nema zajedničkog ulaznog hodnika zgrade) postoji više zajednica suvlasnika? Pretpostavljamo da je potrebno doraditi pojmovno određenje funkcionalne cjeline odnosno što se smatra samostalnom tehničko-tehnološkom cjelinom (čl. 1.a.) ili pojasniti da stvarno u takvom slučaju može postojati više funkcionalnih cjelina i zajednica suvlasnika. Pod 10.(3) Kao što je za etažiranje stana potreban elaborat od stručne ovlaštene osobe i odobrenje nadležnog tijela, tako bi i za odvajanje odnosno formiranje suvlasničke zajednice trebalo jednako urediti. Ugovorno bi trebalo odrediti i podjelu zajedničkih troškova i obaveza prema trećima, te sve u konačnici zabilježiti (i pohraniti) u zemljišnim knjigama. Za odvajanje/spajanje trebala bi se propisati kvalificirana većina i način na koji bi manjina ostvarivala pravnu zaštitu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano 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, odluke se donose za cjelovitu nekretninu pa u tom smislu nije od utjecaja da se posebne zajednice suvlasnika nalaze pod istim krovom. Nema potrebe da se navedeni podaci pohranjuju u zemljišnim knjigama, upravo je iz tog razloga predviđeno osnivanje Registra zajednica suvlasnika u kojem će se nalaziti navedeni podaci.
245	IGOR DOUBEK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Kada se već u 1. stavku navodi tko se sve može odvojiti u posebnu zajednicu suvlasnika trebalo bi najprije navesti iz kakve se zajednice to odvaja. Dakle, tu ili niže u zakonu bi trebalo nešto reći o tzv. složenim zajednicama suvlasnika. Naime u članku 12. uređuje se pripajanje zajednice suvlasnika drugoj/im zajednicama, a u stavku 3. navodi se, što je u skladu s praksom u EU, da se o tome potpisuje sporazum kojim se reguliraju međusobna prava i obveze. Iz tog razloga logika	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Također, nema zapreke da suvlasnici posebno dogovore okolnosti te prava i obveze koja će nastati za pojedinu suvlasničku zajednicu nakon razdvajanja. Intencija odredbe je da se obuhvati što veći broj zgrada

nameće da se i pri odvajanju potpisuje sličan sporazum. Taj bi sporazum trebao sadržavati odredbe koje utvrđuju da zajednice suvlasnika koje su se odvojile od tzv. složene zajednice suvlasnika (s više nivoa) ili od jedinstvene zajednice suvlasnika (s jednim nivoom), a polažu prava vlasništva i korištenja na dijelove koje imaju u suvlasništvu sa zajednicom/ama suvlasnika od kojih su se odvojili (zajednički pregradni zidovi i dijelovi krova, zajednički sustavi kao što su vodovod, centralno grijanje/hlađenje, sustavi za korištenje svih vrsta telekomunikacijskih usluga, zemljišne čestice, pomoćne zgrade, parkirališta itd.), iz kojih proizlaze i njihove zajedničke obveze održavanja, moraju međusobnim ugovorom urediti svoje buduće međusobne odnose, odnosno utvrditi koji su to dijelovi koji i dalje ostaju zajednički i definirati način pokrivanja troškova koji proizlaze iz njihovog održavanja ili iz eventualnih ranije na njima poduzetih poboljšica.

Iza prethodnih odredbi ste pustili jednu veliku prazninu. Dobro, prema tim prethodnim odredbama utemeljivati će se posve nove zajednice suvlasnika ili usklađivati sa zakonom one zajednice suvlasnika koje temeljem postojećih međuvlasničkih ugovora praktički već sada postoje ali još nemaju obilježja koja utvrđuje ovaj prijedlog zakona. Međutim, što bi se trebalo događati u onim slučajevima kada investitor, jedini vlasnik zgrade, počinje prodavati stanove ili poslovne prostore na tržištu? U kojem bi se to trenutku po vama ostvarili uvjeti za utemeljenje/registriranje zajednice suvlasnika?

Predlažem sljedeće rješenje:

Članak xx.

(1) U slučaju kada je nova zgrada namjenjena za prodaju po etažama ili posebnim dijelovima, investitor, jedini vlasnik ili udruženi investitori koji su se unaprijed dogovorili o podijeli po etažama ili posebnim dijelovima su obvezni u skladu sa ovim Zakonom sastaviti privremeni međuvlasnički ugovor u kojemu će za svaku etažu ili posebni dio utvrditi

koje godinama nemaju definiranog upravitelja ni sklopljen međuvlasnički ugovor. Zakonskim odredbama je jasno definirano koje zgrade su obuhvaćene ovim Zakonom pa prema tome i kada nastupa obveza suvlasnika da odaberu upravitelja koji će prijaviti zajednicu suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika.

vlasničke udjele i urediti ostale odredbe koje uređuju suživot u zgradi (kućni red) i primjereno korištenje zajedničkih dijelova zgrade, sustava, uređaja i sadržaja. Privremeni međuvlasnički ugovor koji mora biti uručen svakom kupcu, uz potvrdu da ga je primio, zamijenjivati će međuvlasnički ugovor do uspostave punopravne zajednice suvlasnika i biti će obvezujući za sve suvlasnike zgrade.

(2) Vlasnički udio biti će obrazac za određivanje visine novčanim obveza s kojima suvlasnici sudjeluju u podmirenju troškova zajedničkih dijelova nekretnine i snage glasova s kojima sudjeluju u donošenju pravovaljanih odluka.

(3) Vlasnički udio izraziti će s u tisućinkama (ili postocima), a prikazati će se u odgovarajućim tablicama u privitku međuvlasničkog ugovora. Napomena: U Francuskoj i Italiji praksa je pokazala da je praktičnije vlasničke udjele prikazivati u tisućinkama. Naime, da bi računica bila dovoljno precizna, nije potrebno koristiti brojeve sa decimalama. U Francuskoj, u slučaju vrlo velikih suvlasničkih zajednica idu i dalje pa koriste desetstisućinke ili čak stotisućinke!

(4) Dok se ne steknu uvjeti za utemeljenje (uspostavu punopravne) zajednice suvlasnika investitor će, bez naknade, djelovati kao upravitelj zgrade u smislu odredbi ovog Zakona i pojedini suvlasnici mogu prema njemu i protiv njega djelovati.

(5) Investitor ili investitori mogu izvršavanje obveza iz prethodnog stavka ugovorom prepustiti drugoj osobi s odgovarajućom kvalifikacijom, koja će u njegovo/njihovo ime izvršavati poslove upravljanja i u tom će slučaju moći od ostalih suvlasnika zatražiti da u razmjeru sa svojim vlasničkim udjelom sudjeluju u podmirenju nagrade za upravljanje.

(6) Ako investitor postupi prema odredbi prethodnog stavka, suvlasnici nezadovoljni visinom ugovorene nagrade za upravljanje, mogu zatražiti od suda da u izvanbarničkom

postupku utvrdi primjerenu nagradu.

(7) Nakon što investitor proda više od polovine vlasničkih udjela zgrade stječu se uvjeti za osnivanje punopravne suvlasničke zajednice.

(8) U roku ne dužem od 30 (ili 60) dana od stjecanja uvjeta investitor je dužan sazvati prvu sjednicu suvlasnika na kojoj će suvlasnici među sobom izabrati privremeni odbor od barem tri člana koji će, uz asistenciju investitora, voditi sjednicu na kojoj će suvlasnici donijeti odluku o prihvaćanju privremenog međuvlasničkog ugovora, bez promjena ili sa eventualnim izmjenama i nadopunama, odnosno o sastavljanju potpuno novog dokumenta kao i druge odluke nužne za utemeljenje i funkcioniranje suvlasničke zajednice.

(9) Ako investitor propusti postupiti prema odredbi iz prethodnog stavka svaki je suvlasnik ovlašten sazvati sastanak suvlasnika radi uspostave zajednice suvlasnika.

(10) Odbor iz stavka 8. će slijedom odluke zbora suvlasnika (ili po imenovanju) provesti radnje potrebne za uspostavu punopravne suvlasničke zajednice, kao što su :

- sastavljenje i prijepis konačnog teksta međuvlasničkog ugovora,
- pregovaranje s kandidatima za upravitelja i dogovaranje teksta ugovora o upravljanju,
- sazivanje sastanka suvlasnika za konačno prihvaćanje teksta međuvlasničkog ugovora i teksta ugovora o upravljanju,
- organiziranje potpisivanja međuvlasničkog ugovora u roku ne duljem od 30 dana od dana prihvaćanje konačnog teksta međuvlasničkog ugovora
- sazivanje sastanka suvlasnika za utemeljenje zajednice suvlasnika, izbor suvlasnika u tijela uprave i potvrdu upravitelja.

(11) - Međuvlasnički ugovor stupa na snagu, privremeni se odbor smatra raspuštenim i uspostavlja se redovni sustav upravljanja zgradom nakon što Prilog 1. (spisak suvlasnika s pripadajućim vlasničkim udjelima) potpišu suvlasnici koji zajedno predstavljaju više od

50% vlasničkih udjela.

(12) Proglašenje zajednice suvlasnika uredno utemeljenom biti će valjano ako sastanku suvlasnika u prvom sazivu pristupi onoliko suvlasnika koji zajedno predstavljaju najmanje 80% vlasničkih udjela, a odluke ako budu prihvaćene većinom glasova prisutnih suvlasnika koji predstavljaju više od 50% suvlasničkih udjela.

(13) Ako se u prvom sazivu ne ostvari potreban kvorum, odmah će se zakazati novi sastanak koji se mora održati u roku ne kraćem od deset dana i ni dužem od 15 dana.

(14) U drugom sazivu moći će se proglasiti zajednicu suvlasnika uredno utemeljenom ako sastanku suvlasnika pristupi onoliko suvlasnika koji zajedno predstavljaju najmanje 66% vlasničkih udjela, a odluke ako budu prihvaćene većinom glasova prisutnih koji predstavljaju više od 40% suvlasničkih udjela.

Iza ovog članka trebalo bi dodati još par članaka u svezi kasnije korekcije vlasničkih udjela.

Naknadna korekcija vlasničkih udjela

Članak xx.

(1) Vrijednosti vlasničkih udjela mogu se naknadno ispraviti ili izmjeniti čak i u korist samo jednog suvlasnika, s većinom glasova prisutnih koji ujedno predstavljaju najmanje 50% vlasničkih udjela, samo u slijedećim slučajevima :

- kada se utvrdi da su posljedica greške,
- kada se razmjerna vrijednost etaže ili posebnog dijela nekretnine, makar i jednog suvlasnika, promjeni za više od 2%, sukladno člancima 77. i 78. ZOVIDSP, zbog promjenjenih uvjeta u jednom dijelu zgrade kao posljedica nadogradnje kata, radova za fizičku podjelu katova ili posebnih djelova i njihovih dodataka, radi formiranja novih manjih i neovisnih cjelina, zbog posljedica povećanja njihovih površina objedinjavanjem s drugima prostorima koji s njima graniče ili povećanja, donosno smanjenja broja posebnih djelova nekretnine zbog odvajanja nekih cjelina.

			<p>(2) Troškove ispravaka iz prethodnog stavka, snosi onaj koji je promjenu uzrokovao.</p> <p>(3) U svrhu ispravka ili promjene suvlasničkih udjela, može se na sudu prozvati samo suvlasnička zajednica i to u osobi upravitelja o čemu je on obvezan bez oklijevanja obavjestiti zbor suvlasnika. Upravitelj koji ne ispuní ovu obvezu može biti opozvan i dužan je na obeštećenje možebitne štete.</p> <p>(4) Naknadne poboljšice ili pretrpljene štete na pojedinoj etaži ili posebnom dijelu nekretnine ni u kojem slučaju ne mogu utjecati na utvrđivanje vrijednosti vlasničkih udjela, koje se mogu mijenjati samo u skladu s odredbama 1. stavka.</p>		
246	DAVOR PETRAČIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, ako su potrebni radovi na dijelovima zgrade koji su zajednički za više funkcionalnih cjelina, kao i za odlučivanje o načinu upravljanja i održavanja zajedničkog zemljišta, odluke se donose za cjelovitu nekretninu. DODATAK Većinskom odlukom suvlasnika svih zajednica suvlasnika jedne zgrade	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno nije intencija odredbe. 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, Dakle u takvim slučajevima u odlučivanju sudjeluju sve funkcionalne cjeline (ulazi) ne samo jedna i to većinom, koja je ovisno o poslu koji se poduzima, propisana Zakonom.
247	RAFAEL RALIĆ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	Ovime i dalje nije riješen problem 'arhitektonske cjeline' kako je primjenjuje FZOEU	Primljeno na znanje	Navedeno nije predmet ovog Zakona.
248	MAJA BAKAČ	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	U slučaju da funkcionalna cjelina koja se odvaja ima jednog vlasnika da li se onda ta cjelina formira kako zasebna zajednica suvlasnika ili se isključuje iz zajednice suvlasnika?	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog. Zakon navodi da jedan od razloga za prestanak postojanja zajednice suvlasnika je, između ostalog, i ako se broj suvlasnika smanjio na jednog suvlasnika.

249	KRUNOSLAV HRNJAK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Da li se garaže mogu promatrati kao zasebna funkcionalna cjelina?</p> <p>Garaže koje imaju zaseban ulaz i ne dijele nikakvu zajedničku infrastrukturu (nemaju vodu, odvodnju, portafone, stubište, ...) po svojim karakteristikama su puno jednostavnije i jeftinije za održavanje od stambenog prostora.</p> <p>Podzemne garaže povlače značajnu količinu dodatne infrastrukture: garažna vrata, rasvjetu, CO detekciju, ventilaciju, sprinkler, CO dojavu, hidrantsku mrežu, panik rasvjetu, sustava odimljavanja, sustav rezervnog napajanja (agregati) što značajno poskupljuje održavanje.</p>	Primljeno na znanje	<p>Komentar ne sadrži prijedlog.</p> <p>Zakonom je propisano da su posebni dijelovi zgrade stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade.</p>
250	KRUNOSLAV HRNJAK	Registar zajednice suvlasnika , Članak 10.	<p>Treba jasno navesti što je sa situacijama kada zgrada ima više funkcionalnih cjelina - ulaza, a dođe do procurenja na krovu. Da li tada u tome sudjeluje isključivo ulaz iznad kojeg je potrebna sanacija ili sudjeluju svi ulazi. Iz stavka 2 se ne može zaključiti da li krov iznad jednog ulaza predstavlja funkcionalnu cjelinu za ostale ulaze.</p> <p>Pitanje je i raspodjele prihoda kod iznajmljivanja prostora koji je do tada bio u suvlasništvu cijele zgrade - tada i ulazi koji nisu u "Suvlasničkoj zajednici" imaju pravo na dio tog prihoda (razmjerno površini).</p>	Primljeno na znanje	<p>Zakonom je navedeno da u slučaju 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, Dakle u takvim slučajevima u odlučivanju sudjeluju sve funkcionalne cjeline (ulazi) ne samo jedna i to većinom koja je ovisno o poslu koji se poduzima, propisana Zakonom.</p> <p>Osnovno načelo koje se provodi ovim zakonom jest da prava i obveze uvijek idu zajedno i da nitko ne može drugome prouzrokovati štetu.</p>

251	LEANA BRAJKOVIĆ	OPĆE ODREDBE, Odgovornost za štetu	Ovaj članak nije etičan prema suvlasnicima jer ukoliko je upravitelj odgovoran za štetu, tada on treba snositi i odgovornost za istu.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da izmijenjeni članak glasi: Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade. Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potiče šteta. U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, prema trećima zajedno sa zajednicom suvlasnika, za štetu odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova i upravitelj. Ovim Zakonom je propisano da zajedno sa zajednicom suvlasnika za štetu odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova i upravitelj. Suvlasnici imaju pravo regresa prema upravitelju sukladno odredbama kojima se uređuju obvezni odnosi ako se dokaže da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih ovim Zakonom.
252	KRISTINA KARABAĆ	OPĆE ODREDBE, Odgovornost za štetu	Čl. 11 stav 1,2 brisati jer zgrada ima Upravitelja i on je isključivo odgovoran za nepravilno održavanje zgrade.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovim Zakonom propisane su obveze suvlasnika, pa tako i obveza da omogućuje upravljanje i održavanje zgrade, da održavaju svoj posebni dio zgrade, da obavijeste nadležno tijelo ili službu o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi i dr. te iz navedenog proizlazi odgovornost suvlasnika.
253	Marko Sikirica	Odgovornost za štetu, Članak 11.	Članak 11. stavak 2. mislim da nema smisla i smatram da bi se trebao izbaciti jer nije mi jasno kako na jednom građevinskom objektu može biti moguće da se ne utvrdi iz kojeg posebnog dijela ili zajedničkog dijela zgrade potiče šteta. Na ovaj način kako je napisano u stavku, vidim prostora za manipulacije od strane upravitelja i pojedinih suvlasnika da se velika većina šteta tereti zajednička pričuva u slučajevima kada netko neće dovoljno detaljno detektirati stvarni izvor uzroka oštećenja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U svrhu održavanja pravne sigurnosti nužno je predvidjeti zajednicu suvlasnika kao odgovornu u slučaju u kojem nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela potiče šteta. Ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.

254	Ured pučke pravobraniteljice	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Člankom 11. Odgovornost za štetu propisuje se da zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade.</p> <p>Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potiče šteta. U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, zajedno sa zajednicom suvlasnika za štetu odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova i upravitelj ako se dokaže da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih ovim zakonom.</p> <p>Analizirajući predloženi stavak 3. smatramo kako nije prihvatljivo propisati solidarnu odgovornost suvlasnika za štetu koja je posljedica upraviteljeva nepridržavanja obveza propisanih ovim Zakonom.</p> <p>Također, postavlja se pitanje što je s regresnom odgovornošću, pa bi i to trebalo regulirati.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da izmijenjeni članak glasi:</p> <p>Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade.</p> <p>Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potiče šteta.</p> <p>U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, prema trećima zajedno sa zajednicom suvlasnika, za štetu odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova i upravitelj.</p> <p>Ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.</p>
255	Dijana Varlec	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Predlažem nadopunu ovog članka na način da ukoliko je za nepravilno izvršenje poslova koji se odnose na održavanje zgrade odgovoran izvođač kojeg je angažirao upravitelj zgrade, tada je i odgovornost na upravitelju, a ne na zajednici suvlasnika.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.</p>
256	Tomislav Kukuljica	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>POTREBNO DETALJNIJE POJASNITI</p> <p>stavak 3</p> <p>Ako upravitelj zgrade informira suvlasnike o potrebi radova i osiguranju financija radi povećanih troškova zgrade i suvlasnici ih ne osiguraju, je li upravitelj oslobođen moguće odgovornosti ili je i dalje odgovoran skupa sa suvlasnicima ?</p>	Primljeno na znanje	<p>Ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost. O tome je li upravitelj zgrade poduzeo sve mjere i ispunio obveze prema Zakonu će se razmatrati u svakom pojedinačnom slučaju u ovisnosti o okolnostima slučaja te nije moguće unaprijed davati odgovore na hipotetska pitanja.</p>

257	Tomislav Kukuljica	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>IZNIMO TEŠKO NEPROVEDIVO</p> <p>U praksi ćete imati pojavu tužbi između suvlasnika koji će se međusobno tužiti radi neodržavanja primjerice zajedničke toplinske stanice zgrade jer jedna zajednica ima jednu ponudu a druga drugu ponudu za popravak.</p> <p>Suvlasnicima se i inače teško dogovaraju kada su pod upravom jednog upravitelja, kako mislite da će to biti transparentnije i bolje ako se je u jednoj zgradi primjerice 4 zajednice suvlasnika i 4 različita upravitelja ?</p>	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazloženi prijedlog.
258	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Ne može se suspregnuti čuđenje i čak je uvjerenja o neustavnosti prijedloga odredbe članka 11. stavak 3. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada kojom se propisuje da za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji se odnose na održavanje zgrade i za štetu koja nastane od posebnog dijela zgrade, a ne može se utvrditi u kojem se radi, za štetu solidarno sa zajednicom suvlasnika odgovaraju i svi vlasnici posebnih dijelova ako se dokaže da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada. Naime, isto je preveliki teret, nerazmjernan i nepravičan za suvlasnike jer oni odgovaraju za postupke treće osobe, a u biti odgovor na stvarno stanje dužničkog potencijala upravitelja zgrada gdje isti ne raspolažu imovinom iz kojih bi se mogli naplatiti oštećenici, pa je za umirenje javnosti najbolje rješenje sve „nakrcati na grbaču“ suvlasnika.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da izmijenjeni članak glasi: Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade. Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potiče šteta. Za štetu prema trećima zajedno sa zajednicom suvlasnika, odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova i upravitelj.</p> <p>Ako se utvrdi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.</p>

259	GRAD RIJEKA	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>-članak 11. stavak 3.</p> <p>Ovim se stavkom propisuje solidarna odgovornost suvlasnika, zajednice suvlasnika i upravitelja za propuste upravitelja, odnosno za slučaj nastanka štete kao posljedice upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom. Smatramo da nije pravično da suvlasnici osobno solidarno odgovaraju za propuste upravitelja, te da bi to trebalo ukloniti iz članka. Upravitelj je fizička ili pravna osoba registrirana za obavljanje poslova upravljanja i za svoj rad dobiva naknadu te kao takav mora i samostalno odgovarati za nepridržavanje obveza propisanih Zakonom. Ukoliko predmetna odredba ostane u članku, smatramo da bi trebalo dodatno propisati u kojem dijelu suvlasnici odgovaraju, odnosno da suvlasnici odgovaraju razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova (kao u člancima 21. st. 5. i 22. st. 6.), a nikako solidarno.</p>	Primljeno na znanje	Intencija navedene odredbe je da se omogući učinkovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Također, ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.
260	Jug Puljizević	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Stavak 2. je teško shvatljiv u današnje vrijeme. Predlagatelj nije naveo niti jedan primjer u obrazloženju ovog članka (iako je to napravio kod obrazloženja čl. 3.). Nadalje, ovakva formulacija otvara vrata interpretacijama što je nedopustivo jer st. 3. predviđa solidarnu odgovornost svih suvlasnika u navedenom slučaju. Obrazloženje predlagatelja glasi - ako povećamo broj odgovornih, zgrade će se učinkovitije održavati. Prijedlog - brisati st. 2. i 3.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U svrhu održavanja pravne sigurnosti nužno je predvidjeti zajednicu suvlasnika kao odgovornu u slučaju u kojem nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela potiče šteta.
261	MARIO MARKOVIĆ	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Ovaj članak donosi značajne promjene u odgovornosti zajednice suvlasnika, upravitelja zgrade i vlasnika posebnih dijelova. Navodim kako se ova tri stavka razlikuju od trenutnih zakona:</p> <p>1. Odgovornost za štetu zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova održavanja zgrade:</p> <p>o Trenutno: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne sadrži eksplicitnu odredbu o odgovornosti zajednice suvlasnika za štetu.</p> <p>o Prijedlog zakona: Prema novom zakonu, zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova održavanja zgrade.</p> <p>2. Odgovornost za štetu od</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se.

dijela zgrade kada nije moguće utvrditi iz kojeg posebnog dijela zgrade potječe:

o Trenutno: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne regulira ovu situaciju.

o Prijedlog zakona: Prema novom zakonu, zajednica suvlasnika također odgovara za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potječe.

3. Solidarna odgovornost vlasnika posebnih dijelova i upravitelja:

o Trenutno: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima solidarnu odgovornost vlasnika posebnih dijelova i upravitelja propisuje u članku 80. dužnost održavanja, gdje je u stavku 2. propisano da će za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s neodržavanjem svojeg stana ili drugih prostorija kao i pripadajućih uređaja odgovarati onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više suvlasnika, oni odgovaraju za tu štetu solidarno. Vezano za solidarnu odgovornost navedeno je da „suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je dopustiti pristup u stan, odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine; imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu primjereno naknaditi suvlasnici solidarno“. Solidarna odgovornost propisuje se i u članku 82. „Promjene stanja“ prema kojim odredbama „suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene“, ako se pridržava propisanih pravila, ali za svu štetu „koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s promjenama koje je izvršio suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj suvlasnik; više suvlasnika odgovaraju za tu štetu

solidarno“.

o Prijedlog zakona: Novi zakon uvodi solidarnu odgovornost svih vlasnika posebnih dijelova i upravitelja za štetu koja nastane kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih zakonom. Stoga se može postaviti nekoliko pitanja:

Stavak 1.)

- odnosi li se stavak 1.) na štetu koja nastane trećim osobama ili se općenito odnosi na štetu zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova vezanih uz održavanje zgrade?

- što znači „zbog neizvršenja“?

Naime, u članku 93. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisane su upraviteljeve dužnosti i ovlasti, a isto takve dužnosti i ovlasti propisane su i u članku 40. kažnjivo po članku 44.

Prijedloga zakona. Stoga se ne može dogoditi slučaj „zbog neizvršenja“ jer je upravitelj prema odredbama ovoga Prijedloga zakona dužan „osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno kada je to u skladu s propisima; osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i hitnih popravaka kada je to potrebno; osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade; 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; osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata; osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste; osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika“, a ukoliko se dogodi, onda je odaovornost na upravitelju. a ne

sa zajednici suvlasnika.
- što znači „nepravilno izvršenje poslova“? Komentar je isti kao i u slučaju „zbog neizvršenja“ uz dodatnu napomenu da je upravitelj sukladno članku 37. Prijedloga zakona onaj koji u ime i za račun suvlasnika upravlja zgradom, koji onda angažira razne izvođače i oni izvode radove na zgradi. Prema kojem pravilniku ili propisu se određuje „nepravilno izvršenje poslova“ i tko je za to nadležan? Zar predlagatelj ovog zakona smatra da su suvlasnici stručnjaci koji mogu ocijeniti kvalitetu izvršenih radova?

Stoga predlažem sljedeće:
Ako se stavak 1. odnosi na štetu nastalu trećim osobama, a suvlasnici su poduzeli sve propisane aktivnosti, predlažem izmjenu stavka 1.)

Stavak 1. tada bi glasio:
„(1) Upravitelj zgrade odgovara za štetu trećim osobama koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade“.

Vežano za stavak 2.)
Suvlasnici su prema članku 26. kažnjivo po članku 45.
Prijedloga zakona obvezni osigurati putem upravitelja 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.
Ovdje vezano za kolektivnu odgovornost suvlasnika za štetu predlažem da se uzme u obzir Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-2934/2022 od 14.11.2023. (NN broj 142/23) koja se odnosi upravo na kolektivnu odgovornost.

Vežano za stavak3.
Komentar uz ovaj stavak je isti kao i komentari uz stavke 1. i 2., uz dodatni komentar da je neprihvatljivo da uz zajednicu suvlasnika, kao pravnu osobu, za štetu odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova, naročito ako se dokaže da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih ovim zakonom.

Stoga predlažem brisanje stavka 2. i stavka 3.

262	Iva Polak	Odgovornost za štetu, Članak 11.	Članak 11, stavka 3: Podijeliti odgovornosti suvlasnika i upravitelja jer u tome i jest problem. Napraviti novi stavak (4) U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovog članka, ako je šteta nastala kao posljedica upraviteljeva nepridržavanja obveza pripisanih ovim zakonom, upravitelj odgovara za štetu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ako se utvrdi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.
263	UDRUGA UPRAVITELJ	Odgovornost za štetu, Članak 11.	Suglasni smo sa stajalištem zakonodavca – ukoliko su upravitelji suodgovorni za štetu zbog kršenja zakonskih odredaba, trebaju odgovarati solidarno sa suvlasnicima.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
264	Dora Cerjak	Odgovornost za štetu, Članak 11.	U cilju dodatne zaštite interesa suvlasnika, trebalo bi uvesti obavezu redovitog osiguranja zgrade od odgovornosti za štetu koja proizlazi iz neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova održavanja zgrade. Ovo bi osiguranje pokrivalo štetu ne samo za zajednicu suvlasnika, već i za pojedinačne suvlasnike i upravitelja, kako bi se osiguralo da se šteta nadoknadi bez nepotrebnih sporova ili financijskih opterećenja za pojedince.	Primljeno na znanje	Suvlasnici su slobodni donijeti odluku o osiguranju zgrade i od drugih rizika ako tako odluče, a ne samo onih koji su navedeni kao obvezni u Zakonu.
265	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Odgovornost za štetu, Članak 11.	U pogledu odgovornosti za štetu treba regulirati i slučaj kada suvlasnik(ci) posebnih dijelova ukazuju na potrebne radnje koje je potrebno provesti kako bi se otklonio rizik nastanka štete ili povećanja štetnih posljedica, a upravitelj i/ili većina suvlasnika to ne podrže. Nema opravdanih razloga zašto bi takav suvlasnik koji je pravovremeno upozoravao na mogućnost nastanka/povećanja štete morao plaćati dodatne troškove povezane s tom štetom, u iznosu koji takva šteta nadilazi njegovo redovno učešće u sprječavanju/saniranju rizika/štete u trenutku predlaganja aktivnosti. Potrebno je jasno definirati postupak u slučajevima kada jedan ili manjina suvlasnika upozorava na štetu ili rizik, a većina/upravitelj ništa ne poduzima tj. u kojem obliku i na koji način suvlasnik mora upozoriti na rizik/štetu; odlučivanje upravitelja i suvlasnika o tome te u konačnici, ukoliko ne dođe do sporazuma između suvlasnika i upravitelja o načinu postupanja, kako će se utvrditi potrebno postupanje, šteta i rizičnost (npr. angažiranjem sudskog vještaka) i tko će snositi troškove sudskog vještaka. Potrebno je u takvom	Primljeno na znanje	Upravo iz navedenog razloga je predviđena solidarna odgovornost suvlasnika i upravitelja, pa u slučaju kada jedan od suvlasnika primjerice smatra da njegovi postupci nisu doprinijeli nastanku štete može od ostalih suvlasnika i upravitelja postaviti regresni zahtjev sukladno propisima kojima se uređuje obvezno pravo.

			<p>slučaju jasno propisati vanparnični ili parnični sudski postupak (budući da je sud temeljno tijelo koje treba osigurati pravednost u društvu i poštovanje zakona) i žurnost odlučivanja suda u takvom postupku.</p> <p>Pod 11.(3) Nije pravedno da svi vlasnici posebnih dijelova odgovaraju za štetu koja je nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obaveza propisanih predloženim zakonom i međuvlasničkim ugovorom. Upravitelj (i odgovorna osoba upravitelja) je prvi i glavni odgovoran za nepridržavanje svojih obaveza i to se u prijedlogu zakona mora jasno precizirati kao i odrediti primjerene kazne za neizvršavanje obaveza upravitelja, te obavezno osiguranje od odgovornosti upravitelja zgrade do vrlo značajnih iznosa (minimalno EUR 10.000.000). Jedino se na taj način može osigurati da upravitelji zgrada uredno izvršavaju svoje obaveze. Vlasnici posebnih dijelova trebaju odgovarati za štetu koju prouzroče svojim nečinjenjem odgovarajućih radnji na koje ih je upravitelj upozorio.</p>		
266	Dominik Tomislav Vladić	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Izmijeniti članak na način da se doda stavak 4 koji glasi: (4) Zajednički dijelovi zgrade su privatno vlasništvo svih suvlasnika zajednice suvlasnika. Prema zajedničkom vlasništvu se treće osobe moraju ponašati kao prema privatnom vlasništvu i ne mogu se slobodno kretati zgradom.</p> <p>Obrazloženje: potrebno je definirati ili na takav ili drugi način što je zajednički prostor i tko se smije tim prostorom kretati jer se često događa da dostavljači promotivnih materijala, oglasnih materijala za radove, drugi dostavljači i treće osobe prolaze zgradom i ostavljaju materijale uz vrata. Suvlasnici koji danima nisu prisutni u svojoj nekretnini na taj način imaju ostavljen materijal koji nitko ne dira i znak je da u stanu nema nikoga. Osobe koje se slobodno kreću a ni na koji način nisu vezane sa zgradom tako imaju informaciju koji stanovi su prazni što je potencijalna prijetnja za krađe i uzurpiranje privatnog prostora.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona. Ovaj Zakon ne uređuje imovinsko-pravne odnose.

267	Marijana Herek	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>članak 11. stavak 3. Neprihvatljivo je da za propuste upravitelja odgovaraju suvlasnici ili zajednica suvlasnika, ako je šteta nastala "kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih zakonom". Suvlasnici u praksi najčešće nemaju dovoljan uvid u rad upravitelja niti mogu u odgovarajućoj mjeri utjecati na njegov rad (neznatno preko predstavnika suvlasnika), dok je upravitelj profesionalac koji se bavi održavanjem zgrade kao djelatnošću te kao stručna osoba mora imati veći stupanj odgovornosti. Većina suvlasnika nema i ne mora imati stručno znanje o upravljanju i održavanju zgrada, zbog čega i moraju imati upravitelja (čl. 35.). Jačanje odgovornosti upravitelja može pridonijeti njegovom kvalitetnijem radu. Stoga predlažem da se ove odredbe preformuliraju na način da u slučaju nastanka štete zbog upraviteljevog nepridržavanja zakonskih obveza ili postupanja suprotno traženju većine suvlasnika za štetu odgovara upravitelj, što je jedino u skladu s osnovnim načelima odgovornosti za štetu.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade prema trećima zajedno sa zajednicom suvlasnika za štetu odgovaraju solidarno svi vlasnici posebnih dijelova i upravitelj. Ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.</p>
268	IGOR DOUBEK	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Stavak 3. – Ova formulacija je posve zbunjujuća. Naime, unutar zajednice suvlasnika suvlasnici ni u jednoj vrsti troškova ne sudjeluju solidarno, tj. ne pokrivaju doprinos kojega je iz bilo kojih razloga propustio uplatiti suvlasnik dužnik! Dakle, ako pričuva ne pokriva trošak vjerovniku, upravitelj će mu poslati osnovne podatke o dužniku protiv kojega će vjerovnik podići tužbu za naplatu razlike koja mu pripada. Ako se pak upravitelju dokaže da je šteta nastala isključivo kao posljedica njegovog nepridržavanja obveza propisanih ovim zakonom tada on mora odgovarati za cijelu nastalu štetu. On tu nema nikakve osnove tražiti solidarnost od zajednice suvlasnika.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost.</p>

269	KRISTINA KARABAIC	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>donesen je na temelju čl.2 stavak 4 Ustava RH i uređuje oblast "gospodarstva"</p> <p>AD: PROVEDBA ZAKONA U INTERESU RH I JAVNOM INTERESU- predstavlja ograničavanja prava vlasništva zajamčena Ustavom RH iz čl. 48 i čl. 50 st.2, pa to je trebalo biti obrazloženo i zašto?</p> <p>- u prijedlogu se spominje "kriterij specijalnosti" koji je nepoznat našem zakonodavstvu. Dapače taj pojam je obrazložen rimskim pojmom prava "lex specialis derogat lex generali" /posebni zakon ukida glavni zakon/.</p> <p>Pored navedenog pojma o općem dobru i intersu RH podnosioc prijedloga nije isti usaglasio sa čl. 3. i 50 Ustava RH. Ustavna odluka US br. U-1-659/19 OD 15.03.2000. sa stajalištem DA JE VLADAVINA PRAVA najviša vrednota Ustavnog poretka RH. a sadrži i pitanje Dopunskih zahtjeva.</p> <p>Vladavina prava nije samo vladavina zakona, već ZAHTJEV za ustavnošću i zakonitošću kao najvažnije načelo svakog uređenog pravnog poretka -BRISATI SVE ŠTO JE U SUPROTNOSTI.</p> <p>Svi suvlasnički i vlasnički odnosi trebaju se uskladiti sa Zakonom o vlasništvu...</p> <p>UPRAVITELJ NEMA PRAVA KOD NUŽNIH I HITNIH POPRAVAKA -ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINI SUVLASNIKA I VLASNIKA ZGRADE ZA NAKNADU ŠTETE!</p> <p>Koju je štetu Upravitelj pretrpio? I u suprotnosti je sa ustavnim pravima o vlasništvu.</p>	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži konkretan i obrazloženi prijedlog.
-----	----------------------	-------------------------------------	---	---------------------	---

270	DARINKA KLARIĆ	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>Stavak 3. nije jasan jer zajednicu suvlasnika čine vlasnici posebnih dijelova pa se ovdje radi o dvostrukom terećenju za štetu zajednice i svakog vlasnika privatno i to solidarno što je zapravo opasno za vlasnika posebnog dijela. Dakle, ako jedan dužnik ispunji obvezu u cijelosti, prestaje obveza ostalih na vraćanje duga. Osoba koja je ispunila obvezu u cijelosti ima pravo od ostalih dužnika tražiti povrat onoliko sredstava koliko je isplatila u njihovo ime, odnosno dio obveze koji je padao na njih. Znači namiriti će se za štetu od onoga kojeg može pa će kasnije pojedinac utjerivati povrat duga razmjerno od svakog dužnika. Stoga se predlaže brisati solidarna odgovornost svih vlasnika posebnih dijelova. Pri tome treba imati na umu da je mali broj građana u višestambenim zgradama novčano sposoban snositi takve obveze što ih može dodatno osiromašiti i zbog toga treba plaćati primjerenu pričuvu i s istom gospodarski raspolagati što bi trebao biti i jedan od postignutih ciljeva u realizaciji ovoga Zakona. Upravitelj treba odgovarati sam ako se dokaže da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih ovim zakonom pa se predlaže da se veznik "i" izmjeni u "ili"</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ako se ustanovi da je šteta nastala kao posljedica upraviteljevog nepridržavanja obveza propisanih Zakonom, suvlasnici imaju pravo regresnog namirenja sukladno propisima iz obveznog prava kojima je uređena solidarna odgovornost. Tako oštećena strana naknadu štete može zahtijevati od suvlasnika i upravitelja jer često nije poznato zbog čije je krivnje šteta nastala te je proces dokazivanja dugotrajan.</p>
271	Ivica Džeba	Odgovornost za štetu, Članak 11.	<p>U drugom redu bi umjesto „.... posebnih dijelova i upravitelj....“ trebalo pisati „.... posebnih dijelova i/ili upravitelj....“. Isto tako, ako odgovaraju i svi suvlasnici i upravitelj treba pobliže opisati što se podrazumijeva pod pojmom „solidarno“.</p>	Primljeno na znanje	<p>Solidarnost dužnika uređena je Zakonom o obveznim odnosima. Sukladno članku 43. spomenutog Zakona, svaki dužnik solidarne obveze odgovara vjerovniku za cijeli dug i vjerovnik može zahtijevati njegovo ispunjenje od koga hoće dok sve ne bude potpuno ispunjen, ali kad jedan dužnik ispunji dug, obveza prestaje i svi se dužnici oslobađaju.</p>

272	Ured pučke pravobraniteljice	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	Člankom 12. Pripajanje zajednice suvlasnika regulira se pripajanje jedne ili više zajednica suvlasnika drugoj, pri čemu nije jasno mora li se raditi o prostorno, funkcionalno ili na neki drugi način povezanim zajednicama ili ne, nego odluka o pripojenju ovisi isključivo o volji suvlasnika. U Obrazloženju se navodi kako se u praksi pokazala potreba za pripajanjem, pa bi radi jasnijeg tumačenja i primjene propisa trebalo pojasniti o kojoj se praksi radi, što je do sada bilo sporno i zašto se upravo mogućnost pripajanja predlaže kao rješenje za bolje upravljanje zgradom.	Primljeno na znanje	Ovim Zakonom propisano je da ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima 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. Argumentum a contrario, pripajanje zajednica suvlasnika je moguće u slučaju kada se iste nalaze u jednoj zgradi ili u različitim zgradama na istoj katastarskoj čestici.
273	Dijana Varlec	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	Ovaj članak potrebno je povezati s odredbama članka 9. stavka (d) koji govori o upisu nastalih promjena u Registar.	Primljeno na znanje	Zakon navodi da je upravitelj zgrade dužan u roku od 8 dana od saznanja za nastale promjene u Registar zajednice suvlasnika prijaviti svaki promjenu upisanih podataka, pa s tim u vezi, dužan je prijaviti Registar i podatak o pripajanju zajednice suvlasnika.
274	Tomislav Kukuljica	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	PROBLEM PRAĆENJA Zajednice suvlasnika, pretpostavljamo, imaju svaka svoj zaseban račun za prikupljanje pričuve. Što se događa sa sredstvima prilikom izdvajanja ? Na koji način će se financijski izdvojiti sredstva ?	Primljeno na znanje	Zakon navodi da zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.
275	Jug Puljizević	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	Čl. 12. je manjkav i nedorečen te doprinosi pravnoj nesigurnosti. Krenimo redom: 1) Mogu li se pripojiti zajednica suvlasnika iz Gline, Pule i Paga? Čini se da mogu. Gdje je tu javni interes i na koji način ovo doprinosi boljem upravljanju zgradama? 2) Kod pripajanja zajednica suvlasnika sporazum je sasvim dovoljan da se reguliraju prava i obveze, ali ako se postojeća zajednica razdvaja na zgrade (ulaze i sl.) tada se sve dijeli prema udjelima u površini. Još jedan primjer neusklađenosti ovog prijedoga sa samim sobom.	Primljeno na znanje	Zakona je propisano da ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima 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. Argumentum a contrario, pripajanje zajednica suvlasnika je moguće u slučaju kada se iste nalaze u jednoj zgradi ili u različitim zgradama na istoj katastarskoj čestici.

276	UDRUGA UPRAVITELJ	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	Prijedlozi za članak: - U odnosu na stavak (3) predlažemo da se nadoda da se sporazum može sklopiti u obliku međuvlasničkog ugovora, odnosno da se međuvlasnički ugovor može smatrati sporazumom o pripajanju. Obrazloženje: obzirom da je čl. 6. st. 3. ovog prijedloga zakona propisano da se prava i obveze suvlasnika uređuju međuvlasničkim ugovorom, stajališta smo da bi bilo jednostavnije i praktičnije da se izričito omogući unošenje ugovorne odredbe o spajanju u međuvlasnički ugovor koji će vrijediti za novu zajednicu.	Nije prihvaćen	Navedeno se podrazumijeva te isto nije potrebno dodatno naglašavati.
277	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	Za odluku o pripajanju (čl.12), razdruživanje ili prestanku postojanja (čl.13) zajednice suvlasnika potrebno zahtjevati kvalificiranu većinu suvlasnika svake od funkcionalnih cjelina. Tako će se osigurati promišljenosti i trajnost odluke te izbjeći da jedan glas bude jezičac na vagi koji iz dana u dan može uzrokovati mijenjanje odluke. Potrebno je dodatno odrediti postupak (sudske) zaštite interesa manjine.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Intencija odredbe je da za odluku o pripajanju ili razdvajanju dovoljna natpolovična većina suvlasnika u svrhu učinkovitijeg i jednostavnijeg održavanja zgrada. Suvlasnici imaju na raspolaganju sve mehanizme iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u svrhu zaštite svojih prava i pravnih interesa.
278	IGOR DOUBEK	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	Radi logičnijeg redoslijeda odredbi trebalo bi člancima 11. i 12. zamjeniti mjesta. Za ostalo vidi komentar na članak10. Budući da osim pripajanja mogući su i slučajevi udruživanja u složenu zajednicu pa bi 1. stavak trebalo preformulirati da glasi ovako: „(1) Jedna ili više zajednica suvlasnika mogu se pripojiti drujoj pod uvjetom da vlasnici čija će imovina biti zahvaćena mogućim radovima i preinakama daju pismenu suglasnost ovjerenu kod javnog bilježnika, a dvije ili više zajednica suvlasnika mogu se udružiti u složenu zajednicu suvlasnika i promjene se upisuju u Registar zajednice suvlasnika.“ A zatim 1. stavak da glasi ovako: „(2) Odluku o pripajanju ili udruživanju zajednice suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika svake od zajednica suvlasnika u postupku.“ Trebalo bi također dodati slijedeće stavke: (4) Zbor suvlasnika, u dogovoru sa zahvaćenim suvlasnicima,	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakon ne predviđa postojanje složenih suvlasničkih zajednica. Naime, Zakonom je propisano da ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima 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. Argumentum a contra, pripajanje zajednica suvlasnika je moguće u slučaju kada se iste nalaze u jednoj zgradi ili u različitim zgradama na istoj katastarskoj čestici. Slijedom navedenog, nije moguće pripajanje suvlasničkih zajednica koje se nalaze na različitim katastarskim česticama.

odrediti će odgovarajuću naknadu za pretrpljene štete i gubitke s većinom glasova prisutnih koji ujedno predstavljaju natpolovičnu većinu vlasničkih udjela.

(5) Utvrđivanje novih vlasničkih udjela, kao i utvrđivanje prirode radova koji će biti izvedeni, zahtijevati će donošenje odgovarajuće odluke zbora vlasnika, sa istom većinom iz prethodnog stavka.

(6) U slučaju nesuglasnosti oko predmeta iz prethodnog članka, zainteresirani vlasnici mogu zatražiti arbitražu ili stručno mišljenje u okvirima ovog Zakona.

Složene suvlasničke zajednice u privatnim grupama nekretnina
Članak XX.

(1) Poseban oblik udruživanja primjenjuje se na one privatne grupe nekretnina koje ispunjavaju sljedeće uvjete :

- da se sastoje od dvije ili više fizički odvojenih zgrada ili samostalnih parcela čija je glavna namjena izgradnja stanova ili poslovnih prostora;
- da su rečene nekretnine podijeljene po etažama i posebnim dijelovima, a čija je priroda nedjeljiva od suvlasništva nad drugim elementima nekretnine
- da koriste zajedničke sustave, uređaje i sadržaje, bez obzira da li se nalaze u jednoj od zgrada ili u vanjskom pomoćnom objektu, te puteve koji su izgrađeni za zajedničke potrebe čiju su izgradnju financirali suvlasnici grupe nekretnina ili njihovi pravni prethodnici.
- da vlasnici tih nekretnina, odnosno etaža ili posebnih dijelova nekretnina sudjeluju u upravljanju.

(2) Suvlasnici nekretnina iz prethodnog stavka mogu se udružiti:

1. u jednu veću zajednicu suvlasnika,
2. u složenu zajednicu suvlasnika, odnosno udругu zajednica suvlasnika, koje će se u oba slučaja uskladiti s odredbama ovoga Zakona.

(3) U svrhu udruživanja, investitor ili grupa investitora kao vlasnici grupe nekretnina, kada je kompleks nekretnina u izradnji ili prodaja etaža i

posebnih dijelova još nije započela, ili privremeni predsjednik odbora (vijeća) svih suvlasničkih zajednica koje su pozvane da se udruže i koji bude ovlašten većinskom odlukom svih zborova suvlasnika pokrenuti će postupak za donošenje konstitutivnog akta (ugovor, međuvlasnički ugovor) složene zajednice suvlasnika na način kako je za jednostavne zajednice suvlasnika određeno ovim zakonom.

(4) Konstitutivni akt (ugovor, međuvlasnički ugovor) udruženih suvlasničkih zajednica će sadržavati opis grupe nekretnina kako u cjelini tako i u posebnim elementima nekretnina, opis zajedničkih sustava, uređaja, sadržaja i puteva i utvrditi će vlasnički udio svake od udruženih suvlasničkih zajednica, koje će u skladu s tim odgovarati za obvezu sudjelovanja u podmirenju općih troškova složene zajednice suvlasnika.

(5) Složene zajednice suvlasnika u skladu s odredbama ovoga zakona po svim su pravnim učincima izjednačene s ostalim suvlasničkim zajednicama s tim da će suvlasnici donositi odluke na slijedeći specifičan način:

- zbor suvlasnika koji će zastupati sve etažne vlasnike, svih pojedinih zajednica suvlasnika, osim ako nije drugačije dogovoreno, činiti će za tu svrhu posebno izabrani predstavnici pojedinih udruženih suvlasničkih zajednica ili predsjednici vijeća suvlasnika ako u zajednicama postoje;
- usvajanje odluka o predmetnim pitanjima, većinama koje ovaj zakon propisuje, bez iznimke iziskuje prethodno ishodaenje iste većine na svim zborovima suvlasnika pojedinih suvlasničkih zajednica koje čine udruženu zajednicu suvlasnika.
- na složenu zajednicu suvlasnika ne primjenjuju se odredbe iz članka 24. ovoga zakona (pričuva i drugi novčani fondovi), već će se dogovoriti nova pravila u skladu sa ciljem udruživanja, a koja će se unijeti u konstitutivni akt.

(6) Nadležnost tijela uprave složenih suvlasničkih zajednica se proteže isključivo na zajedničke elemente grupa nekretnina. dakle. na zajedničke

			sustave, uređaje, sadržaje i puteve. Njihove odluke ne smiju na bilo koji način povrijediti ovlasti koje pripadaju tijelima uprave pojedinih udruženih suvlasničkih zajednica.		
279	yottabyte j.d.o.o.	Pripajanje zajednice suvlasnika , Članak 12.	Ovdje se definira samo pripajanje. U slučaju da se suvlasnici predomisle moguće je i razdvajanje.	Primljeno na znanje	Zakonom su navedeni uvjeti za odvajanje, odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika.
280	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	Iz stavka 1. točka 1 nije jasno je li omaškom navedeno da Zajednica suvlasnika prestaje kada se broj suvlasnika smanji na jednog suvlasnika ako je minimalni broj za Zajednicu 4 suvlasnika. (čl.3., st. 1. točka l.) Pretpostavljamo da će se propisati procedura za likvidaciju i kako bi to trebao biti posao upravitelja koji u sudskom registru nije registriran za provođenje postupaka likvidacije drugih osoba s pravnom osobnošću - udruga (Zajednica suvlasnika će biti formalno udruga) iz kojeg razloga bi svaki upravitelj trebao provesti doregistraciju djelatnosti? Nesporno je da će i za to upravitelj imati pravo na naknadu (ako imaju sredstava na pričuvu za naplatiti postupak likvidacije) što će dovesti do toga da će svaka Zajednica suvlasnika razmisliti hoće li ići u takav postupak, pa se time automatski smanjuje interes i za spajanje Zajednica suvlasnika?	Primljeno na znanje	Navedeno je uređeno Zakonom na način da je navedeno da ako se broj vlasnika smanji na jednog suvlasnika (vlasnika), isto predstavlja razlog za prestanak postojanja zajednice suvlasnika. Ako je samo jedan suvlasnik u zajednici onda zapravo zajednice suvlasnika nema, pa nema potrebe da ista i postoji. Slijedom čega je logično da se podnese zahtjev za brisanje zajednice suvlasnika iz Registra suvlasnika. Naknada upravitelja se određuje ugovorom o upravljanju zgrade.
281	HGK	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	Predlažemo jasnije definirati razloge za prestanak postojanja zajednice suvlasnika. Naime, nejasno kako možemo govoriti o suvlasnicima, ako je jedna osoba preuzela vlasništvo na cjelokupnom nekretninom. Također, ukoliko će upravitelji zgrade biti likvidatori, predlažemo propisati da im za to pripada pravo na naknadu, ukoliko imaju sredstva na pričuvi za naplatiti postupak likvidacije.	Primljeno na znanje	Navedeno je uređeno Zakonom na način da je navedeno da ako se broj vlasnika smanji na jednog suvlasnika (vlasnika), isto predstavlja razlog za prestanak postojanja zajednice suvlasnika. Ako je samo jedan suvlasnik u zajednici onda zapravo zajednice suvlasnika nema, pa nema potrebe da ista i postoji. Slijedom čega je logično da se podnese zahtjev za brisanje zajednice suvlasnika iz Registra suvlasnika. Naknada upravitelja se određuje ugovorom o upravljanju zgrade.

282	Dijana Varlec	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	Predlažem nadopunu ovog članka na način da se u stavku 1. doda točka: uslijed nepredviđenih događaja (npr. potresa). U ovom članku se uvodi novi pojam: 'Likvidator'. Potrebno je definiciju ovog pojma ugraditi u članak 3. Nije jasno na koji će način likvidator znati da je nastupila opisana promjena. Tko će mu to javiti? Ponovno je potrebno napomenuti kako predstavnik suvlasnika ima obvezu obavijestiti upravitelja o nastalim promjenama.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Nije jasno zašto bi zajednica suvlasnika prestala postojati uslijed nepredviđenih događaja. Zakonom je propisano da je predstavnik suvlasnika obvezan dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika i druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade. Navedeno se odnosi i na podatke o promjene koje se odnose na vlasništvo zgrade.
283	Tomislav Kukuljica	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	NOVI TROŠKOVI SUVLASNICIMA stavak 3 Usluga likvidacije je usluga i ima svoju cijenu. Ako nema suvlasnika tko plaća uslugu upravitelju ?	Primljeno na znanje	Naknada upravitelja se određuje ugovorom o upravljanju zgrade.
284	Tomislav Kukuljica	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	NEDOVOLJNO JASNO Kako se može zajednica smanjiti na jednog suvlasnika ? Osim ako jedan suvlasnik nije postao vlasnik svih prostora u zgadi. Ranije ste napisali da je zgrada građevina sa najmanje četiri samostalne cjeline.	Primljeno na znanje	Potrebno je razlikovati posebne samostalne cjeline i suvlasnike. Jedan suvlasnik (vlasnik) može biti vlasnik svih posebnih cjelina u nekoj zgradi.
285	Jug Puljizević	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	Zbog čega bi upravitelj zgrade bio likvidator po sili zakona kada zajednica suvlasnika ima pravu osobnost i likvidator može biti predstavnik suvlasnika ili ovlaštenik zajednice suvlasnike (ovlašten međuvlasničkim ugovorom ili na drugi način). Upravitelj će svoje usluge (s punim pravom) dodatno naplatiti bez da zajednica suvlasnika može utjecati na iznos ili davati naloge i sl. Što s onim zgradama koje nemaju upravitelja, a gradonačelnik nije imenovao "prinudnog"? Tko će njih zastupati ako se pripajaju.	Primljeno na znanje	Naknada upravitelja se određuje ugovorom o upravljanju zgrade koji izabrani predstavnik suvlasnika sklapa s upraviteljem.

286	Dora Cerjak	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	Dodavanje novog razloga za prestanak postojanja zajednice suvlasnika moglo bi biti korisno, ako u obzir uzmemo situaciju u kojoj zajednica suvlasnika nije u mogućnosti obavljati svoje temeljne funkcije, što može ugroziti stanje zgrade ili interese suvlasnika. Točka bi glasila: "3. Ako zajednica suvlasnika ne može osigurati adekvatno održavanje zgrade ili ne može donositi odluke bitne za očuvanje zajedničkih interesa suvlasnika." Ovaj razlog može potaknuti suvlasnike da poduzmu mjere kako bi osigurali stabilno funkcioniranje zajednice suvlasnika i očuvanje njihovih interesa.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Intencija odredbe je da se za svaku zgradu, odnosno funkcionalnu cjelinu uspostavi zajednica suvlasnika, a ne da u određenim slučajevima suvlasnici mogu odlučiti o prestanku postojanja zajednice suvlasnika iz razloga koje navodite.
287	IGOR DOUBEK	Prestanak postojanja zajednice suvlasnika, Članak 13.	U 1. stavku bilo bi bolje da tekst glasi: „ako vlasništvo nad cijelom nekretninom prijeđe u ruke jednog vlasnika“ ili „prelaskom cijele zgrade u vlasništvo jednog subjekta“, eventualno „ako se broj suvlasnika svede na jednog vlasnika“. Naime nema više nikakve logike još zvati suvlasnikom onoga koji je preuzeo cijelu nekretninu. U stavak 1. – treba dodati i 3. i 4. točku: 3. potpuna propast zgrade 4. podjelom zgrade na više potpuno autonomnih cjelina Prije sadašnjeg 2. stavka treba dodati slijedeće nove stavke: (x) Slučaj predviđen 4. točkom iz 1. stavka se ostvaruje kada se zgrada ili grupa zgrada, koje pripadaju po etažama ili posebnim dijelovima nekretnine različitim vlasnicima, podijeliti, tako da imaju obilježja samostalnih cjelina ili radi formiranja novih manjih i neovisnih cjelina ili radi povećanja njihove površine objedinjavanjem s drugima koje s njima graniče u istoj zgradi ili smanjenja zbog odvajanja nekog dijela, suvlasnička zajednica se može raspustiti i suvlasnici svake etaže ili tako novostvorenog posebnog dijela mogu osnovati posebnu suvlasničku zajednicu. (xx) O raspuštanju suvlasničke zajednice u slučaju iz prethodnog stavka, zbor suvlasnika donosi odluku sa većinom glasova prisutnih suvlasnika koji ujedno predstavljaju najmanje 2/3 vlasničkih udjela ili ju određuje	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ako zgrada pređe u vlasništvo jedne osobe onda se podrazumijeva da se ne radi o zajednici suvlasnika pa se ovaj Zakon ne odnosi na takvog vlasnika te se na istog ne primjenjuju odredbe ovog Zakona o uspostavi zajednice suvlasnika, obvezi povjere upravljanja zgrade upravitelju te održavanju zajedničkih dijelova. Propast stvari je uređena Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te navedeno nije potrebno dodatno uređivati ovim Zakonom.

sud na zahtjev onoliko
suvlasnika koji predstavljaju 1/3
vlasničkih udjela onog dijela
zgrade za koji traže odvajanje.

(xxx) Kada se podijela iz 4.
točke 1. stavka ne može
provesti bez opsežnije promjene
trenutnog tehničkog stanja
zgrade, zbog kojeg su potrebni
zahvati za drugačiji raspored
prostorija, sadržaja ili ovisnosti
među suvlasnicima, odluku o
raspuštanju suvlasničke
zajednice zbor mora donijeti s
većinom glasova prisutnih
suvlasnika koji predstavljaju
najmanje 4/5 vlasničkih udjela
(ili možda 100%).

Potpuna ili djelomična propast
zgrade

Članak xx.

(1) Za potpunu propast zgrade
iz točke 3. prethodnog članka
ako nije drugačije određeno u
međuvlasničkom ugovoru
smatrat će se stanje kada
troškovi za njenu obnovu
prelaze 50% vrijednosti iste u
trenutku nastanka udesa, a
ostatak troška osiguranje ne
pokriva.

(2) Ako zgrada propadne
potpuno ili u dijelu koji
predstavlja 75% njene
vrijednosti prije nastanka štete
ako nije drugačije određeno u
međuvlasničkom ugovoru svaki
suvlasnik može zatražiti prodaju
zemljišta i materijala na dražbi.

(3) Ako je propao dio koji je
manji od 75% njene vrijednosti
prije nastanka štete, zbor
suvlasnika odlučuje o
možebitoj ponovnoj izgradnji
zajedničkih dijelova nekretnine i
svaki etažni vlasnik koji se u to
želi uključiti sudjelovat će u tim
troškovima razmjerno svojim
vlasničkim udjelima, dok će
izgradnju svog posebnog dijela
nekretnine financirati sam.

(4) Etažni vlasnik koji ne želi
sudjelovati u ponovnoj izgradnji
nekretnine obvezan je zajednici
suvlasnika prepustiti svoja
prava, čak i na dijelove svog
isključivnog vlasništva (etaže ili
posebnog dijela) prema procjeni
koju će u tu svrhu učiniti vještak
osim kada želi svoja prava
prepustiti samo nekim od
suvlasnika ili osobama iz vlastite
obitelji.

(5) Kada etažni vlasnici odluče

			da se zgrada ponovno izgradi, dio odštete koju isplaćuje osiguranje, a koji se odnosi na zajedničke dijelove, mogu koristiti samo za ponovnu izgradnju istih.		
288	Marko Sikirica	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Članak 14. stavak 2. i 3. u redu mi je da se ide prvo na postupak mirenja, ali smatram da se treba bolje propisati procedura, a posebno u dijelu da se suvlasniku može podići iznos pričuve za njegov posebni dio nekretnine ukoliko je zbog njegovog nemara ili neodržavanja nastao trošak i šteta drugom suvlasniku ili zajedničkim dijelovima zgrade. Smatram da bi povećanje pričuve trebalo biti omogućeno automatizmom putem provedbe privremene mjere kada sudski vještak ili ovlaštena osoba utvrdi stvarni izvor od kuda je šteta nastala.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Mirenje se provodi sukladno odredbama Zakona o mirnom rješavanju sporova („Narodne novine“, broj 67/23).
289	Marko Sikirica	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Članak 14. stavak 1. dodao bi da zajednicu suvlasnika uz opravatelja zgrade, da se može i sama zastupati angažiranjem odvjetnika, posebno u dijelovima kada upravitelj zgrade je taj koji nije napravio sve mjere održavanja zgrade sukladno propisima.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno je već omogućeno. Zakonom je propisano da zajednicu suvlasnika u sudskim postupcima zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika na to ovlasti, pa u tom smislu nema zapreke da zajednica suvlasnika ovlasti odvjetnika da ju zastupa.
290	Ured pučke pravobraniteljice	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Članak 14. Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku stavkom 1. propisuje kako je zajednica suvlasnika stranka u postupcima prisilne naplate pričuve, isključenja iz suvlasničke zajednice te u poreznim postupcima, a u postupku je zastupa upravitelj zgrade. Ovako pobrojani postupci ukazuju na zatvorenu klauzulu pa se postavlja pitanje što je s vođenjem ostalih postupaka koji se mogu pojaviti, primjerice poput onih o smetanju posjeda predmetne zgrade od strane trećih osoba ili pak o postupcima komunalnih redara vezanih za uklanjanje nelegalnih grafita. Stavkom 2. propisuje se zajednici suvlasnika obveza provođenja postupaka mirenja prije pokretanja prisilne naplate pričuve i privremenih mjera, no isto bi trebalo onda propisati i za postupke smetanja posjeda.	Primljeno na znanje	Zakonom je propisano da zajednicu suvlasnika u sudskim postupcima zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika na to ovlasti.

291	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Kako je precizirano da suvlasnici mogu ovlastiti opunomoćenika za zastupanje u sudskim postupcima, to bi na isti način trebalo propisati i za upravitelja da bude kao i do sada jer upravitelj ima uz suglasnost predstavnika mogućnost angažirati odvjetnika za poslove koji se tiču upravljanja na korist suvlasnika (naplata pričuve). Za isključenje iz suvlasničke zajednice bi ovaj Zakon trebalo uskladiti sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na način da je potrebna suglasnost većine suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnici mogu odlučiti da će ovlastiti opunomoćenika da ih zastupa u postupcima naplate pričuve, ako to žele. Zakonom je propisano da se odredbe zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava primjenjuju na ona pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom. Slijedom navedenog, glede pitanja većine potrebne za isključenje iz suvlasničke zajednice mjerodavne će biti većine navedene u ovom Zakonu, kada isti stupi na snagu.
292	LEANA BRAJKOVIĆ	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	U postupcima prisilne naplate pričuve upravitelj ne bi trebao biti zastupnik suvlasnika ukoliko je tužitelj. Također, ako se postupak odnosi na pojedinog suvlasnika, tada se postupak treba voditi pojedinačno protiv njega, a ne cijele zajednice suvlasnika. Prijedlog ovog članka stavka 1. bi glasio: Suvlasnik je stranka u postupcima prisilne naplate pričuve, isključenja iz suvlasničke zajednice te u poreznim postupcima, a u postupku je zastupa opunomoćenik.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Tvrdnja nije točna. Zakonom je propisano da upravitelj zgrade zastupa zajednicu suvlasnika a ne pojedinog suvlasnika, u postupku prisilne naplate pričuve, isključenja iz suvlasničke zajednice te u poreznim postupcima. U tom smislu, primjerice, upravitelj zastupa vjerovnika (zajednicu suvlasnika) naspram dužnika (pojedinog suvlasnika koji ne plaća pričuvu).
293	Dijana Varlec	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Predlažem nadopunu ovog članka na način da se u stavku 1. na kraju dodat rečenica: Upravitelj zgrade o svim postupcima pravovremeno i ažurno informira predstavnika suvlasnika te provodi aktivnosti uz njegovu suglasnost. Obrazloženje: Nerijetko se događa da upravitelj zgradom provodi aktivnosti o kojima nisu upoznati niti suvlasnici niti predstavnici suvlasnika. Upravitelj bi trebao raditi u interesu suvlasnika te bi trebao imati suglasnost za provedbu aktivnosti od suvlasnika. Stoga je nužno u ovaj članak ugraditi odredbe vezane uz informiranje i uključivanje predstavnika suvlasnika u procese koji se provode.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom su propisane, između ostalog, obveze upravitelja koje se odnose na obavještanje predstavnika suvlasnika i suvlasnika o upravljanju zgradom.

294	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	U stavku 1 je regulirano da zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj, a tu se predviđa mogućnost da zajednicu suvlasnika zastupa i opunomoćitelj. S obzirom na navedeno, nije sasvim jasno tko zastupa zajednicu suvlasnika, upravitelj ili suvlasnici koji čine zajednicu suvlasnika. Pretpostavljamo da je nadležan trgovački sud.	Primljeno na znanje	Zakonom je propisano u kojim postupcima zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj, a to su postupci prisilne naplate pričuve, isključenje iz suvlasničke zajednice i porezni postupci. U sudskim postupcima zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj zgrade ili ako tako odluči, opunomoćenik kojeg ovlasti. Za rješavanje sporova iz ovoga Zakona mjesno je nadležan sud na čijem području se nalazi zgrada.
295	Komunalac d.o.o.	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Stavak 1. - ili opunomoćenik kojeg za to ovlasti Zajednica Suvlasnika Stavak 2. - nije jasan protokol mirenja.	Prihvaćen	Ne prihvaća se. Zajednica suvlasnika može, ako to želi, donijeti odluku kojom će ovlastiti opunomoćenika da ih zastupa u navedenim postupcima. Mirenje (medijacija) se provodi sukladno odredbama Zakona o mirnom rješavanju sporova („Narodne novine“, broj 67/23).
296	HGK	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Predlaže se izmijeniti članak 14. stavak 4. na način da i upravitelj zgrade može ovlastiti opunomoćenika za zastupanje u sudskim postupcima koji se tiču upravljanja na korist suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno nije u skladu s intencijom odredbe. Zajednica suvlasnika može, ako tako odluči, opunomoćiti treću osobu da ju zastupa u sudskim postupcima.
297	Jug Puljizević	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	St. 2. je potrebno preformulirati ili brisati jer nije u skladu sa Zakonom o mirnom rješavanju sporova koji propisuje obvezu medijacije prije pokretanja postupaka za naknadu štete, dok se ovdje ide puno šire. Nadalje, prema navedenom Zakonu medijacija se može provoditi i tijekom postupka. Zajednica suvlasnika može voditi čitav niz postupaka gdje bi medijacija potencijalno imala jako štetne učinke na interese suvlasnika (npr. spor između upravitelja i zajednice suvlasnika, pa sporovi između suvlasnika i zajednice suvlasnika ili dvije zajednice suvlasnika međusobno, gdje je već iz same prirode spora jasno da ne postoji mogućnost medijacije). Predlagatelj ima potrebu naznačiti područje koje želi regulirati i tu stati. Nedovoljno jasno, interpretativno, u suprotnosti s drugim zakonima itd.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Svrha propisane obveze medijacije prije pokretanja sudskih postupaka u kojima je stranka u postupku zajednica suvlasnika je smanjenje troškova, fleksibilnost odnosno široki krug mogućih rješenja (mogućnost postizanja kreativnih rješenja spora) te normaliziranje odnosa stranaka. Sudski postupci su često dugotrajni i skupi te se navedenom odredbom želi omogućiti brže, jednostavnije i jeftinije rješavanje sporova.

298	MARIO MARKOVIĆ	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Kako se ovaj članak odnosi na sudske postupke potrebno ga je razmatrati zajedno s člankom 50. Prijedloga zakona „Preinaka tužbe u aktivnim sudskim postupcima“.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
299	UDRUGA UPRAVITELJ	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Prijedlozi za članak: - U stavku (5) predlaže se dodati na kraju rečenice „osim ako drugim zakonom nije drukčije propisano“. Obrazloženje: Ovo predlažemo isključivo kako bi se spriječila potencijalna kolizija propisa s drugim procesnim propisima, primjerice s odredbama Ovršnog zakona, Zakona o parničnom postupku itd.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedenim stavkom je propisana isključiva mjesna nadležnost za sporove iz istog članka.

300	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	<p>Cjelinu „Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku“ treba značajno proširiti i nadopuniti. Osim parničnih potrebno je obuhvatiti i vanparnične postupke te postupke zaštite manjinskih prava suvlasnika. Pokretanje postupaka pred sudom, vanparničnih ili parničnih, je temeljni put zaštite prava suvlasnika, osobito manjinskih, pred nepoštenim postupanjem većine ili upravitelja zgrade. Potrebno je nadopuniti članak 14. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - odrediti žurno postupanje suda; - jasnim određenjima koja pitanja se uređuju u vanparničnom postupku, a koja u parničnom postupku; - na koji način se vode postupci ukoliko se više (grupa) suvlasnika međusobno tuži, kao i ako je upravitelj tuženik ili tužitelj; - tko snosi troškove postupka u slučaju međuvlasničkih postupaka ili protiv upravitelja, uvažavajući specifičnost vanparničnih u odnosu na parnične postupke/troškove (nije primjereno da ih snosi (niti solidarno/kroz pričuvu kao dio suvlasničke zajednice) ona strana koja je uspjela u parnici). <p>Vezano za stavak 4 osobito regulirati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - slučajeve kada je upravitelj zgrade tužena strana. Nerazumno je da upravitelj može zastupati suvlasnike ukoliko je on tuženik. Ukoliko se u (van)parničnom postupku i tužitelji i tuženi suvlasnici zgrade, koga će tada upravitelj zastupati? Obje strane?! Može li upravitelj biti neutralan? - može li upravitelj zastupati suvlasnike na način kako sam odluči ili se treba pridržavati upute o postupanju koje mu je dala većina suvlasnika? - odgovornost upravitelja zgrade i obvezu naknada štete ako svojim neprimjerenim zastupanjem nanese štetu suvlasničkoj zajednici ili pojedinim suvlasnicima. 	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom o parničnom postupku te Zakonom o izvanparničnom postupku je jasno propisano na koji način se računaju troškovi u postupku te koja je strana dužna troškove nadoknaditi. Suvlasnici su slobodni odlukom odrediti opunomoćenika koji će ih zastupati u sudskim postupcima, pa i u slučaju kada je protivna stranka upravitelj.</p>
-----	-------------------------	---	--	----------------	---

301	Marijana Herek	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	članak 14. Ovaj članak treba urediti. Člankom npr. nisu uređeni sporovi koje zajednica suvlasnika može imati s upraviteljem?! U takvim sporovima upravitelj ne može ex lege zastupati zajednicu suvlasnika. Treba omogućiti zajednici suvlasnika da u slučaju potrebe u svim ostalim sporovima izravno angažiraju treću stranu kao opunomoćenika. Osobito je nejasna odredba stavka 3. Znači li ona da ako jedan ili pojedini suvlasnici ne plaćaju potrošnju energenata (tj. pričuvu) ili ne nadoknade troškove nužnih i hitnih popravaka, tužena može biti cijela zajednica suvlasnika (od strane koga? Hoće li zajednica suvlasnika tužiti samu sebe putem upravitelja?) Urediti treba i stavak 4.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zajednica suvlasnika je slobodna u svakom postupku (izvanparničnom ili parničnom) odlukom odrediti treću osobu da ju zastupa, pa i u slučaju kada je protivna strana upravitelj zgrade ili jedan od suvlasnika. Upravitelj zastupa zajednicu suvlasnika, a zajednica suvlasnika donosi odluku o zastupanju natpolovičnom većinom.
302	IGOR DOUBEK	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	Tu bi u skladu s europskom praksom trebalo dodati dva nova stavka, koja daju mogućnost suvlasniku da se izuzme od odgovornosti za pokretanje parnice i kasnije od plaćanja odgovarajućih troškova kada smatra da će ju zajednica suvlasnika vjerojatno izgubiti. (x) Kada zbor suvlasnika donese odluku da se pokrene parnica ili da se pruži otpor nekom zahtjevu, suvlasnik koji nije s time suglasan pismenom izjavom koju će dostaviti upravitelju na bilo koji način koji dokazuje primitak može odvojiti svoju odgovornost s obzirom na posljedice u slučaju gubitka parnice pod uvjetom da ju dostavi u roku od trideset (30) dana od dana donošenja odluke ili ako nije iz opravdanih razloga bio prisutan na zboru, od dana kad je primio obavjest o odluci. (xx) Suvlasnik koji nije bio suglasan s odlukom ima pravo potraživati od zajednice suvlasnika odštetu za svoj udio u iznosu koji je zajednica suvlasnika morala platiti po gubitku parnice. Ukoliko je ishod parnice bio u korist suvlasničke zajednice, suvlasnik koji nije bio suglasan s odlukom o pokretanju parnice, a koji je ishodom parnice stekao korist, dužan je u skladu sa svojim vlasničkim udjelom sudjelovati u sudskim troškovima koji se nisu mogli naplatiti sudskim putem.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe. Zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade te kao takva ima pravnu osobnost te samostalno sudjeluje u pravnom prometu. Potencijalni troškovi koje zajednica suvlasnika može imati u postupku pred sudom se nadoknađuju iz zajedničkih sredstava, a ne iz osobne imovine pojedinog suvlasnika. Svaka osoba, ako smatra da joj je povrijeđeno pravno ili pravni interes ili da joj je nastala šteta može sudskim putem zahtijevati naknadu navedene štete.

303	RAFAEL RALIĆ	Sudski postupci i primjena propisa o parničnom postupku, Članak 14.	St. 2 – ovaj dio je suvišan. Svaki dužnik prije podizanja ovrhe dobije informaciju o svojem dugu od upravitelja. Isto tako po Ovršnom zakonu od javnog bilježnika dobije obavijest o dugu i ima rok da ga podmiri prije nego što se podigne ovrha. Ako tada nije uplatio, ni neće. Mirenje je gubitak vremena.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je izričito propisano da je obvezno provesti postupak medijacije prije započinjanja sudskih postupaka, osim u postupcima prisilne naplate pričuve (ovrha radi neplaćanja pričuve).
304	Šime Validžić	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE	Treba zabraniti da svatko stihijski mijenja vanjski izgled stambenih zgrada. Osim oronulih fasada, ono što jako narušava stambene zgrade i uzrokuje da izgledaju kao da se nalaze u nekoj sirotinjskoj četvrti u Južnoj Americi je kad svatko mijenja vanjsku stolariju (okvire prozora) i rolete na različit način zatvara balkone tako da zgrada izgubi svaku simetriju i izgleda ružno. Ako se stolarija već mora mijenjati, trebalo bi se nekako dogovoriti (recimo putem predstavnika zgrade) da jedna tvrtka mijenja sve okvire prozora da budu isti što se tiče materijala (drvo ili PVC), boje, broja krila, i slično. Isto vrijedi i za rolete. Naravno, to treba platiti, ali ionako se plaća i kad ih svatko mijenja stihijski. Ako je originalni stil vanjske stolarije zastario, može se promijeniti, ali bitno je da je cijela zgrada na kraju jednaka i simetrična. Klimatizacijski uređaji ne narušavaju izgled zgrade ako su istog izgleda i montirani u istoj vertikali na pročelju. Smatram da je vanjski izgled zgrade važan i da utječe na sliku grada, pa čak države. Ako se poslovne zgrade, hotele, bolnice i slične zgrade u Hrvatskoj, a stambene zgrade u Americi mogu održavati da budu trajno lijepe, pa čak i one za socijalno stanovanje, onda ne vidim zašto se ne mogu tako održati i stambene zgrade u Hrvatskoj. Neprihvatljivo je da veliki dijelovi gradova izgledaju kao sirotinjske četvrti u Južnoj Americi. To se ne odnosi samo na gradsku jezgru nego i na masovnu gradnju iz 1970-ih i 1980-ih godina.	Primljeno na znanje	Prijedlog je već sadržan u tekstu Zakona. Naime, Zakonom je propisano da se na izgrađenim zgradama ne smiju izvoditi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa. Nadalje, na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenski sustavi te svi zamjenski elementi na pročeljima zgrada moraju poštivati geometrijske odnose i boju originalnih elemenata.
305	Krešimir Popović	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO	Trebalo bi se negdje u zakonu (ili obvezati ministarstvo za neki pravilnik) definirati i obaveza suvlasnika da održavaju svoju vodovodnu imovinu u stanu: kupatilo i kuhinja. - jednom u 10q obvezati	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Održavanje posebnih dijelova nije predmet i fokus ovog Zakona. Člankom 80. Zakona o

		<p>ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE</p>	<p>Upravitelja da izvrši tehnički pregled (ocjena ispravnosti i buduće durabilnosti) glavnog ventila kupatila (dovod vode) i predložiti potencijalnu zamjenu suvlasniku o njegov račun (ne iz pričuve) na temelju inspekcijskog nalaza Upravitelja. Trošak preporučene zamjene ventila snosi suvlasnik a ne pričuva zgrade. Zamjena ventila se dokazuje računom koji se pohranjuje kod Upravitelja. Ako suvlasnik odbije izmjenu neispravnog ili nesigurnog ventila tada automatski plaća osiguravateljski dodatak (zbog moguće štete treće strane, stan ispod + uvećana potrošnja vode ako zgrada nema vodomjere u svakom stanu). Osiguravateljski dodatak plaća sve dok ne zamjeni neispravan ventil. U slučaju da tu obvezu Upravitelj nije napravio treba se propisati kazna za Upravitelja i direktora kao fizičku osobu.</p> <p>- isto pravilo oko održavanja ventila treba vrijediti i za kuhinjski ventil, kutne ventile za vodikotlič, glavni ventil za kupatilni bojler jer je praksa pokazala da kod starih zgrada ventili su u očajnom stanju. Ja sam već osobno kao stanar dobre volje pomogao oko 2-3 poplave zbog takvih problema zbog ne održavanja. Nije zgrada samo "suvlasnički dio" nego i privatni koji utječe na sve ostale dijelove zgrade. Ovim preventivskim zakonom bi se umanjile tužbe zbog štete koja može nastati, najčešće podizanje parketa, poplavljeni plafoni i pregorjele instalacije zbog naviranja vode.</p> <p>- u slučaju curenja kanalizacijske vertikale u stanu iznad mora se smatrati ugrozom (kao da je požar ili poplava) i radovi se ne mogu odgađati i čekati tužbe. Ako stanar odbije sanaciju curenja Policija + Sud djeluju po hitnom postupku. Nie ugdno nikome da mu fekalije padaju na glavu dok je kod umivaonika.</p> <p>- zabraniti koristiti kupatilni odvod (vertikalu) kao kuhinjski odvod (nedozvoljena preinaka)</p> <p>- zabraniti preinaku na centralnom sustavu grijanja na način da se koristi kao izvor tople vode za kupatilo (nedozvoljena preinaka)</p>	<p>vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da je suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripadke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.</p> <p>Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s izvršavanjem navedenih dužnosti, ili zbog njezina neizvršavanja, odgovara im onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više suvlasnika - oni odgovaraju za tu štetu solidarno.</p>	
306	Nikola Dorbić	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Iza čl. 15. trebalo bi dodati i čl. 15. a. gdje bi trebalo naznačiti da u zajedničke dijelove zgrade spada i zemljište nužno za	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U Zakonu je navedeno da se zajedničkim dijelovima i

korištenje zgrade. Također, treba navesti da to koje je zemljište nužno za korištenje zgrade rješenjem utvrđuje mjesno nadležni područni ured za katastar, odnosno Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, i to na zahtjev bilo upravitelja zgrade, bilo predstavnika suvlasnika zgrade bilo na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika zgrade, i to u roku od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, s tim da je stranka u postupku i jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb, kao i bilo koji nositelj stvarnih prava na zemljištu koje katastarski ne pripada zgradi, da se sukladno tom rješenju provodi parcelacija zemljišta, te, prema potrebi, i ucrtavanje same zgrade, te da te da je protiv tog rješenja dopuštena žalba DGU, Središnjoj službi.

Trebalo bi dodati i čl. 15. b. gdje bi trebalo biti izričito predviđeno da se upisi u zemljišnoj knjizi, gdje je u vlastovnici upisano Društveno vlasništvo a u teretovnici egzistira upis da se uknjižuje na zemljištu upisanom u listu A pravo korištenja u korist vlasnika zgrada koje su položene na drugim katastarskim česticama, smatraju upisima prava vlasništva u korist vlasnika zgrada koje su položene na drugim katastarskim česticama, s tim da se vlasnicima zgrada koje su položene na drugim katastarskim česticama smatraju vlasnici zgrada u cjelini kao i posebnih dijelova zgrada. Također, trebalo bi dodati i čl. 15.c. gdje bi trebalo biti popisano da način korištenja dvorišta zgrade i drugih prostora oko zgrade (vrtova, prolaza) koji pripadaju zgradi utvrđuju suvlasnici zgrade, s tim da je za odlučivanje o tome potrebna suglasnost svih suvlasnika.

Ukoliko suglasnosti svih suvlasnika nema, odluku donosi mjesno nadležni upravni odjel jedinice lokalne samouprave koji je nadležan za komunalne djelatnosti, uz napomenu da se korištenje dvorišta zgrade mora regulirati na način da se vlasnicima garaža omogućava nesmetano korištenje, odnosno slobodan ulaz u garaže.

Također, da protiv navedene odluke svaki suvlasnik zgrade ima pravo žalbe Ministarstvu nadležnom za graditeljstvo. Osim toga, da će nadzor nad korištenjem dvorišta zarade i

uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije smatra 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. U navedeno je uključeno zemljište nužno za korištenje zgrade te ga nije potrebno posebno izdvajati.

Nadalje, imovinsko pravni odnosi te upis u zemljišne knjige nisu predmet i fokus ovoga Zakona. Suvlasnici su slobodni međuvlasničkim ugovorom urediti način korištenja zajedničkih dijelova, pa tako i dvorišta zgrade.

			drugih prostora oko zgrade koji pripadaju zgradi vršiti komunalni redari i to novčanom kaznom u iznosu od 400,00 do 5.000,00 eura. (Velik je problem parkiranje u dvorištima zgrada tako da se vlasnicima garaža zapriječi ulaz u garaže).		
307	Nikola Dorbić	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Vežano uz članak 15. stavak 1. toč. ee. Što je to građevna čestica zgrade?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Pojam građevne čestice definiran je Zakonom o prostornom uređenju.
308	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Kako se člankom 15 propisuju taksativno zajednički dijelovi i uređaji zgrada, uz sve prijedloge date od strane Udruge upravitelj, naglašavam kako je potrebno dodatnim stavkom istog članka omogućiti suvlasnicima da Međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne uredi drukčije. Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.
309	Dijana Varlec	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Predlažem nadopunu stavka p. ovog članka na način da se jasno kaže u kojem dijelu su instalacije kanalizacije zajednički dio zgrade, kao što je navedeno za vodovodne instalacije. Navedeno je važno zbog nužnog održavanja i mogućih popravaka. Obrazloženje: U našoj zgradi instalacija kanalizacije je urušena u dijelu koji je izvan zgrade i vodi do glavnog voda što uključuje jedno reviziono okno. Nije jasno je li sanacija ovog dijela instalacije obveza suvlasnika ili je isto obveza vodovoda i odvodnje. Tko je odgovoran ukoliko radovi nisu provedeni sukladno standardu koji traži odvodnja?. Potrebno je jasnije definirati, posebno za zgrade koje imaju više revizionih okna.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne uredi drukčije. Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.
310	Tomislav Kukuljica	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	VELIKI PROBLEM Ne možete na dobru volju suvlasnika prepustiti održavanja krova, nosivih zidova i sl.. Prema navedenome ne mora ništa održavati ukoliko se to suvlasnici dogovore. Nije li Vas nedavni potres naučio što treba održavati na zgradi bezuvjetno ???	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazloženi prijedlog.

311	SREČKO NARANČIĆ	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Zgrade postaju visokotehnološki objekti s karakteristikama kompleksnih sustava, primjerice s područja inteligentnog upravljanja zgradom, što prepoznaje i EU stimuliranjem integralne implementacije novih tehnologije u tehničko-tehnološkom upravljanju zgradama. S time u vezi nameću se i nove kategorije troškova, poput instaliranja i upravljanja sustavima pametnog upravljanja zgradama, poput video nadzora, administracije RFID tehnologije kontrole ulaza, održavanje elemenata zelene infrastrukture, ili pak aplikacija za praćenje financija suvlasničke zajednice, ili aplikacija za glasanje i sl., zajednički dijelovi i uređaji, s toga, ne mogu biti svedeni samo na elemente koji odgovaraju 20. stoljeću i logiku koja prozlaži isključivo iz Zakona o građenju. Ova načelna primjedba odnosi se na sve odredbe ovog dijela Zakona.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazloženi prijedlog. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada, pa tako i elemente koje navodite.
312	BORIS MAKŠIJAN	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	točka u što u slučaju kada postoje kalorimetri za pojedini stan tj mjerila toplinske energije točka y treba dodati i toplinsku stanicu	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada, pa tako i toplinsku stanicu.
313	Aleksandro Ćosić	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Članak 15., točka i. Ovdje je potrebno razdvojiti po vrstama dijelova različite namjene (dimnjak i ventilacija nije isto ili stabilni sustavi za gašenje požara). Treba koristiti ispravno nazivlje onako kako je definirano važećim Zakonom o zaštiti od požara i pratećim Pravilnicima: stabilni sustavi zaštite od požara, hidrantska mreža, vatrogasni aparati.	Prihvaćen	Prihvaća se. Terminologija je usklađena sa Zakonom o zaštiti od požara.

314	Aleksandro Ćosić	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Generalno gledajući ovaj članak donosi vrlo malo novoga. Doslovno je uz male stilske promjene prepisan članak 3. Uredbe o održavanju zgrada i ne mijenja ništa osim novo ubačenih novotarija vezanih uz iskorištavanje sunčeve energije, dizalica topline, video nadzora i uređaja i objekata na čestici koja pripada zgradi. Obzirom da se prema spomenutoj Uredbi zgrade održavaju već 27 godina, iz prakse je uočeno da je potrebno pobliže definirati što su točno zajednički dijelovi zgrade kako bi se izbjegla različita tumačenja. Potrebno je točno i taksativno definirati što se smatra zajedničkim dijelovima, a suvlasnici zgrade mogu Međuvlasničkim ugovorom proširiti taj popis.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.</p> <p>Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.</p> <p>Nije moguće Zakonom propisati sve elemente koji bi mogli biti zajednički dijelovi zgrade jer je to u svakom pojedinačnom slučaju drugačije.</p>
315	ZGRADONAČELNIK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>"Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se:"</p> <p>Izbrisati „ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se“ i napisati - Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), su:</p> <p>OBJAŠNJENJE – Predlagač mora jasno propisati što je zajedničko, jasno i nedvojbeno.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Nije moguće Zakonom propisati sve elemente koji su zajednički dijelovi zgrade jer je to u svakom pojedinačnom slučaju drugačije. Ne postoje dvije iste zgrade, i tehnički elementi se razvijaju tako da nije niti poželjno u nekim dijelovima propisa predefinirati odredbe. Upravo iz navedenog razloga je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom jasno i nedvojbeno odrede koji se dijelovi zgrade smatraju zajedničkim, ukoliko u zgradi ima specifičnosti koje je potrebno uvažiti.</p>

316	HGK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Članice HGK predlažu dodati novi stavak u članku 15. kojim će se omogućiti suvlasnicima da Međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada. Nadalje, kod alineje (b) prijedlog članica je da se definira situacija kada je pokrov terasa nečijeg stana.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.</p> <p>Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.</p> <p>Terasa koja pripada posebnoj dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se radi o pokrovu. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela jer samo taj suvlasnik uživa u tom svojem posebnoj dijelu i razmjerno tome je za njega i odgovoran. Prava i obveze trebaju biti uravnoteženi.</p>
317	Željko Čalić	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	treba navesti kod zajednički dijelovi i svi ostali dijelove za koje se suvlasnici odluče u međuvlasničkom ugovoru da su zajednički dijelovi zgrade čiji se održavanje i popravak financirati iz sredstava zajedničke pričuve zgrade	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.</p> <p>Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.</p> <p>Zakonom je definirana zajednička pričuva kao novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade.</p>

318	Ratimir Komarica	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Članak 15. iza stavka ee. *** vjerojatno treba biti: ff. ograda građevne ...</p> <p>33. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade</p> <p>*** vjerojatno umjesto 33. treba biti: gg. drugi zajednički ...</p> <p>*** Predlažem dopunski stavak hh:</p> <p>*** hh: u navedene zajedničke instalacije spadaju samo one instalacije koje su izvedene kod izgradnje zgrade i one koje su izvedene na trošak zgrade temeljem propisa ili odluka odgovarajućeg propisanog broja suvlasnika (tj. suvlasničkih udjela), pa dodatne i posebne instalacije koje su na svoj trošak izveli teleoperateri i druge tvrtke radi prodaje svojih usluga pojedinim suvlasnicima ne spadaju u zajedničke instalacije zgrade.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to u nomotehničkom dijelu.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.</p> <p>Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.</p>
319	MARIO MARKOVIĆ	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Komentar je vezan za pojmove, odnosno točke a.) nosiva konstrukcija zgrade; b.) pokrov; c.) prohodne i neprohodne zajedničke terase; d.) pročelja zgrade; g.) elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade i h.) krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade, koji su samo prepisani uz Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97). Vezano za navedene pojmove, između suvlasnika postoje određene nesuglasice oko toga što je zajednički, a što posebni dio. Praksa je pokazala svu različitost i kontradiktornost u tumačenju određenih pojmova tijekom skoro 30 godišnje primjene Zakona o vlasništvu i drugim stvarima kao i citirane Uredbe.</p> <p>Što je „terasa“? Pod ovim pojmom u praksi se podrazumijevaju terase i balkoni, a smatraju se posebnim dijelom, te su u zemljišnim knjigama upisane su kao vlasništvo pojedinog suvlasnika. Potpuno je jasna situacija u slučaju, ako se radi o zajedničkoj terasi dostupnoj svim stanarima ili se radi o ravnom krovu koji nije dostupan svim stanarima, ali je zajednički krov za cijelu zgradu. Potpuno druga situacija je sa terasama ili balkonima unutar granica određenog stana, odnosno posebnog dijela u vlasništvu određenog suvlasnika i koji ima potpunu kontrolu nad svojim posebnim dijelom. Naime, armirano betonska ploča i</p>	Primljeno na znanje	<p>Komentar ne sadrži obrazloženi prijedlog.</p> <p>Zajedničkim prozorima, vratima, balkonima i terasama i sl. se smatraju oni koji se nalaze na zajedničkim dijelovima. Prozori, vrata i terase, odnosno balkoni koji su dio posebnog dijela ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Terasa koja pripada posebnom dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se radi o pokrovu. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela.</p>

hidroizolacija kao dio terase ili balkona trebali bi se smatrati zajedničkim dijelom građevine, te bi u slučaju njihova oštećenja zbog starosti ili trošnosti, troškove popravka trebalo podmiriti iz pričuve.

Što je „pokrov“? Na višestambenoj zgradi to je vanjski sloj koji štiti zgradu od atmosferskih utjecaja, zgradi pruža strukturalnu potporu i podržava statički sustav zgrade, štiti zgradu od klimatskih i atmosferskih utjecaja, a korišteni materijali su crijep, lim, bitumenska šindra, PVC folije i sl. Mogu li se keramičke pločice na terasama ili balkonima smatrati pokrovom u građevinskom smislu? Keramičke pločice ne bi trebalo smatrati pokrovom u građevinskom smislu na isti način kao što su to materijali za pokrivanje krovova (limene ploče, crijep, bitumen i PVC folije) i to upravo zato što krovni pokrov ima strukturalnu funkciju i štiti zgradu od atmosferskih utjecaja, a materijali su i dizajnirani u opisanu svrhu. Nasuprot tome glavna funkcija keramičkih pločica nije strukturalna podrška niti zaštita od atmosferskih utjecaja kao kod krovnih materijala, već je to estetski dojam.

Što je „parapet“? Parapet se obično smatra dijelom zgrade koji služi kao vanjski produžetak zida na rubu krova, terase, balkona ili drugih zajedničkih prostora. Navedeni pojam nije naveden u ovom članku, osim ako se to ne smatra pod točkom d.) „ročelja zgrade“ ili pod točkom 33. „drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade.“ Pojam „parapet“ je dobar primjer koliko je važno točno definirati zajedničke dijelove zgrade. Parapet može pripadati zajedničkim dijelovima zgrade ili posebnom dijelu zgrade, ovisno o specifičnostima svake situacije. Ako je parapet dio pročelja zgrade i služi kao zaštita ili dekoracija za više stanova, smatra se da je zajednički dio zgrade, što znači da su svi suvlasnici dužni plaćati popravke parapeta. Međutim, ako je parapet specifičan za konkretan stan, odnosno nalazi se na jednom balkonu ili terasi, tada je poseban dio, što znači da je odgovornost za održavanje i popravak parapeta

na vlasniku stana. Najčešće zbog dotrajalosti hidroizolacije, neodržavanja betonskih dijelova, parapeta, žardinjera, limarije i sl. dolazi do procurivanja u posebni dio, odnosno u stan ispod. Česti slučajevi su da suvlasnici bez znanja upravitelja zgrade, nestručno samostalno ili uz pomoć majstora upitne stručnosti, izvode radove obično tijekom ljeta na terasama ili balkonima kao npr. mijenjanje pločica i sl. Međutim, nakon prve kiše ili snijega pojavi se procurivanje u stan ispod, te se od upravitelja traži da sanira štetu.

Suvlasnici u pravilu u tom slučaju smatraju da su keramičke pločice „pokrov“ i da ih treba sanirati na trošak pričuve. Slična situacija je i u slučaju začepijivanja sifona na terasi zbog lijenosti suvlasnika ili kada je nakon mijenjanja keramičkih pločica na terasi odvodnja kišnice loše izvedena, te se voda počinje slijevati u stan ili u suvlasnički dio ispod. Većina višestambenih zgrada npr. u Novom Zagrebu, a vjerojatno je ista situacija i u drugim gradovima, su armirano betonske konstrukcije i u pravilu zidovi su vrlo slabo ili nikako zaštićeni od atmosferskih utjecaja. Nakon 40 – 50 godina od izgradnje pojavljuje se sve više pukotina, što za posljedicu ima koroziju čelične armature, koja pojačano razara beton i zgrada ubrzano propada. Prethodno spomenuti parapeti i eventualne žardinjere na njima isto tako ubrzano propadaju, ali većini suvlasnika nije palo na pamet da ulože malo novca i truda i da se barem navedeni dijelovi zaštite od propadanja. Reagira se tek kada nastane prijetnja od pada komada betona na ulicu i traži se plaćanje popravaka iz pričuve.

U svezi navedenog skrećem pozornost na odredbe članka 80. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojima je suvlasnik dužan brinuti se o svojem posebnom dijelu i tako ga održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta. Također je navedeno da odgovara drugim suvlasnicima za svu štetu, a ako je to bila dužnost više suvlasnika, oni odgovaraju za tu štetu solidarno. Obzirom koliko dugo se radilo na izradi ovoga Prijedloa

zakona kao posebnog zakona (lex specialis) u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (lex generalis), pretpostavka je bila da će novi zakon odražavati pristup problematici stanovanja u višestambenim zgradama na jedan drugačiji, praktičniji način pri čemu se trebalo ukloniti posljedice neujednačenih pojmova.

Praznine u Zakonu o vlasničkim i drugim pravima, a isti slučaj je i ovim Prijedlogom zakona, pokušale su se riješiti na način da suvlasnici sklapaju međuvlasničke ugovore.

Odredbe o potrebi sklapanja međuvlasničkog ugovora navedene su u članku 85.

Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u kojem je propisano da „suvlasnici donose u pisanom obliku odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih poslova, s tim da međusobne odnose mogu odrediti pisanim sporazumom (međuvlasnički ugovor)“. Odredbe o potrebi sklapanja međuvlasničkog ugovora su navedene i u članku 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno u dijelu citiranog zakona za kojeg se predlaže brisanje donošenjem ovog Zakona. Zanimljivo je što su odredbe članka 28. Prijedloga zakona praktički prepisani članak 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarima.

Također je zanimljivo da se u članku 48. Prijedloga zakona navodi da „međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni s upraviteljima zgrada u pogledu održavanja i upravljanja zgradom do stupanja na snagu ovoga Zakona smatraju se međuvlasničkim ugovorima, odnosno ugovorima o upravljanju sklopljenim na temelju ovoga Zakona i važe do sklapanja novih odgovarajućih ugovora“.

Međutim, međuvlasnički ugovori su u pravilu samo prepisane odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i Uredbe o održavanju zgrada, bez pokušaja da se kvalitetno urede odnosi između suvlasnika.

Ako je praksa pokazala da nakon dugogodišnje primjene Zakona o vlasništvu i drugim stvarima kao i citirane Uredbe, da rješavanje problematika upravljanja i održavanja nije dalo adekvatne rezultate. zašto

se opet predlažu ista rješenja koja se nisu pokazala dobra u praksi.

Da bi se izbjegle opisane nedoumice, predlažem da predlagatelj ovog Prijedloga zakona na temelju skoro 30 godišnjeg iskustva primjene Zakona o vlasništvu i drugim stvarima razmotri donošenje detaljnih opisa pojmova u članku 15. Prijedloga zakona, naročito u odnosu na pojmove „nosiva konstrukcija zgrade, pokrov, prohodne i neprohodne zajedničke terase, pročelja zgrade, elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade, krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima“, kako bi se dale konkretnije smjernice prilikom sklapanja Međuvlasničkih ugovora i posredno s tim bila jasnije definirana odgovornost kako suvlasnika tako i zajednice suvlasnika i upravitelja zgrade.

Nadalje, zbog preciznosti predlažem izmjenu i dopunu točke p.)

Tada bi točka p.) glasila:
„p.) temeljne instalacije kanalizacije od priključka na javnu kanalizaciju do izlaska odvodne cijevi iz zida, uključujući i podni sifon“.

Vežano za točku q.) uvijek nastaju prijepori jesu li ventili zajednički ili nisu. Ako se ventili smatraju zajedničkim dijelovima, te uzevši u obzir da postoje specifične situacije u starim zgradama, predlažem izmjenu i dopunu točke q.):

Točka q.) tada bi glasila „q.) vodovodne instalacije od glavnog vodomjera do ventila u posebnom dijelu zgrade, uključujući i ventile, odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade, uključujući i vodomjer“. Nadalje, točka u.) također može izazvati prijepore. Uključuje li ova točka u zajedničke dijelove radijatorske ventile ili ne uključuje. Ako su ventili zajednički predlažem izmjenu i dopunu točke u.):

Tada bi točka u.) glasila:
„u.) zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila u posebnom dijelu zgrade, uključujući i ventile“

Vežano za točku 33. „drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade“ smatram da uravo ovakvi neodređeni

			<p>pojmovi stvaraju nepotrebnu konfuziju u primjeni zakona.</p> <p>Budući da članak 15. treba doraditi, te da je u stavku 1. naveden tekst „ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije“, onda je točka 33. nepotrebna i treba ju brisati.</p>		
320	Iva Rukavina	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Dosad je tavan i podrum bio također zajednički prostor, a ovdje se kao takav ne definira. To će pogodovati onima koji se samoinicijativno naseljavaju na tavane i podrum, tamo stvaraju posebne dijelove bez suglasnosti svih suvlasnika i trajno ih koriste. Nakon određenog broja godina, traže upis vlasništva. To je uobičajena praksa u Hrvatskoj koja je do te mjere česta, da ju više nitko ne smatra ilegalnom. Pa ni ovaj Zakon. Tavan i podrum moraju biti zajednički prostor u kojemu se preinake mogu raditi uz suglasnost 100 % suvlasnika. Inače legalizira kriminalne radnje.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.</p> <p>Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.</p> <p>Zajednica suvlasnika ima pravo sudskim putem zahtijevati prestanak smetanja posjeda od strane pojedinih suvlasnika na dijelovima zgrade koji su određeni kao zajednički.</p>
321	Iva Polak	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Članak 15, stavka a. nosiva konstrukcija zgrade, uključujući i njezine dijelove koji se nalaze na privatnom vlasništvu suvlasnika.</p> <p>Ovdje mislim na zabatne zidove kao jedan od ključnih sporova suvlasnika u kontekstu izglasavanja konstrukcijske obnove i nosive zidove unutar stanova.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.</p> <p>Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada.</p>
322	UDRUGA UPRAVITELJ	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Prijedlozi za članak: - U prvoj rečenici stavka 1. predlažemo brisati dio rečenice „ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije“ - Predlažemo dodavanja novog stavka kojim bi se omogućilo da suvlasnici dodaju nove zajedničke dijelove i uređaje zgrade koji nisu na popisu iz prethodnog stavka. - Predlažemo točke u stavku 1. ne označavati slovima, nego brojkama radi lakšeg snalaženja u propisu.</p> <p>Po pojedinim točkama stavka (1) predlažemo kako slijedi: - Točka b) – predlažemo detaljnije definirati što se podrazumijeva pod pokrovom te ujedno predlažemo da se točke b) i h) spoje u jednu točku</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Shodno navedenom, suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Prijedlogu zakona.</p> <p>Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.</p>

- Točka c) – na kraju rečenice dodati: balkoni i loggie i sa svim pripadajućim elementima.
- dodati novu točku – balkoni, terase i lođes s pripadajućim ogradama koji su sastavni dio posebnih dijelova, izuzev završnog podnog sloja.
- Točka i) – predložimo razdvajanje dimnjaka u zasebnu točku i nadopisati u toj točki: dimnjaci zajedničkih dijelova zgrade te jedan dimovodni kanal po posebnom dijelu zgrade.
- Točka m) Predložimo da se na kraju rečenice doda: „osim ako se nalaze na javnoj površini“
- Točka q) - vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade, odnosno do priključenja posebnog dijela zgrade na zajedničku instalaciju, uključujući i glavni ventil posebnog dijela zgrade.
- Točka p) instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi do priključka posebnog dijela zgrade i temeljne instalacije uključivo reviziona okna.
- Točka s) - električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije snage uključivo pancir osigurač posebnog dijela sa spojem od pancir osigurača do glavne razvodne ploče posebnog dijela zgrade.
- Točka u) - zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila i prigušnice u posebnom dijelu zgrade.

Obrazloženje:

U odnosu na brisanje dijela rečenice iz prvog stavka ističemo kako bi postojeći zakonski prijedlog omogućio suvlasnicima kroz odluku većine suvlasnika isključe određene dijelove zgrade kao zajedničke. Primjerice, suvlasnici bi mogli odlukom većine odrediti da dijelovi ravnog krova ili ravne terase nisu zajednički dijelovi zgrade, što bi pogotovo mogao biti problem na zgradama s manje od 10 posebnih dijelova. To bi onda rezultiralo time da bi se troškovi održavanja tih dijelova prevalili na vlasnike posebnih dijelova što bi suštinski bilo šikanozno korištenie zakonskih ovlasti.

Terasa koja pripada posebnom dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se radi o pokrovu. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela.

Paralelno s time predlažemo da se suvlasnicima omogućiti međuvlasničkim ugovorom dodati nove dijelove i uređaje koji nisu navedeni u popisu iz stavka 1., čime i dalje zakon zadržava fleksibilnost da se u ugovore dodaju dijelovi i uređaji koji nisu učestali ili će se tek možda početi koristiti u budućnosti

U nastavku dostavljamo obrazloženje po pojedinim točkama stavka (1):

- Točka b) – spajanjem navedenih točaka u jednu bi se pojednostavnio i skratio popis te bi ujedno bilo shodno detaljnije obrazložiti što se sve podrazumijeva pod pojmom pokrov.

- Točka c) – smatramo da je važno navesti i sve elemente zajedničkih terasa kako ne bi bilo dvojbe da se održavanje primjerice ograda i drugih uređaja koji čine sastavni dio zajedničkih terasa također održavaju iz sredstava pričuve

- Nova točka – predlažemo da se izričito regulira kako su zajednički dijelovi zgrade terase, balkoni i lođe koji su spojeni s posebnim dijelovima zgrade (dakle balkoni od stanova i sl.) u svim svojim dijelovima, osim u završnom podnom sloju (npr. pločicama). Ovo je izrazito važno jer se u praksi uvijek postavlja pitanja jesu li suvlasnici dužni održavati samo balkon u dijelu kojim je povezan sa zgradom (betonska konstrukcija, hidroizolacija itd) ili su dužni također platiti i postavljanje novog završnog sloja.

- Točka i) smatramo da bi bilo preglednije da dimnjaci budu zasebno uređeni. Osim toga ističemo kako posebni dijelovi zgrade mogu imati više sporednih dimovodnih kanala koji su često naknadno dograđeni pa bi trebalo razgraničiti održavanje glavnih dimovoda zgrade i glavnih dimovodnih kanala posebnih dijelova zgrade u odnosu na sporedne dimovodne kanale koji su sastavni dio posebnih dijelova zgrade.

- Točka m) - stajališta smo da ovako navedena odredba efektivno može dovesti do toga da suvlasnici održavaju javne površine, što bi predstavljalo neopravdan financijski teret.

- Točka q) u praksi postoji dosta zgrada gdje u posebnim dijelovima zarade ne postoje

			<p>zasebni vodomjeri pa je bolje izbaciti izraz vodomjera te regulirati da zajednički dijelovi vodovodnih instalacija sežu do glavnog ventila posebnog dijela nekretnine.</p> <p>- Točka p) – smatramo nužnim naglasiti da se zajednički dijelovi kanalizacije trebaju protezati samo do priključka u posebni dio zgrade. Odnosno, odredba kako je trenutno navedena implicira da bi suvlasnici trebali održavati instalacije kanalizacije unutar posebnog dijela zgrade, što bi onda obuhvaćalo i sifone itd., a što je nedvojbeno obveza vlasnika posebnog dijela nekretnine.</p> <p>- Točka u – predlažemo da se da se samo razjasni stavak tako da se doda stručni termin prigušnice u posebnom dijelu zgrade.</p>		
323	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Potrebno je jasno definirati da je hidroizolacija, termoizolacija i pokrov (?) privatnih balkona, lođa i terasa, uključujući krovnih terasa, koji su sastavni dio posebnih dijelova zgrade (privatni), zajednički dio zgrade - budući da su predmetna pitanja uzrok mnogih međuvlasničkih sporova. Hidroizolaciju i termoizolaciju (terasa može biti krov stanu ispod) bi svakako trebalo uključiti. Pokrov (npr. ploče ili pločice) je pitanje za raspravu, ali svakako precizirati je li ili nije uključen.</p> <p>Čl. 15.p. Predlaže se izmijeniti tekst u „p. glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije odvoda otpadnih voda, uključivo reviziona okna, do račve u pojedinom posebnom dijelu zgrade, uključujući račvu, od koje se proteže sustav odvoda otpadnih voda isključivo za predmetni posebni dio zgrade.“</p> <p>Trenutni tekst bi se mogao tumačiti da je interni razvod odvoda otpadnih voda (npr. kupaonice, kuhinje) u posebnom (privatnom) dijelu zajednički dio zgrade. Takvo tumačenje je protivno dosadašnjoj ustaljenoj praksi po kojoj je svaki posebni dio samostalno uređivao interni sustav odvodnje za svoj posebni dio. Potrebno je ograničiti zajednički dio zgrade za odvodnju otpadnih voda samo do račve, uključujući račvu, glavnog vertikalnog ili horizontalnog voda zgrade od koje se proteže sustav odvoda otpadne vode isključivo za pojedini posebni prostor.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zajedničkim prozorima, vratima, balkonima i terasama i sl. se smatraju oni koji se nalaze na zajedničkim dijelovima. Prozori, vrata i terase, odnosno balkoni koji su dio posebnog dijela ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Terasa koja pripada posebnom dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se radi o pokrovu. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela.</p> <p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Shodno navedenom, suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Prijedlogu zakona.</p>

			<p>Razmotriti zamjenu termina „kanalizacije“ sustavom odvodnje otpadnih voda(?). Čl. 15.q. Predlaže se zamjena teksta u „q. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do ulaza vodovodne instalacije, namijenjene isključivo za predmetni posebni dio zgrade , u pojedini posebni dio zgrade, do i uključivo glavnog ventila za posebni dio zgrade koji mora biti postavljen neposredno nakon ulaza zajedničke vodovodne instalacije u posebni dio zgrade na prvom primjerenom mjestu, udaljenom ne više od 1m od točke odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade. Ukoliko je zgrada projektirana ili je zajedničkom odlukom suvlasnika donesena odluka o postavljanju pojedinačnih vodomjera za posebne dijelove zgrade na teret zgrade tada se zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju i predmetni vodomjeri posebnih dijelova zgrade.“ Potrebno je jasno razgraničiti do kuda ide zajednička vodovodna instalacija, a od kuda ide privatna instalacija kako bi se znalo tko je za što odgovoran, dužan popraviti i sanirati štetu. Pitanje vodomjera i glavnog ventila posebnih dijelova zgrade je bitno definirati budući da su mnogi suvlasnici sami radili preinake svojih prostora i izmjestili glavne ventile ili samostalno postavili svoje vodomjere na znatnoj udaljenosti od račve vodovodne instalacije za njihov prostor. Nema opravdanja da suvlasnička zajednica snosi odgovornost za takve „privatne“ dorade.</p>		
324	IGOR DOUBEK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Prema logici i u skladu s europskom praksom, ako ju želimo slijediti, sve što je vezano za suvlasnike bi trebalo biti grupirano u jednom kontinuiranom slijedu, bez preskoka. Dakle, bilo bi logično da ovaj za sada drugi dio slijedi iza sadašnjeg četvrtog dijela ili da stavite na prvo mjesto opis nekretnine i zajedničkih dijelova. „p.“ - kontrolna/nadzorna/revizijska okna „s.“ - „električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za posebni dio zgrade“ ovo je već navedeno pod „o.“ ili brišite iz „o.“ ili iz „s.“!</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća. Cijeni se da prihvaćanje primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarenju cilja Zakona. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Iz navedenog proizlazi da je suvlasnicima dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom propišu dodatne zajedničke dijelove i uređaje zgrada. Promjena brojčanih oznaka</p>

„t.“ – panik rasvjeta se može slobodno uključiti u „s.“
„u.“ – treba dodati „ili ako postoje sekundarni mjerni uređaji (kalorimetri) do mjernog uređaja“!

„y“ - ovdje je bolje „i“ zamjeniti sa „ili“ jer je malo vjerojatno da će ista zgrada imati i zajedničku kotlovnicu i toplinsku podstanicu.

„dd.“ – Portafoni, iako nije iskorišten taj specifični izraz su praktički već uključeni pod „x.“. Naime danas instalacije i uređaji za zvonice u sebi imaju već uključen interni govorni uređaj, tj. portafon!

Tu bi također trebalo dodati i „v.“ - zajedničke instalacije centralnog hlađenja (ili klimatizacije)“ jer bez obzira što možda danas u Hrvatskoj takav sustav zgrade još nemaju to ne znači da se ubrzo neće i takvo što ugrađivati, a čega već u Europi odavno ima. Bolje da se i to predvidi nego da se zakon mora naknadno korigirati.

„ee“ - Ovo bi se također moglo uključiti pod p) tada bi pod ee) ostalo samo:

„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.“

„33.“ - Nakon ee. očekivalo bi se da dolazi ff. a ne 33.. Zatim, čemu još dodajete i „drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade“ koje uopće ne specificirate otvarajući tako vrata zbrci i nedoumici, tim više što ste početnom formulacijom u 1. stavku: „ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije“ dozvolili da oni mogu što iz spiska izostaviti ili dodati. Ja mislim da ovaj spisak ne bitrebalo nikako sužavati, već jedino proširivati što bih zaista ostavio suvlasnicima na volju stoga bih u tom smislu ispravio i 1. stavak.

Ovaj bi članak bilo dobro proširiti slijedećim stavcima:

(x) Zajednički dijelovi iz prethodnog stavka nisu podložni djeljenju, niti od njih suvlasnici mogu odustati, osim pod uvjetom da suglasnost pruže svi članovi Suvlasničke zajednice i ako se podjela može izvršiti bez da se time oteža, bilo kojem suvlasniku, uporaba bilo kojeg zajedničkoga dijela.

točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.

(xx) Ako su neki zajednički dijelovi, sustavi i uređaji, zbog specifične konfiguracije nekretnine, predmet zajedničkog i ekskluzivnog uživanja grupe suvlasnika, u međuvlasničkom ugovoru će se oni utvrditi kao posebni zajednički dijelovi.

(xxx) Posebni zajednički dijelovi nisu podložni djeljenju, niti od njih suvlasnici mogu odustati, osim ako se podjela može izvršiti bez da se time oteža, bilo kojem suvlasniku iz grupe suvlasnika koja ima mogućnost njihovog ekskluzivnog uživanja, uporaba bilo kojeg posebnog zajedničkog dijela i to pod uvjetom da suglasnost pruže svi članovi rečene grupe suvlasnika.

(xxxx) Vlasnički udjeli suvlasnika u posebnom zajedničkom dijelu se utvrđuju, unutar grupe suvlasnika koja imaju mogućnost njihovog ekskluzivnog uživanja, na isti način kao što se određuju vlasnički udjeli i u ostalim zajedničkim dijelovima.

(xxxxx) Posebni zajednički dio se može odgovarajućim radovima i preinakama preoblikovati u zajednički dio i obrnuto, uz suglasnost svih etažnih vlasnika.

Tu se također nameće pitanje što će se biti sa onim zgradama gdje su pred dvadeset, trideset i možda više godina, zbog nedostatka odgovarajućih propisa i nedjelovanja lokalnih samouprava, u svrhu nužnog održavanja svojih posebnih dijelova suvlasnici samoinicijativno žbukali i bojali materijalima koji su u pravilu bili različiti od izvornih samo one dijelove fasada koji okružuju njihove stanove ili mijenjali prozore također od materijala i boja pa čak i oblika različitih od izvornih pa sada mnoge starije zgrade izgledaju poput harlekina?

325	TONKA GOLEŠ	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	KOMENTAR: Zajednički dijelovi zgrade i sada su regulirani kao zajednički dijelovi zgrade i TO JE U REDU članak 15. pod e./ vrata, prozori i krovni prozori na prostorijama koje predstavljaju zajedničke dijelove zgrade ...	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zajedničkim prozorima, vratima, balkonima i terasama i sl. se smatraju oni koji se nalaze na zajedničkim dijelovima. Prozori, vrata i terase, odnosno balkoni koji su dio posebnog dijela ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Terasa koja pripada posebnom dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se radi o pokrovu. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela.
326	KRUNOSLAV HRNJAK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Zakonom treba regulirati i postavljanje reklama, posebno na prozorima - zasada vanjska stolarija stanova prema prijedlogu ovog zakona nije zajednički dio zgrade (trebala bi biti) i imamo situacije da netko koristi stan kao ured ili polikliniku, dentalnu ordinaciju i slično pa onda na prozore objepi reklame. To značajno mijenja izgled zgrade. Propisati da za takve i slične zahvate treba prikupiti nadpolovičnu većinu suglasnosti. Propisati i da reklame ne smogu biti uvredljivog sadržaja, nit aludirati na prostački i uvredljiv sadržaj.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Vanjska stolarija zgrade se smatra zajedničkim dijelom zgrade samo ako se nalazi na zajedničkom dijelu zgrade. Vanjska stolarija posebnih dijelova se ne smatra zajedničkim dijelom zgrade.
327	OLIVERA KOPRIVNJAK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	d) pročelje - trebalo bi dati jasnu definiciju, npr. "sustav građevnih proizvoda (uključujući prozore i vrata) koji se primjenjuju na vanjskom zidu zgrade a kojima se osiguravaju propisana svojstva fizike zgrada (zaštita od vremenskih utjecaja, toplinska izolacija) i zaštita od požara." Ili navesti sve ono od čega se pročelje može sastojati.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Shodno navedenom, suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Prijedlogu zakona.
328	Udruga suvlasnika- stanara grada Karlovca	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	precizirati kako je već i navedeno zatrpane hodnike ,nužne izlaze i efikasnije rješavanje tog problema nego što je trenutno	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.

329	ANA-MARIJA SUDAR JOTIĆ	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Nigdje u Zakonu ne vidim stavku da hodnici moraju biti prohodni te da u njima ne smiju biti odloženi predmeti koji smetaju prolasku, kao što su: ormari, bicikli, cvijeće, tenisice, igračke...</p> <p>Ako se zgrada dogovori da na stubištu ne smije biti ništa osim vatrogasnih aparata, a nekoliko suvlasnika, tu odluku ne poštuje, kako ih natjerati da ih se "kazni" za nepoštivanje odluke suvlasnika?!</p> <p>Mislim da bi trebalo u zakon uvrstiti članak o najavljenim dolascima redara ili neke druge službene osobe, koji će, u slučaju da se utvrdi da se u stubištu zgrade nalaze stvari kojima tu nije mjesto, napisati prvo upozorenje da se u tom i tom roku stvari uklone sa stubišta. Ako se do tog roka ne ukloni, a može se utvrditi čije su stvari na stubištu, da se kazni određeni vlasnik ili na kraju zgrada.</p> <p>Trebalo bi postojati iznimke, kao što su npr. dječja kolica ili invalidska pomagala, ako obitelj živi na 4 katu, a nema mogućnosti dizala da kolica odnese na svoj kat, stavi negdje sa strane u prizemlju, gdje neće smetati kretanju stanara, uza zid.</p> <p>Teško je nekim suvlasnicima objasniti situaciju da ormarima, koliko god oni smatraju da ne smetaju prolasku, nemaju šta raditi u zajedničkim dijelovima zgrade. U slučaju požara, sve su to stvari koje gore i mogu zasmetati u gašenju požara ili nekoj drugoj opasnoj situaciji. A da ne pričam o ostavljanju obuće ispred ulaznih vrata, na hodniku.</p> <p>Problem smo imali u zgradi, kada je jednoj susjedi pozlilo te hitna sa kolicima nije mogla do stana zbog stvari koje su se nalazile u hodniku...dogovor je bio da se sve ukloni, ali eto, neki i danas ne shvaćaju ozbiljnost situacije.</p>	Primljeno na znanje	Zakonom je propisano da će ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom propisati opće odredbe kućnog reda u kojima će se, između ostalog, propisati uredno korištenje zajedničkih prostora u zgradi.
-----	------------------------	--	---	---------------------	--

330	ZUO Ordino garden	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	U dijelu (točka ee.) gdje se kao zajednički dio opisuje ograda i drugi dijelovi građevne čestice, prijedlog je da se doda "... ili druga katastarska čestica, na kojoj u korist suvlasnika zgrade postoji ugovorna ili u zemljišnim knjigama upisana služnost. ..."	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Shodno navedenom, suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Prijedlogu zakona.
331	BERNARDICA HOLJEVAC	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	hidroizolacija na vanjskoj ovojnici zgrade	Primljeno na znanje	Suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Zakonu.
332	BERNARDICA HOLJEVAC	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	c) dodati - i sve terase koje čine pokrov posebnog dijela zgrade na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Terasa koja pripada posebnom dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se radi o pokrovu. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela.
333	Petar Bratulić	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	U članku 15 dodati stavak: Izvršene promjene stanja zgrade, dogradnjom ili na drugi način (natkrivanja i zatvaranja: balkona, terasa, zatvaranja lođa, i sl.) koje su izvršili neki od suvlasnika radi osobnih potreba, ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade, bez obzira je li legalizirano ili ne.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe.

334	Ivan Sabol	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>q "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"</p> <p>u "zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade"</p> <p>y "zajednička kotlovnica i toplinska podstanica"</p> <p>nisam siguran da su individualne toplinske podstanice (ITPS) kao koncept obuhvaćene kroz gornje tri točke.</p> <p>U konkretnom slučaju ITPS stanica postavljena je izvan stana (posebnog dijela zgrade) a nastavlja se na zajednički sustav grijanja putem toplinske podstanice (y) a ne predstavlja ventil u posebnom dijelu zgrade (u) niti je jasno gdje se instalacija odvaja (q)</p> <p>vjerojatno se redak "u" u suradnji sa osobama koje više znaju o ITPS izvedbama treba bolje definirati npr da se doda ,odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade, odnosno ventila individualne toplinske podstanice neposredno ispred posebnog dijela zgrade kojem pripada"</p> <p>doduše takva interpretacija bi onda stavila dio cijevi koje prolaze u zajedničkom hodniku u nadležnost stana kojem pripadaju što je dodatna zavrzlama ako treba kopati po hodniku</p>	Primljeno na znanje	<p>Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.</p> <p>Shodno navedenom, suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Prijedlogu zakona.</p>
-----	------------	--	--	---------------------	--

335	RAFAEL RALIĆ	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Alinea G – da li se prozori i žaluzine/roletne na stanovima smatraju zajedničkim? Zaštita su od vanjskih utjecaja na zaj. dijelu zgrade (fasada), ali su i na privatnom vlasništvu (stanovi).</p> <p>Alinea I - neki suvlasnici misle da bi se čišćenje dimnjaka trebalo plaćati iz pričuve obzirom da je dimnjak zaj. dio zgrade. Negdje bi izrijekom trebalo reći da čišćenje treba plaćati korisnik dimnjaka.</p> <p>Alinea S – vlasnik glavne razvodne ploče sa uklopnim satom je HEP i ne vidim razloga zašto bi ona bila zaj. dio zgrade</p> <p>Alinea 33 - balkoni su s jedne strane oni su zaj. dio zgrade jer se nalaze na fasadi te su konstruktivni dio zgrade. S druge strane, u privatnom su vlasništvu. Smatram da bi trebalo jasno definirati mogu li se neki radovi na balkonima plaćati iz pričuve i koji. Najveći problem kod balkona je truljenje nosivih greda balkona koji tada postaje opasan i po vlasnika i za ostale suvlasnike. Smatram da bi takva sanacija balkona trebala ići iz pričuve. Drugi radovi, kao npr. stavljanje hidroizolacije, stavljanje pločica na nju i farbanje ograda ne bi trebalo plaćati iz pričuve. Osim ako suvlasnici ne donesu pisanu odluku o tome potpisanu natpolovičnom većinom.</p> <p>Alinea 33 - riješimo višegodišnji najam zaj. prostora. Po ZOV-u za njega je potrebna 100% suglasnost. Predlažem da se ona smanji na natpolovičnu većinu. Ujedno bi trebalo propisati da se iznos najma uplaćuje isključivo na račun pričuve zgrade jer neki suvlasnici traže da im se isplati 'njihov' dio od iznosa najma.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zajedničkim prozorima, vratima, balkonima i terasama i sl. se smatraju oni koji se nalaze na zajedničkim dijelovima. Prozori, vrata i terase, odnosno balkoni, pa tako i žaluzine koji su dio posebnog dijela ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom odrede koji će se dijelovi zgrade smatrati zajedničkim.</p> <p>Balkon koji pripada posebnom dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se nalazi na fasadi, te se njegovo održavanje ne pokriva iz sredstava zajedničke pričuve. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela.</p>
-----	--------------	--	--	----------------	---

336	KRUNOSLAV HRNJAK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Pod točkom c. navedene su prohodne i neprohodne zajedničke terase.</p> <p>Zakonom bi trebalo definirati status nenatkrivenih terasa koje su posebni vlasnički dio, a iste predstavljaju dio krova zgrade (nenatkrivena terasa na zadnjem katu, krov stanu ispod) da li je ista podložna održavanju ih pričuve i u kojem omjeru.</p> <p>Prema dosadašnjoj praksi to sanacija nenatkrivene terase koja je u privatnom vlasništvu, a radi se o zadnjem katu je bila pokrivena pričuvom uz sudjelovanje vlasnika terase u kupovini pločica.</p> <p>Tu bi ukazao i na mišljenje sa web stranice Udruge stanara: https://www.udrugastanara.hr/hr/prokisanjavanja_vlaženje_s_balkona_ili_terasa/1093/260</p> <p>Pitanje: Tko je dužan sanirati vlaženje kroz terasu koju koristi vlasnik stana a koja je ujedno i krov stanova na nižoj razini? Odgovor: Krov se u pravilu sanira sredstvima pričuve. Međutim, ako je korisnik (ili vlasnik) terase korištenjem ili preinakama prouzročio vlaženje, dužan je to osobno sanirati. Ako je krov (ujedno i terasa vršnog stana) uslijed erozije, dotrajalosti ili drugih nemnamjernih utjecaja oštećen, rješava se sredstvima pričuve. Da bi se znalo kako postupati, potreban je stručni pregled od strane osobe građevinske struke (najbolje ovlašteni sudski vještak). Ista pravila vrijede i za otvorene balkone.</p> <p>Dodatno mišljenja s: https://legalis.hr/topic/110355-tro%C5%A1kovi-sanacije-terase/ https://www.forum.hr/showpost.php?p=77385543&postcount=2662</p> <p>Zakonskom regulativom jednoznačno bi se ukazalo na obveze i izbjegle sporne situacije i eventualni loši odnosi susjeda, a i dugotrajne sudske tužbe.</p>	Primljeno na znanje	Terasa koja pripada posebnoj dijelu se smatra posebnim dijelom zgrade bez obzira na to što se radi o pokrovu, te se za njeno održavanje ne koriste sredstva zajedničke pričuve. Suvlasnici su dužni svoje posebne dijelove održavati te odgovaraju za štetu koja nastane suvlasnicima od njihovog posebnog dijela.
-----	------------------	--	--	---------------------	--

337	KRUNOSLAV HRNJAK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Pod točkom dd su navedeni „portafoni“ iako se čini da su isti već navedeni pod x. Isto je u suprotnosti sa x. jer portafon se odnosi na internu jedinicu koja ne bi trebala biti pod održavanjem pričuve – jer kako točka x navodi govorni uređaji „do posebnog dijela zgrade“	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
338	KRUNOSLAV HRNJAK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Pod e) se navode samo vrata i prozori zajedničkog dijela zgrade. Sva vanjska stolarija trebala bi biti u sklopu održavanja zgrade baš kao i što je to fasada. U protivnom imamo intervencije suvlasnika koji svaki na svoju ruku mijenja stolariju pa završimo, sa drvenom, PVC i ALU stolarijom na istom pročelju zgrade u svakakvim bojama – najbolji primjer je Mamutica. Samim time potrebno je uvesti i pojam „životnog vijeka“ jer nakon trideset godina netko i dalje tvrdi da ima odličnu stolariju i da ju neće mijenjati. Istekom „životnog vijeka“ nužno bi trebalo doći do promjene pojedinog elementa zgrade, bilo portafona, bilo stolarije, bilo liftova – jer u protivnom dolazimo do situacije kada je održavanje skuplje nego sama investicija – nitko nema mobitel star deset godina niti ne vozi auto star trideset godina. Zašto bi onda popravljali video portafone stare petnaest godina i liftove starije od samih stanara.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zajedničkim prozorima, vratima, balkonima i terasama i sl. se smatraju oni koji se nalaze na zajedničkim dijelovima. Prozori i vrata koji su dio posebnog dijela ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Zakonom je određeno, između ostalog, da svi zamjenski elementi na pročeljima zgrada moraju poštivati geometrijske odnose i boju originalnih elemenata.
339	KRUNOSLAV HRNJAK	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Podržavam da se taksativno navedu dijelovi koji su zajednički, ovdje minimalno nedostaje: CO detekcija, CDS (centralni dojavni sustav) odnosno vatrodjava, sustava odimljavanja i sustav rezervnog napajanja (agregati). Smatram da je poželjno da isto bude navedeno u zakonu, a ne podrazumijevano pod ostale zajedničke instalacije.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Shodno navedenom, suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Prijedlogu zakona.

340	Raul Pende	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	<p>Predlaže se izmjena članka 15. stavka 1. na način da nakon točke ee. odredbe glase:</p> <p>ff. ograde na međi, staze, potporni zidovi, smetlarnici i druge građevine na građevnoj čestici koje služe uporabi zgrade te uređeni i neuređeni dijelovi katastarske čestice na kojoj zgrada leži odnosno koji čine suvlasničku nekretninu u širem smislu (zemljište nužno za redovitu uporabu građevine), osim posebnih dijelova zgrade</p> <p>gg. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>Nije jasna hijerarhijska pozicija podkategorija navedenih nakon točke ee. u navedenoj raščlambi. Ključno je jasnije definirati ili otkloniti pojam "građevna čestica" koji - iako se koristi u Zakonu o prostornom uređenju - može uzrokovati dvojbe u tumačenju (lako je za zamijeniti sa ex zemljišnoknjižnim česticama zgrade - oznake G, ZGR, itd.). Naime, bolje je koristiti izraz "katastarska čestica na kojoj zgrada leži odnosno koja čini suvlasničku nekretninu u širem smislu (zemljište nužno za redovitu uporabu građevine)" ili pak definirati odgovara li i ukoliko mjeri taj pojam onomu iz članka 3. stavka 1. točke 6. te članka 157. Zakona o prostornom uređenju. Osim toga negativna kategorija "osim posebnih dijelova zgrade" ima više smisla na kraju teksta.</p> <p>Ovdje valja imati na umu dugoročne ciljeve upravljanja suvlasničkom nekretninom. Primjerice u vidu uspostave zajedničkih parkirnih mjesta s punionicama za e-automobile (u prilog tomu ovdje članak 31. stavak 1. slovo i.) koji se upravo nalaze na zemljištu oko zgrade, a pri čemu nedovoljno jasna zakonska formulacija (posebno kod složenijih suvlasničkih struktura i katastarsko - zemljišnoknjižne situacije u naravi) može onemogućiti implementaciju ovakvih mjera. Detaljnije o temi u znanstvenom članku "Izazovi pravnog uređenja elektromobilnosti u Republici Hrvatskoj" na poveznici: https://hrcak.srce.hr/file/447446</p>	Primljeno na znanje	<p>Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje.</p> <p>Pojam građevne čestice definiran je u Zakonu o prostornom uređenju te se cijeni da ga nije potrebno posebno definirati.</p>
-----	------------	--	--	---------------------	---

341	Darko Cobović	Zajednički dijelovi i uređaji zgrade, Članak 15.	Članak 15. - stavak 1. Dopuniti točku x. instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni uređaj za govornu i/ili video komunikaciju od ulaza u zgradu. Na taj način iz točke dd. izbaciti riječ portafon (nije u duhu Hrvatskog jezika), jer je to upravo taj uređaj opisan u točki x.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je navedeno što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Shodno navedenom, suvlasnicima je dana mogućnost da međuvlasničkim ugovorom dodatno definiraju i prošire pojmove navedene u Prijedlogu zakona.
342	Tomislav Kukuljica	Održavanje zajedničkih dijelova zgrade, Članak 16.	KONTRADIKCIJA U članku 15 omogućavate suvlasnicima da međuvlasničkim ugovorom ne održavaju dijelove o kojima ovisi ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu a u članku 16 napominjete da je u javnom interesu ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu. Dodatno, projektirana svojstva se sigurno neće kvalitetnije čuvati ako budemo ulaze definirali kao samostalne suvlasničke zajednice.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
343	Nikola Lisak	Održavanje zajedničkih dijelova zgrade, Članak 16.	U članak 16. staviti da svaka zgrada mora imati kod upravitelja zgrade definirano tko čisti stubišta, hodnike i prolaze da li će to biti neka firma ili će to preuzeti netko od stanara ukoliko je u pitanju manja stambena zgrada iz razloga jer postoji dio stambenih zgrada koje nemaju definirano čišćenje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Nema zapreke da se suvlasnici dogovore oko pitanja čišćenja zajedničkih dijelova kako im odgovara pa tako i da čišćenje obavlja netko od suvlasnika ili treća osoba.
344	Jug Puljizević	Održavanje zajedničkih dijelova zgrade, Članak 16.	Članak je nepotreban i trebalo bi ga brisati. Uz upitan javni interes, koji nije definiran niti obrazložen, postavlja se pitanje što je predlagatelj želio postići ovim člankom. Obrazloženje članka je skoro pa prepisan tekst članka, što dodatno ukazuje na ozbiljnost predlagatelja i vrijeme utrošeno na izradu prijedloga zakona.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe.
345	Marijana Herek	Održavanje zajedničkih dijelova zgrade, Članak 16.	Članak 16: Definicija održavanja zgrade nije dovoljno jasna i trebalo bi je detaljnije urediti.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
346	IGOR DOUBEK	Održavanje zajedničkih dijelova zgrade, Članak 16.	Članak 16. ne mora biti samostalni članak već se slobodno može uvrstiti među pojmove navedene u članku 3. Umjesto gornjeg teksta tog članka s istim ili novim brojem, a nakon eventualnog ispravka par stavaka kojima se omogućuje da pojedini nezadovoljni	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da prihvaćanje primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.

suvlasnik osporava godišnji plan redovnog i izvanrednog održavanja na sudu trebalo bi urediti kako treba izgledati taj plan.

Godišnji plan redovnog i godišnji plan vanrednog održavanja

Članak XX.

(1) U svrhu planiranja održavanja višestambene zgrade u tekućoj godini, na prijedlog upravitelja, suvlasnici donose godišnji plan redovnog i godišnji plan vanrednog održavanja.

(2) Planove iz 1. stavka utvrđuje radove održavanja koji će se provesti u mandatu upravitelja, te koji će se iznos uplaćivati u pričuvu i drugi fond, odnosno na koji drugi način će se osigurati potrebna sredstva.

(3) Ako zbor suvlasnika ne prihvati plannove iz 1. stavka u obliku kako ih je predložio upravitelj i ne postigne konsenzus oko eventualnih izmjena, upravitelj će se obratiti Građevinskoj inspekciji sa zahtjevom da ona odredi minimalni plan održavanja, na trošak suvlasničke zajednice.

(4) Bilo koji nezadovoljni suvlasnik, koji smatra da godišnji plan redovnog i godišnji plan izvanrednog održavanja, koje je prihvatio zbor suvlasnika ili je odredila Građevinska inspekcija, ne osigurava uvjete za boravak i primjereno korištenje zgrade te održavanje i očuvanje njene osnovne namjene i bitnih karakteristika kao cjeline, može predložiti nadležnom sudu da u izvanparničkom postupku donese konačnu odluku.

(5) Ako suvlasnik uspije sa svojim prijedlogom u izvanparničnom postupku, troškovi postupka će se smatrati troškovima upravljanja koji idu na teret ostalih suvlasnika, o čemu će upravitelj voditi računa kada bude ispunjavao uplatnice za plaćanje obveza u fondove da se njega izuzme od plaćanja troškova parničnog postupka.

347	Stjepan Bubalo	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Dodati članak: (6) Na izgrađenim garažama ne smiju se izvoditi radovi zatvaranja garažnih parkirnih mjesta. Obrazloženje: To mnogi čine, a time smanjuju požarnu otpornost zgrade jer zatvaraju sprinkler sustave, a zatvaraju i odvode za dušik.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno je uređeno drugim propisima kojima se uređuju zahtjevi koje zgrada mora imati radi učinkovite zaštite od požara.
348	Ured pučke pravobraniteljice	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Člankom 17. Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima propisano je kako se stupanjem na snagu ovog Zakona zabranjuje izvođenje radova natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, kao i postavljanje uređaja za hlađenje i grijanje, obnovljive izvore energije te antenskih sustava na uličnim pročeljima. Iznimno ti se uređaji mogu postavljati na balkon, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s ulice. S obzirom na zabranu retroaktivnosti ukazujemo da ova odredba ne bi smjela utjecati na postojeće stanje, te radi boljeg razumijevanja građana odnosno javnosti o zabranama koje se uvode i njihovom učinku predlažemo isto jasno propisati u Prijelaznim i završnim odredbama. Nadalje i vezano uz članka 17., člankom 45. propisuju se prekršajne kazne suvlasniku ako na izgrađenim zgradama izvede radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 17. stavak 2.) te ako na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postavi uređaje za hlađenje i grijanje odnosno antenske sustave (članak 17. stavak 4.), pri čemu su naplaćene kazne prihod proračuna JLS na čijem se području zgrada nalazi. Ovdje vidimo nekoliko problema, primjerice to što se predlaže sankcioniranje suvlasnika čiji su stanovi pozicionirani isključivo na uličnim pročeljima, a koji nemaju druge mogućnosti za postavljanjem uređaja za hlađenje/grijanje osim na ulična pročelja (nemaju balkon, lođu ili terasu). Imajući u vidu posljedice klimatskih promjena na zdravlje ljudi, koje su izraženije u velikim gradovima, uređaji za hlađenje/grijanje nisu (više) luksuz, tim više jer stanovi postaju sve više i mjesto obrazovanja i rada što znači i dugotrajniji boravak u njima. Pri tome osobito ukazujemo da održavanje određene temperature u stanu može biti	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U obrazloženju Zakona napisano je navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Takvi radovi/preinake nisu predmet tog 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. Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada je da se pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.

važno za neka zdravstvena stanja, starije osobe i malu djecu. Nadalje, pristup hlađenju/grijanju jedan je od elemenata za utvrđivanje energetske siromaštva . Postavljanje uređaja na vanjske fasade uličnih pročelja zgrada u kulturno-povijesnim cjelinama uređeno je Općim konzervatorskim smjernicama za upravljanje javnim prostorom kulturno-povijesnih cjelina gradskih obilježja. Također, važećim odlukama o komunalnom redu brojni gradovi imaju regulirano uređenje vanjskog pročelja zgrada pri čemu se uvažavaju određene specifičnosti što predlažemo i ovdje propisati. Pa tako primjerice, Odluka o komunalnom redu Grada Zagreba, člankom 7. propisuje kako se na vanjskim dijelovima zgrade vidljivima s površina javne namjene može se držati cvijeće i ukrasno bilje, a iznimno, ako za to nema drugih prostornih mogućnosti, klimatizacijski uređaji, antene i drugi predmeti. Odluka o komunalnom redu Grada Osijeka, člankom 17. propisuje kako je na zgrade i druge građevine i pripadajuće okućnice u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba, u dijelu koji je vidljiv s površina javne namjene dozvoljeno postavljanje tendi, reklama, klimatizacijskih uređaja, dimovodnih instalacija, zajedničkih antenskih sustava, drugih uređaja na tim građevinama koji se prema posebnim propisima grade bez građevinske dozvole i glavnog projekta. Uvjete i način postavljanja opreme i uređaja iz prethodnog stavka, propisat će posebnim aktom Gradsko vijeće Grada Osijeka. Također, postavlja se i pitanje kako će se u praksi utvrđivati, odnosno dokazivati postojanje ovih prekršaja.

349	GRAD RIJEKA	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Odredbama stavaka 2.-5. uređuje se problematika koja je već uređena važećim propisima i to, konkretno, Zakonom o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 155/23), Zakonom o komunalnom gospodarstvu (NN br. 68/18, 10/18 i 32/20) te općim aktima jedinica lokalne i regionalne samouprave – Odlukama o komunalnom redu.</p> <p>Odredba je stoga suvišna te ju je potrebno ukinuti, kao i s njom povezane prekršajne sankcije, budući su iste također propisane ovim drugim spomenutim aktima, kao i tijela koja provode te odredbe.</p>	Primljeno na znanje	<p>Odredbama navedenog članka se propisuje obveza očuvanja temeljenih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova. U praksi se pokazalo da izvođenje proreza i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. utječe na stabilnost tih zgrada, što se pokazalo problemom nakon potresa u Republici Hrvatskoj 2020. godine, budući da su zgrade na čijim su nosivim zidovima izvođeni navedeni radovi (prorezi), znatno više oštećene u potresu. Nadalje, u odnosu na zabranu 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, namjera je da se ovim Zakonom dodatno djeluje na stanare zgrada da ne postupaju protivno odredbama važećih propisa te da se jače naglasi nezakonitost takvog postupanja.</p> <p>Međutim, propisuje je iznimka kada su dozvoljeni radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, i to u slučajevima ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, i to unificirano za cijelu zgradu.</p>
350	Dijana Varlec	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Predlažem nadopunu ovog članka na način da se propiše da se navedene odredbe ne odnose na zatečeno stanje s datumom usvajanja Zakona. Naime, zgrade trenutno imaju postavljene vanjske jedinice uređaja za hlađenje na pročeljima, pa se postavlja pitanje trebaju li ih vlasnici ukloniti. Dodatno, mnogi suvlasnici izvršili su natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa prije donošenja ovog Zakonskog prijedloga. Znači li to da ih moraju ukloniti? Potrebno je jasno naznačiti da se ove odredbe odnose na buduće aktivnosti, a da se zatečeno stanje ostavlja kako je. Zasiurno bi nastala velika materijalna šteta suvlasnicima koji bi trebali o vlastitom trošku sada uklanjati natkrivanja i zatvaranja koja možda postoje godinama.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U obrazloženju Zakona napisano je navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Takvi radovi/preinake nisu predmet tog 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.</p>

351	Tomislav Kukuljica	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	NEDOVOLJNO JASNO Stavak 2 i Stavak 3 Tko će ustvrditi postojeće stanje na zgradama i od kojeg datuma?	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog već se radi o upitu. U obrazloženju Zakona napisano je navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Takvi radovi/preinake nisu predmet tog 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.
352	Tomislav Kukuljica	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	NE PRIPADA OVOM ZAKONU Stavak 1 Ne pripada li to Zakonu o gradnji i pripadajućim podzakonskim aktima ?	Primljeno na znanje	Odredbama navedenog članka se propisuje obveza očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova. U praksi se pokazalo da izvođenje proreza i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. utječe na stabilnost tih zgrada, što se pokazalo problemom nakon potresa u Republici Hrvatskoj 2020. godine, budući da su zgrade na čijim su nosivim zidovima izvođeni navedeni radovi (prorezi), znatno više oštećene u potresu. Nadalje, u odnosu na zabranu 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, namjera je da se ovim Zakonom dodatno djeluje na stanare zgrada da ne postupaju protivno odredbama važećih propisa te da se jače naglasi nezakonitost takvog postupanja. Međutim, propisuje je iznimka kada su dozvoljeni radovi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, i to u slučajevima ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, i to unificirano za cijelu zgradu.

353	SREĆKO NARANČIĆ	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Koje posljedice, odnosno postupanje, osim kažnjavanja, nužno prizlaze iz ove odrebe? Odnosi li se samo na nove intervencije ili i na postojeće? Što je očekivana posljedica primjene ovog članka? Povrat u prijašnje stanje ili nužni radovi na otklanjanju posljedica tih aktivnosti? Jedan dio takvih intervencija (zatvaranje loggja) je legaliziran, a drugi nije. Ne vodi se računa o tome da, primjerice, nužna socijalno-ekološka adaptabilnost podrazumijeva nove infrastrukturne intervencije, poput ugradnje klima uređaja, bez kojih se, uskoro, upoće neće moći preživjeti u jednom dijelu stanova...</p> <p>Stavak 1. implicira da je inače moguće izvoditi proreze u nosivim zidovima u zgradama koje su rađene s armirano-betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažama, što je nonsens!</p>	Primljeno na znanje	<p>U obrazloženju Zakona napisano je navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Takvi radovi/preinake nisu predmet tog 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.</p> <p>Nadalje, odredbama navedenog članka se propisuje obveza očuvanja temeljenih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova. U praksi se pokazalo da izvođenje proreza i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. utječe na stabilnost tih zgrada, što se pokazalo problemom nakon potresa u Republici Hrvatskoj 2020. godine, budući da su zgrade na čijim su nosivim zidovima izvođeni navedeni radovi (prorezi), znatno više oštećene u potresu. Također, u odnosu na zabranu 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, namjera je da se ovim Zakonom dodatno djeluje na stanare zgrada da ne postupaju protivno odredbama važećih propisa te da se jače naglasi nezakonitost takvog postupanja .</p> <p>Međutim, propisuje je i iznimka kada su dozvoljeni radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, i to u slučajevima ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, i to unificirano za cijelu zgradu.</p>
-----	-----------------	--	---	---------------------	--

354	Nikola Lisak	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	U članak 17. obavezno staviti da je na zajedničkim hodnicima, stubištima i prolazima zabranjeno ostavljati bilo kakve stvari i namještaj kako bi se istima nesmetano moglo prolaziti iz razloga jer pojedini stanari koriste prolaze, stubišta i hodnike za odlaganje privatnih stvari koje im ne trebaju.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da će ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom propisati opće odredbe kućnog reda u kojima će se, između ostalog, propisati uredno korištenje zajedničkih prostora u zgradi.
355	BORIS MAKŠIJAN	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	potrebno urediti i postupanje kod već postojećih promjena tj zatvorenih ili natkrivenih terasa te prilikom renoviranja da se te promjene moraju ukloniti ili prilagoditi izgledu zgrade (materijalom, oblikom, veličinom.)	Primljeno na znanje	U obrazloženju Zakona. napisano je navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Takvi radovi/preinake nisu predmet tog 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.
356	Aleksandro Ćosić	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	U ovom članku dosta toga je nejasno. U jednu ruku se izriječno nešto zabranjuje, a na kraju se poziva na propise kojima se uređuje područje gradnje i prostornog uređenja a u kojima su takvi radovi i intervencije dozvoljene. Zašto ne bi bilo dozvoljeno izvoditi radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa ukoliko je suvlasnik koji takve radove izvodi pribavio sve dozvole i suglasnost ostalih suvlasnika.	Primljeno na znanje	U odnosu na zabranu izvođenja radova natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, namjera je da se ovim Zakonom dodatno djeluje na stanare zgrada da ne postupaju protivno odredbama važećih propisa te da se jače naglasi nezakonitost takvog postupanja. U praksi se pokazalo da je većina radova u svrhu natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa u Republici Hrvatskoj izvedena nezakonito i protivno postojećim propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornog uređenja, pa se slijedom navedenog predmetnom odredbom nastoji prevenirati buduće nezakonito postupanje suvlasnika zgrada.

357	LEANA BRAJKOVIĆ	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Stavak 2. je diskriminirajući za suvlasnike koji primjerice žive u Dalmaciji na višim katovima zgrada koji su u zimskim mjesecima izloženi jakim udarima vjetera te navedeni radovi ne bi smjeli biti zabranjeni iz razloga što kod primjerice orkanskih udara bure na 14. katu zgrade je praktički nemoguće živjeti bez zatvorenog balkona ili lođe jer u suprotnom se događaju po život opasne situacije poput udara jakih predmeta nošenih vjetrom koji pritom ugrožavaju imovinu i ljudske živote. Predlažem promjenu članka s mogućnošću izvođenja radova. Također, stavak 3. bi značio da stanovi na uličnoj strani bez balkona ne smiju imati postavljene klima uređaje i sl. te da kupci stanova nakon stupanja ovog zakona na snagu ne bi bili u istom položaju kao oni koji su prethodno postavili iste uređaje. Stavak 4. je neprimjenjiv na stanove čiji je balkon postavljen na način da je vidljiv s ulične strane stoga predlažem brisanje zadnjeg dijela članka koji glasi: "na način da nisu direktno vidljivi s ulice".	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada je da se pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.
358	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Što je s postojećim zatvorenim balkonima/loggiama/ klima uređajima?	Primljeno na znanje	U obrazloženju Zakona napisano je navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Drugim riječima, postojeći zatvoreni balkone ili lođe te postavljeni klima uređaji nisu predmet tog 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.

359	Jug Puljizević	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Stavak 3. je u izravnoj suprotnosti sa Zakonom o lokalnoj samoupravi. Kako u ovom slučaju, ovaj prijedlog zakona ne može djelovati kao lex specialis u odnosu na Zakon o lokalnoj samoupravi ovaj je stavak potrebno brisati. Do sada je ova problematika bila uređena odlukama o komunalnom redu jedinica lokalne samouprave, što je u skladu sa čl. 19 Zakona o lokalnoj samoupravi koji navodi da je uređenje naselja i stanovanje osobito ovlast JLS. Ovakvo paušalno zadiranje u lokalnu samoupravu je klasični primjer socijalističkog načina upravljanja i centralizacije svege. Što je iduće? Propisati gradovima i općinama koje cvijeće smiju saditi na javnim površinama ili kakva treba biti boja pročelja???	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Intencija odredbe je da se pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.
360	MARIO MARKOVIĆ	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Vežano za stavak 2. trebalo bi pojasniti odnose li se radovi na lođi ili balkonu na ostakljivanje ili na zatvaranje na neki drugi način, te je li lođa ili balkon zadržao funkciju balkona ili nije. Ukoliko je lođa ili balkon zadržao funkciju, koliko mi je poznato nije potrebna dozvola.</p> <p>Vežano za stavak 3. skrećem pozornost na članak 2. Odluke o komunalnom redu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 15/2023 od 3.05.2023.) u kojem se kao vanjski dijelovi zgrade, vidljivi s površine javne namjene, navode pročelja, izlozi, balkoni, terase, ulazna i garažna vrata, prozori, žljebovi, krov, dimnjaci, klimatizacijski uređaji, antene i drugo. U članku 8. citirane Odluke navedeno je „da se na vanjskim dijelovima zgrade vidljivima s površina javne namjene može držati cvijeće i ukrasno bilje, a iznimno ako za to nema drugih prostornih mogućnosti, klimatizacijski uređaji, antene i drugi predmeti“, odnosno Odluka o komunalnom redu dozvoljava ugradnju klimatizacijskih uređaja, a ovaj Prijedlog zakona to zabranjuje.</p> <p>Također vežano za stavak 3. i 4., skrećem pozornost da je ministar graditeljstva i prostornoga uređenja na temelju članka 128. stavka 1. i članka 153. stavka 2. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17) donio Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19,</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada, pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.</p> <p>Nadalje, u praksi se pokazalo da je većina radova u svrhu natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa u Republici Hrvatskoj izvedena nezakonito i protivno postojećim propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornog uređenja, pa se slijedom navedenog predmetnom odredbom nastoji prevenirati buduće nezakonito postupanje suvlasnika zgrada.</p> <p>Iznimno se propisuje kada su dozvoljeni radovi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, i to u slučajevima ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, i to unificirano za cijelu zgradu.</p>

			<p>98/19, 31/20, 74/22 155/23).</p> <p>Članak 3. stavak 3. točka a) navedenog Pravilnika propisuje da se bez građevinske dozvole i glavnog projekta, mogu izvoditi radovi na postojećoj zgradi kojima se ugrađuje sustav grijanja, sustav hlađenja ili klimatizacije nazivne snage do 30 kW, što je u suprotnosti sa Prijedlogom zakona.</p> <p>Budući da predlagatelj napominje da odredbe ovog članka, kao i cijeli Zakon, nemaju retroaktivno djelovanje, te da nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu ovog Zakona, te budući da je na temelju članka 3. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima dozvoljena ugradnja klima uređaja, kao i da Prijedlog zakona isto zabranjuje, radi sprječavanja kolizije spomenutih propisa predlažem predlagatelju da revidira ovaj članak.</p>		
361	JASMINKA KRAPLJANOV	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>U Članku 17. Stavak 3. Predlažem da se iz navedenog stavka ukloni zabrana postavljanja vanjske jedinice uređaja za hlađenje (klime) na pročelje za stanove koji nemaju balkon ili lođu. Takvih stanova najviše ima u velikim stambenim zgradama (50 do 100 stanova) i u njima se tijekom ljetnih mjeseci razvija temperatura do 35° stupnjeva celzijevih i više, te su neupotrebljivi. U vremenu globalnog zatopljenja kojemu smo svi svjedoci ne mogu se u isti koš staviti stvari koje su nužne za funkciju stanovanja sa onima koje tu nisu, primjerice antenski sustavi i uređaji za obnovljive izvore energije – solara koji neki stanari samovoljno postavljaju.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada, pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.</p>

362	Iva Rukavina	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Zakon treba definirati nadležno tijelo koje će onomu tko je napravio otvor u zgradi bez suglasnosti suvlasnika i građevinske dozvole naložiti da taj isti otvor zatvori. Ne može sve spasti na skupljanje potpisa suvlasnika (i to kako ovaj zakon definira više od 50 %) da se netko kazni. Tim putem neće se ništa postići u državi kao što je Hrvatska gdje je javno mijenje takvo da je problem osoba koja nekoga prijavljuje, a ne onaj tko je počinio prekršaj. Tako da ljudi zaziru od prijavljivanja prekršitelja jer se njih same proglasi problemom. Ne prekršitelje. Tako da nije u redu da Zakonodavac problem prijave prekršaja prebacuje na suvlasnike. Mora postojati državno nadležno tijelo koje će doći utvrditi o kakvom prekršaju se radi na prijavu bilo kojeg suvlasnika. Ne predstavnika stanara, jer primjerice onaj koji obavlja tu funkciju u mojoj zgradi, bilo kakvim stvarima koje dovode suvlasnike u red - se ne bavi i ne želi se baviti jer mu to ne odgovara. Takvih predstavnika suvlasnika ima napretek. Hitni/nužni popravak ne može biti uvjetovan skupljanjem 20 % potpisa i potpisom predstavnika. Pa to je onda gore nego je bilo dosad. Mnogo zgrada ima predstavnike koji ništa ne rade, tako da ukoliko se ovaj članak prihvatiti, biti će strašno. Hitne popravke mora moći odraditi Upravitelj bez ičije suglasnosti i naplatiti se iz pričuve odnosno založnog prava nad stanovima čiji vlasnici ne žele uplatiti svoj dio shodno udjelu u vlasništvu. Sve ostalo je kategorija zlostavljanja građana koji brinu i koji žele održavati svoju svoju nekretninu.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Tako da su izmijenjeni na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. U odnosu na nužne popravke, potrebna je suglasnost 33% većine suvlasničkih dijelova, kako bi se izbjegle moguće zlouporabe navedenih instituta od strane predstavnika suvlasnika i upravitelja te iz razloga što nužni popravci često uzrokuju velike financijske troškove. Prema nezakonitim graditeljima postupaju građevinska inspekcija Državnog inspektorata Republike Hrvatske sukladno Zakonu o Državnom inspektoratu koja može naložiti inspekcijske mjere i izreći novčane kazne.
363	UDRUGA UPRAVITELJ	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Prijedlozi za članak: - U stavku (2) dodati dio rečenice: „osim ako su izvedeni u skladu sa stavkom 5. ovog članka te uz suglasnost većine suvlasnika.“. - U stavku (4) dodati na kraju rečenice dio koji glasi: te na pročelje zgrade samo ako nema nikakvih drugih mogućnosti, a u svakom slučaju uz uvjet adekvatne odvodnje kondenzata i onemogućavanje prijenosa vibracija i buke na konstruktivne dijelove zgrade.“ Obrazloženje: U odnosu na stavak 2. stajališta	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Nakon e savjetovanja izmijenjen je navedeni članak na način da se iznimno propisuje kada su dozvoljeni radovi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, i to u slučajevima ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, i to unificirano za cijelu zgradu.

smo da bi suvlasnicima ipak trebalo biti moguće izvoditi ovu vrstu radova ukoliko se izvedu prema propisima iz područja graditeljstva te uz suglasnost suvlasnika. Naglašavamo da bi oba uvjeta morala biti ispunjena kumulativno.

Naime, stroga zabrana kakva je sada propisana bi mogla u određenim situacijama prouzročiti suvlasnicima više štete nego koristi. Primjerice, nekad je lakše i značajno jeftinije radi spriječavanja prodora vode u toplinski omotač zgrade ili u konstruktivne dijelove zgrade jednostavno izgraditi nadstrešnicu ili provesti druge slične radove.

Osim toga, ukoliko je zatvaranje loggie, balkona ili sličan zahvat izveden u skladu sa svim građevinskim propisima (primjerice izrada projekta, pribava građevinske dozvole itd.) te je ishođena suglasnost suvlasnika, stajališta smo da bi to ipak trebalo biti dopušteno.

Naime, u tom slučaju nema povrede javnopravnih propisa iz područja graditeljstva te istovremeno ne bi bilo niti povrede interesa suvlasničke zajednice, odnosno nema niti povrede u privatnopravnoj sferi. Slijedom navedenoga, potpuna zabrana izvođenja te vrste radova bi neravnomjerno ograničavala prava građana u odnosu na dobro koje se želi zaštititi.

U odnosu na stavak 3. i 4. ukazujemo na činjenicu da je mnogo zgrada iz prošlog stoljeća izgrađeno na način da nemaju balkone ili terase te bi stoga ovakva izričita zabrana bila diskriminatorna prema suvlasnicima takvih zgrada. Naime, imajući u vidu klimatske promjene i sve češće pojave izrazito vrućih ljeta, odnosno toplinskih valova, zabrana postavljanja klima uređaja bi jednu skupinu građana stavila u lošiji položaj od ostalih te im značajno umanjila kvalitetu života, a pogotovo bi navedeno bilo opasno za stariju populaciju. Razumljivo je stajalište zakonodavca da se pazi na estetiku i vanjsku vizuru pročelja zgrade jer to ima izravan utjecaj na cjelokupnu vizuru gradova, no stajališta smo da bi rizici koje predstavlja ova odredba za zdravlje, odnosno kvalitetu života dijela populacije, bili neopravdano veći u odnosu na cilj i svrhu onoga što se normom želi

			<p>zaštititi.</p> <p>Ističemo kako predlažemo i da se u svakom slučaju obveže suvlasnike na to da u slučaju postavljanja klima uređaja, bez obzira radi li se o zgradama gdje za to ima mogućnosti ili ne, uvjet za postavljanje istih mora biti adekvatna odvodnja kondenzata kako bi se spriječila šteta od vode na pročelju zgrade te da postavljanje klima uređaja mora biti tako da spriječi prijenos neželjene buke i vibracija na konstruktivne elemente zgrade. Navedeno smatramo bitnim radi sprječavanja sporova između suvlasnika, smanjenja troškova održavanja i povećanja kvalitete života svih suvlasnika gdje bi se ti uređaji ugrađivali.</p>		
364	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Polazna osnova za očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu je njezina konstrukcijska stabilnost. Imajući u vidu starost zgrada, nekontroliranu gradnju, preinake unutarnjih zidova, probijanje otvora/niša i trusnost područja prije svega treba odrediti zahtjev za statički pregled zgrada te, kod zgrada za koje ne postoji, izradu odgovarajuće projektne dokumentacije statike zgrada koji bi sadržavao nacrt postojeće statičke konstrukcije, s ucrtanim horizontalnim i vertikalnim nosivim elementima, ocjenu trenutne statike i otpornosti na potres, s kvantificiranom procjenom jačine potresa koji zgrada može izdržati, te preporuke za ojačanje statike zgrade ukoliko je ojačanje moguće s procjenom troškova predloženih zahvata i očekivanom doprinosu protupotresnoj otpornosti. Tom prilikom bi se utvrdili i nedozvoljeni zahvati suvlasnika u nosivu konstrukciju zgrade koje je nužno potrebno sanirati. Zbog velikog broja zgrada, nedostatka statičara i potrebnu edukaciju, trebalo bi dati dovoljan prijelazni rok za provedbu takvih mjera npr. 10 godina, odnosno pokrenuti odgovarajući državni program. Smatramo da je statička sigurnost zgrada puno važnija i bitnija za poticanje i financiranje državnim sredstvima od ugradnje dizala i toplinske izolacije.</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

365	Stjepan Bubalo	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Apsolutno zabraniti nakaradno zatvaranje i natkrivanje i to bi svi upravitelji MORALI odmah uvesti u nove Međuvlasničke ugovore, a investitori ili prodavatelji bi MORALI odmah kod prodaje/kupnje stana upozoriti nove vlasnike. Tada to ima smisla. Dakle nove zgrade da barem spasite od uništavanja. Ali ok i za stare zgrade. Predlažem da se uvede suvlasnicima da kroz određivanje koeficijenata oni sa zatvorenim balkonima ili terasama moraju plaćati natkriven ili zatvoren prostor, bez obzira na izvedbu, bitno da je bilo kakva aod originalne (osim tende na uvlačenje) da plaćaju koeficijent 0,5 više. Na taj način bi ipak bili "kažnjeni" i napravila bi se razlika između tih i onih koji nisu "na vrijeme" natkrili pa se neće osjećati ljudi zakinuto	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U obrazloženju Zakona napisano je da navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Drugim riječima, postojeći zatvoreni balkone ili lođe te postavljeni klima uređaji nisu predmet tog članka Zakona te se njihova usklađenost s propisima moraju plaćati isključivo kroz pozitivnopravne propise koji su bili na snazi u vrijeme kad su radovi poduzeti.
366	Marijana Herek	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Također nije jasna zabrana postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljivih izvora energije i antenskih sustava na ulična pročelja zgrade. Što je s onim suvlasnicima čiji stanovi imaju samo uličnu orijentaciju, a nemaju balkone ili lođe na koje bi mogli postaviti takve uređaje? To je neprihvatljivo u uvjetima klimatskih promjena i rasta cijena energenata...?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada, pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.
367	Marijana Herek	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Članak 17: Nije jasna svrha odredbe o zabrani natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, a koji radovi su u ogromnoj mjeri već odrađeni na velikom broju zgrada. Što s već izvedenim radovima?	Primljeno na znanje	U obrazloženju Zakona napisano je da navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana stupanja na snagu Zakona. Drugim riječima, postojeći zatvoreni balkone ili lođe te postavljeni klima uređaji nisu predmet tog 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.
368	IGOR DOUBEK	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	U principu na ovaj članak nemam primjedbi. No, problem nastaje ako bi imao retroaktivno djelovanje. Naime, u prošlosti su na jako velikom broju zgrada, suprotno sada predloženom stavku 2., izvedeni radovi natkrivanja ili zatvaranja balkona i lođa, npr. već pred trideset ili čak četrdeset godina u Primorju, prvenstveno radi zaštite stanova od jakog juga ili bure, vjetrove koje su arhitekti u	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Vezano za dio komentara u odnosu na retroaktivnost djelovanja Zakona, skrećemo pozornost da je u obrazloženju Zakona napisano je da navedeni članak, kao i cijeli Zakon, nema retroaktivno djelovanje te da isti nema utjecaj na ocjenu zakonitosti radova i preinaka napravljenih do dana

svojim izvornim projektima potcijenili. Što mislite poduzeti? Hoćete li tražiti njihovu sanaciju, ako ih je uopće moguće danas sanirati? To biste tu trebali jasno navesti.

Iza članka 17. trebali biste u skladu s europskom praksom predvidjeti najprije ovaj za najmoprimce vrlo važan članak.

Odbijanje suvlasnika da izvrši popravke u svom iznajmljeno posebnom dijelu

Članak XX.

Ako etažni vlasnik odbija izvršiti popravke u svom iznajmljenom posebnom dijelu, a koje mu ovaj zakon stavlja na teret ili bez valjanog razloga kasni s izvođenjem tih radova, pravo je korisnika ili najmoprimca da ih izvede na svoj trošak. Troškove će mu bez kamata nadoknaditi vlasnik na kraju korištenja posebnog dijela ili isteka ugovora o najmu. Kao garanciju da će mu obeštećenje biti plaćeno, korisnik ili najmoprimac ima pravo zadržavanja etaže ili posebnog dijela do isplate ili prebijanja međusobnih dugovanja.

Zatim, bi trebalo dodati niz članaka koji reguliraju pravne situacije koje se odnose na poboljšice i moguću nadogradnju posljednje etaže te pristup nekretnini starijim osobama ili osobama sa invaliditetom. Ta pitanja je bitno razjasniti jer takvih slučajeva već ima u našoj praksi, ali još nema odredbi koje ih pravno reguliraju. Također nisu regulirani slučajevi kada namoprimac sam može poduzeti radove poboljšanja uvjeta stanovanja i kako će s vlasnikom dijeliti troškove. Stoga predlažem:

Promjene i poboljšice na etažama ili u posebnim dijelovima

Članak XX.

(1) Suvlasnik može, bez suglasnosti ostalih suvlasnika, u skladu s člankom 82. ZOVIDSP-a, na svojoj etaži ili u svom posebnom dijelu obaviti radove za održavanje, izmjene i poboljšice, koji podrazumjevaju preinake unutarnjih arhitektonskih elemenata, instalacija i sadržaja pod uvjetom da ne umanjuju sigurnost zgrade, njenu ukupnu strukturu, njezin oblik i vanjski

stupanja na snagu Zakona. Drugim riječima, postojeći zatvoreni balkone ili lođe te postavljeni klima uređaji nisu predmet tog 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.

Vežano uz ostali dio komentara, cijeni se da prihvaćanje primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona budući da iste nisu predmet ovog Zakona već su uređene drugim propisima (npr. Zakonom o najmu stanova, Zakonom o gradnji i dr.).

izgled i da neće zajedničke dijelove i instalacije učiniti neupotrebljivima za uživanje bilo kojem suvlasniku, odnosno ako ti radovi ne budu štetili na bilo koji drugi način pravima bilo kojeg drugog suvlasnika, s tim da prije početka takvih radova mora o njima obavjestiti upravitelja.

(2) Ako radovi iz prethodnog stavka, zbog svoje prirode, podrazumijevaju zadiranje u zajedničke dijelove, odnosno u djelove koji su inače namjenjeni za zajedničku uporabu, ali su mu dani na ekskluzivno korištenje ili koji su međuvlasničkim ugovorom određeni za individualnu uporabu (npr. prohodna terasa koja je podijeljena u sektore rezervirane za sušenje rublja za točno određenog suvlasnika), suvlasnik ih neće moći započeti bez suglasnosti ostalih etažnih vlasnika koji u tim zajedničkim dijelovima sudjeluju sa više od polovice vlasničkih udjela, a izvesti će ih u skladu s propisima o gradnji objekata i uz stručni nadzor.

(3) U ostatku nekretnine, suvlasnik neće moći izvršiti nikakvu promjenu i ako primijeti potrebu za hitnim popravcima morati će bez odgode obavijestiti upravitelja.

(4) Upravitelj ili bilo koji suvlasnik može u svakom trenutku, kada nisu poštovane odredbe iz prethodnih stavaka ovog članka, zatražiti da se odmah obustave radovi i uklone promjene.

(5) Radove iz prvog stavka može izvoditi i korisnik posebnog dijela nekretnine, odnosno najmo-primac, pod uvjetom da za to ima pismenu suglasnost suvlasnika-najmodavca.

(6) Suglasnost iz prethodnog stavka se prema ovom Zakonu može koristiti i kao punomoć koju suvlasnik daje najmoprimcu da u njegovo ime zatraži izdavanje potrebnih dozvola.

(7) Suvlasnik može uvjetovati davanje suglasnosti iz 5. stavka pristankom najmoprimca da po isteku ugovora ukloni promjene, ako je to izvedivo bez oštećenja posebnog dijela ili da se odrekne prava na povrat uložених sredstava.

(8) Bez obzira na odredbu iz 5. Stavka ovog članka, suvlasnik ne može odbiti korisniku ili najmoprimcu suglasnost za radove koji se odnose na :

- rekonstrukciju ili modernizaciju električne, vodovodne i odvodne instalacije, sanitarnih čvorova, plinovoda, razvod toplovoda u posebnom dijelu nekretnine, kao i zamjenu grijaćih tijela i uređaja za regulaciju potrošnje toplinske energije u svrhu povećanja funkcionalnosti posebnog dijela nekretnine i smanjenja potrošnje energije;
- poboljšice koja su predmet subvencioniranja ili kreditiranja iz javnih sredstava;
- ugradnju fiksnog telefonskog priključka;
- ugradnju opreme potrebne za radio i televizijski prijem, ako priključak na postojeće uređaje i sustav nije kvalitetan ili moguć; i kada su istodobno ispunjeni sljedeći uvjeti:
- radovi, izmjene i poboljšice u posebnom dijelu nekretnine ne ugrožavaju interese suvlasnika;
- radovi ne zadiru u zajedničke dijelove i vanjski izgled zgrade.
- radovi su u skladu s trenutnim tehničkim zahtjevima;
- radovi su u osobnom interesu najmoprimca;
- troškove u cijelosti snosi najmoprimac;

(9) Ako suvlasnik uporno odbija dati suglasnost iz 8. stavka ovog članka, korisnik ili najmoprimac može zatražiti od suda da u izvanparničkom postupkom nadomjesti suglasnost suvlasnika.

(10) Korisnik posebnog dijela ili najmoprimac, ako se toga nije pismeno odrekao, ima pravo na povrat uloženi sredstava za promjene i poboljšice koje je učinio i koje postoje u trenutku vraćanja posebnog dijela, a ona će mu se isplatiti u visini koja je manja između iznosa stvarno potrošeni sredstva za izmjene i poboljšice i procjenjenog iznosa povećanja vrijednosti etaže ili posebnog dijela nekretnine, koji je ostvaren kao posljedica tih promjena i poboljšica.

(11) Ako suvlasnik-najmodavac i najmoprimac ne postignu dogovor o visini i načinu povrata sredstava, sud, vodeći računa o okolnostima, može odrediti visinu iznosa i da plaćanje bude izvršeno obročno, s tim da će tada suvlasniku-najmodavcu nametnuti pružanje

odgovarajuće garancije.

Popravci i poboljšice na iznajmljenoj etaži ili u posebnom dijelu nekretnine

Članak XX.

(1) Suvlasnik može na svojoj iznajmljenoj etaži ili u posebnom dijelu nekretnine poduzeti radove za poboljšice, kao što su uvođenje, modernizacija, rekonstrukcija ili zamjena :

- sustava centralnog grijanja,
- električne instalacije,
- vodoopskrbne mreže,
- sustava i uređaja za prijem TV signala (satelitske i kabelaške televizije)
- telefonskog priključka,
- druge opreme koja ima svrhu povećanja komfora življenja i smanjenje potrošnje energije i vode,

pod uvjetom da s obzirom na opseg i trajanje radova posljedice, kao što su npr. povećanje najmnine ili obezvrjeđenje prethodnih ulaganja najmoprimca u poboljšice, za najmoprimca ne predstavljaju opterećenje koje prelazi legitimnu korist najmodavca

(2) Suvlasnik-najmodavac mora u primjerenom roku obavijestiti najmoprimca o zahvatima koje namjerava poduzeti i obaviti ih u što kraćem roku, na način da ga u najmanje mogućoj mjeri ometaju u korištenju etaže ili posebnog dijela nekretnine.

(3) Najmoprimac mora dopustiti izvođaču ulazak u stan radi obavljanja radova.

(4) Ako su planirani radovi takve prirode da zahtijevaju privremeno iseljenje najmoprimca, suvlasnik je dužan s njim dogovoriti vrijeme izvođenja i osigurati mu besplatan privremeni smještaj.

(5) U slučaju spora odlučuje sud u izvanparničnom postupku. Poslovi koji prelaze okvir redovnog upravljanja Inovacije, poboljšice i rekonstrukcije na zajedničkim dijelovima nekretnine

Članak XX.

(1) Suvlasnici mogu poduzeti sve inovacije, poboljšice i rekonstrukcije koje su usmjerene na unapređenje sigurnosti i uvjeta zdravog življenja u zgradi, udobnijoj uporabi ili većoj učinkovitosti zajedničkih sustava i sadržaja, uključujući bilo koje druge

izmjene u strukturi ili zidovima zgrade, zatvaranje terasa, materijalne podjele etaža ili njihovih dijelova i preinake na fasadi radi poboljšanja energetske učinkovitosti.

(2) Radovima i zahvatima u smislu prethodnog stavka smatraju se oni koji se poduzimaju za :

- kontrolu, ograničavanje i obuzdavanje energetske potrošnje;
- proizvodnju energije korištenjem sustava kogeneracije i obnovljivih izvora kao što su vjetar i sunce;
- za izgradnju parkirališta u službi etaža ili posebnih dijelova nekretnine koje poduzimaju pojedini suvlasnici, zajednica suvlasnika ili treće osobe iz čega proizlazi, zbog načina sudjelovanja u troškovima, zajedničko ili osobno pravo uživanja bilo koje pogodne zajedničke površine pa i prohodne krovne terase (ravnog krova), odnosno ostalih terasa;
- ugradnju centraliziranih sustava za klimatizaciju, i pripadajućih razvoda do pojedinih posebnih dijelova;
- ugradnju centraliziranih sustava za radiotelevizijski prijem (kabelska i satelitska TV) ili za pristup bilo kojoj drugoj vrsti telekomunikacijskih usluga, i pripadajućih razvoda do pojedinih posebnih dijelova ili adaptaciju postojećih;
- ugradnju sustava za video nadzor.

(3) Radovi i zahvati iz prethodnog stavka se moraju izvesti tako da se nanese što manja šteta posebnim i zajedničkim djelovima nekretnine i da se u svakom slučaju sačuva arhitektonski izgled zgrade, osim u slučajevima predviđenima drugim propisima (npr. o javnim mrežama). U tu svrhu zbor suvlasnika, ako smatra korisnim, može odrediti prikladne alternativne načine izvođenja radova ili nametnuti mjere opreza u svrhu očuvanja stabilnosti, sigurnosti i arhitektonskog izgleda zgrade.

(4) Nije dozvoljeno izvođenje inovacija, poboljšica i rekonstrukcija koje mogu promijeniti namjenu bilo kojeg dijela zajedničke imovine, na način da ga učine neupotrebljivim za korištenje i uživanje. bilo kojom suvlasniku.

osim ako on prethodno ne da svoj pristanak u obliku pismene izjave da se odriče svojih prava na uživanje tog dijela, ovjerene kod javnog bilježnika.

Napomena: Dakle, bez obzira što bi za takvu odluku i sam glasovao na Zboru suvlasnika, potrebno je da suvlasnik koji promjenom gubi neka prava jasno potvrdi svoj pristanak kako kasnije ne bismogao pred sudom tvrditi da je na sjednici izmanipuliran.

(5) Suvlasnika koji je pružio izjavu iz prethodnog stavka ne može se teretiti za pokrivanje troškova, po bilo kojem naslovu, koji proizlaze iz inovacija i poboljšica iz prethodnog stavka ovog članka.

(6) Predlagatelji radova iz 1. stavka ovog članka moraju u svom zahtjevu navesti sve podatke bitne za predloženi prostor, sustav ili uređaj i način izvedbe. U slučaju nedostatka takvog sadržaja, upravitelj mora bez odgode pozvati predlagatelje da nadopune zahtjev.

(7) Upravitelj mora sazvati zbor suvlasnika u roku od 30 dana od primitka ispravnog zahtjeva, čak i kada ga podnosi samo jedan suvlasnik koji je zainteresirani za donošenje odluke iz 1. stavka ovog članka.

(8) Ne zahtijeva posebnu dozvolu zbora suvlasnika, već je dovoljna prethodna obavijest upravitelju i zajednici suvlasnika, izgradnja punkta za punjenje električnih vozila na površini predviđenoj za parkiranje vozila, u sklopu nekretnine, pod uvjetom da zainteresirani suvlasnik ima dodjeljeno vlastito parkirno mjesto, da osigura na svoj teret, u zatvorenom boksu, priključak na električnu mrežu s brojilom i da u potpunosti snosi trošak potrošene električne energije.

(9) U slučaju nesuglasja o naravi radova iz 2. stavka nezadovoljni suvlasnici mogu predložiti da Upravitelj pribavi stručno mišljenje vještajka ili arbitražu, nakon čega će konačnu odluku donijeti Zbor suvlasnika ili ako njihov prijedlog ne bude prihvaćen mogu se obratiti nadležnom sudu.

Inovacije i poboljšice koje su

luksuzne prirode ili financijski znatno opterećuju suvlasničku zajednicu

Članak XX.

(1) Osim u slučajevima kada se radi o ugradnji nove hidroizolacije, energetski efikasne fasade i krova te obnove, odnosno poboljšanja instalacija za protok vode, plina i toplinske energije, kada inovacija ili poboljšica iz 1. stavka, članka 22. predstavlja trošak veći od 25% iznosa* koji se u jednoj godini zbirno skupi za pričuvu ili kad ona ima obilježja luksuza u odnosu na specifične uvjete i značaj zgrade i ako se sastoji od zahvata u prostoru, sustava ili uređaja koji su podložni odvojenoj uporabi, suvlasnici koji se ne slažu s odlukom jer ne žele ili ne mogu od toga imati koristi, odnosno oni koji, iako prisutni na zboru, nisu izrijekom glasovali (suzdržani) u prilog odluke, oslobođeni su od bilo kakvog sudjelovanja u trošku izvođenja i pokrivanju troškova koji proizlaze iz njihovog naknadnog održavanja, niti će se mjenjati njihov vlasnički udio, čak ni u onom slučaju kada ih se zbog specifičnih tehničkih uvjeta zgrade ne može lišiti koristi inovacija i poboljšica ili drugih iz njih proizašlih prednosti. Napomena: *ne pokrivaju se iz pričuve, to je samo mogući kriterij

(2) Bez obzira na odredbu o participacije u troškovima ugradnje, čuvanja i održavanja iz u prethodnog stavka, novo ugrađeni sustavi, inovacije i poboljšice će se po ovom Zakonu smatrati zajedničkim dijelom nekretnine.

(3) Suvlasnici, protivni odluci iz 1. stavka, odnosno oni koji, iako prisutni na zboru, nisu izrijekom glasivali u prilog odluke, ili njihovi nasljednici, bez obzira po kojem naslovu, zadržati će pravo da u bilo kojem trenutku zatraže pristup sustavima, inovacijama, poboljšicama ili prilagodbama na one već postojeće i sudjelovanje u njihovim prednostima, pod uvjetom da u pričuvu uplate iznos koji odgovara obvezi koju bi prema vlasničkom udijelu imali da su se odmah uključili u projekt, s pripisanom odgovarajućom zakonskom kamatom. a o načinu plaćanja

odluku će donijeti zbor
suvlasnika.

(4) Budući da se u skladu s 1. stavkom, ovog članka, troškovi izrade i održavanja ne mogu prenijeti na one suvlasnike koji su na zboru suvlasnika glasovali protiv ili nisu izrijekom glasali u korist sporazuma, ili u slučajevima u kojima se promjene i preinake izvode radi privatnog korištenja, u korist odluke računati će se glasovi i onih suvlasnika, opravdano odsutnih na zboru suvlasnika, u zapisniku navedenih poimenično i sa pripadajućim vlasničkim udjelima, a koji preporučenim pismom obavješteni o odluci koju su usvojili prisutni neće u roku od trideset (30) kalendarskih dana od primitka obavjesti upravitelju pismeno izraziti svoje neslaganje na bilo koji način koji omogućuje dokaz o dostavi.

Pristupačnost nekretnini i njenim dijelovima

Članak XX.

(1) Obvezujuće su za sve suvlasnike i ne zahtijevaju prethodno odobrenje Zbora suvlasnika, čak i ako zahtijevaju izmjenu međuvlasničkog ugovora, kada su na osnovu zakonskih propisa zatražene i požurivane od strane zainteresiranih suvlasnika ili kada su nametnute od strane nadležnog tijela lokalne samouprave sljedeće radnje :

- uklanjanje arhitektonskih barijera koje sprječavaju pristup ili pokretljivost osoba s invaliditetom;
- razumni radovi i zahvati prilagodbe, kao što su npr. ugradnja rampi, dizala ili drugih mehaničkih i električnih uređaja koji olakšavaju orijentaciju ili komunikaciju invalidnih osoba ili osoba starijih od sedamdeset godina, a koje žive ili rade na etežama ili u posebnim dijelovima nekretnine, pod uvjetom da iznos kojim iste terete godišnje troškove, nakon što se oduzmu javne subvencije ili potpore, ne prelaze 50% iznosa planiranog za redovne godišnje zajedničke troškove;
- privremeno zauzimanje zajedničkih dijelova nekretnine od strane izvođača, za vrijeme trajanja gore spomenutih radova.

(2) Neće dokinuti obvezujuću prirodu radova iz prethodnog stavka ni eventualna ponuda da

dio koji bi teretio zajednicu suvlasnika, nakon što se oduzmu javne subvencije ili potpore, na sebe preuzmu oni koji su ih zatražili.
Napomena : drugim riječima, u skladu sa europskom praksom, kada propisi nameću suvlasničkoj zajednici izvršenje gore navedenih radova, suvlasnici ne mogu vršiti pritisak na tražitelje radova da na sebe preuzmu sav trošak. Dakle, čak i kada bi ovi na to ipak pristali, ostali etažni vlasnici se ne mogu izmaknuti od sudjelovanja u tim troškovima.

(3) Poštujući nužnu i obvezujuću prirodu radnji iz prvog stavka, ako sredstva u pričuvi neće biti dostatna za ove radove, zbor suvlasnika ili zbor grupe zajednica, donijeti će odluku o osnivanju posebnog fonda, o rokovima prikupljanja sredstava i o raspodjeli pripadajućih priloga, po istim kriterijima koji se primjenjuju za pokrivanje troškove za redovno održavanje.

(4) Suvlasnici koji se protive radovima iz 1. stavka, ovog članka ili na bilo koji način neopravdano odgađaju izvršenje naloga nadležnog tijela, odgovarati će individualno za sankcije koje im se mogu izreći.

Održavanje i rekonstrukcija stropova, svodova i podova

Članak XX.

(1) Troškove redovnog i izvanrednog održavanja, kao i nužne rekonstrukcije stropova, svodova i podova u zajedničkim dijelovima nekretnine snose svi suvlasnici.

(2) Troškove redovnog i izvanrednog održavanja, kao i nužne rekonstrukcije stropova, svodova i podova na etažama ili posebnim dijelovima nekretnine snose vlasnici dviju etaža između kojih se izvode potrebni zahvati, s time da na teret vlasnika gornje etaže ili posebnog dijela ide pokrivanje poda, a na teret vlasnika donje etaže ide žbukanje, bojanje i dekoracija (slikarije, štukature i sl.) stropa.

(3) Troškove za radove koji se ne mogu podvesti pod odredbu iz prethodnog stavaka, snosi svaki suvlasnik, korisnik ili najmoprimac sam.

Neprohodne krovne terase u isključivoj uporabi

Članak XX.

Kada uporaba neprohodnih terasa (ravni krov) ili njenih dijelova nije zajednička svim suvlasnicima, oni koji ih isključivo koriste, u smisli ugradnje raznih sistema i uređaja, moraju sudjelovati trećinom u trošku njihovog popravka ili rekonstrukcije, a druge dvije trećine idu na teret svih etažnih vlasnika, proporcionalno njihovim vlasničkim udjelima.

Gradnja nad zadnjom etažom

Članak XX.

(1) Suvlasnik koji je vlasnik zadnje etaže, ispod neprohodne terase (krova), bez potrebe da zatraži dozvolu ostalih etažnih vlasnika, može na svoj trošak podići novu etažu ili poduzeti druge građevinske zahvate, ako statički uvjeti zgrade to dozvoljavaju i ako pribavi odgovarajuću građevinsku dozvolu. Isto pravo pripada onomu koji je isključivi vlasnik prohodne ravne terase (ravnog krova). O namjeri poduzimanja i prirodi takvih radova mora pravovremeno obavijestiti upravitelja i ostale suvlasnike.

(2) Onaj koji poduzima nadogradnju je obavezan na novoj etaži i na svoj trošak ponovno izgraditi terasu kakva je ona bila prije početka radova.

(3) Onaj koji poduzima nadogradnju mora isplatiti drugim suvlasnicima odgovarajuću odštetu koja će biti proporcionalna njihovim korigiranim vlasničkim udjelima nakon što se trenutna vrijednost površine koju će novi građevinski radovi zauzeti podijeli zbirom svih vlasničkih udjela, uključivši i one koji će pripadati etaži ili etažama koje još treba izgraditi.

(4) Onaj koji poduzima nadogradnju je također obavezan sanirati na svoj trošak ili, ako se tako dogovori, nadoknaditi sve štete koje će u toku izvođenja radova učiniti ostalim suvlasnicima, kao i one koje bi mogle nastati kasnije zbog grešaka u gradnji.

(6) Ako zgrada ima kosi krov ili prohodnu terasu koju imaju pravo koristiti svi suvlasnici ili

			<p>dio njih, onaj koji želi nadograditi zadnju etažu mora zatražiti odobrenje zbora suvlasnika i biti će dužan na novoj etaži na svoj trošak izgraditi kosi krov ili prohodnu terasu kakva je bila prije početka radova.</p> <p>(7) Suvlasnici se mogu suprostaviti nadogradnji, ako ova kompromitira arhitektonski izgled zgrade ili ako znatno umanjuje osvjetljenost i zračnost donjih etaža.</p>		
369	MARIO STUBIČAN	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Članak 17., stavak 3 i 4- u današnje vrijeme globalnog zatopljenja i politike energije obnovljivih izvora energije nema smisla braniti ugradnju modernih sustava za hlađenje ili grijanje te proizvodnju energije na način da nisu vidljivi ili da narušavaju izgled zgrade. Razmislite o prioritetima (ljudski život i zaštita prirode) a ne o estetici izgleda zgrade. Treba postaviti prihvatljiva pravila postavljanja istih tako da svi stanovi u zgradi imaju mogućnost ugradnje a ne samo stanovi koji se ne nalaze na uličnoj strani.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada, pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.</p>
370	ANA-MARIJA SUDAR JOTIĆ	Očuvanje temeljnih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Ustav u članku 34. utvrđuje nepovredivost doma kao jedno od temeljnih osobnih prava. Prema Ustavu Republike Hrvatske, dom je nepovrediv. Iz odredaba članka 34. Ustava proizlazi načelo da bez pristanka određene osobe nitko ne može ući u njezin stan, kuću ili bilo koji objekt koji se može smatrati domom. Da li je država vlasnik moga doma, da ona meni ili suvlasnicima s kojima imam vlasništvo zgrade, određuje što ćemo mi raditi u "svojem domu"? Da li će ONI (DRŽAVA) koji pišu OVAJ ZAKON ući sa svojim RIJEČIMA u naš DOM, bez NAŠEG PRISTANKA?</p> <p>Ako smo mi, građani kupili svoje domove zajedno sa drugim građanima, i imamo vlasništvo nad svojom zgradom, tko je država da nama određuje što ćemo mi raditi sa našim vlasništvom? Ako postoji suglasnost svih suvlasnika da jedan od suvlasnika natkrije svoju terasu, u skladu s arhitekturom zgrade i da ju ne nagrđuje, ne vidim razlog da se isti zabranjuje zakonom?</p> <p>Zabrana zatvaranja balkona, terasa, (...), neka se tiče zgrada koje imaju status kulnog dobra ili neki drugi zaštićeni status. To</p>	Primljeno na znanje	<p>U praksi se pokazalo da je većina radova u svrhu natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa u Republici Hrvatskoj izvedena nezakonito i protivno postojećim propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornog uređenja, pa se slijedom navedenog predmetnom odredbom nastoji prevenirati buduće nezakonito postupanje suvlasnika zgrada.</p> <p>Iznimno se propisuje kada su dozvoljeni radovi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, i to u slučajevima ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, i to unificirano za cijelu zgradu.</p>

su zgrade koje čine povijest i s razlogom bi trebale ostati u izvornom obliku. Građani koji žive u takvim zgradama su upoznati sa njihova zgrada ima status kulturnog dobra i da se nikakve preinake na zgradama ne smiju raditi bez odobrenja određenih službi. A to što država po tom pitanju nije ništa radila i što su suvlasnici takvih zgrada "tromi i nezainteresirani" te nisu prijavljivali promjene i druge suvlasnike koji su uništavali zgrade, to je njihov problem, a ne problem svih nas ostalih koji nemamo veze sa tom tematikom.

Zabranjivati zgradama kojima država nije VLASNIK, zgradama koje lijepo funkcioniraju i "posluju unutar", nemaju nikakvo zakonsko niti ustavno pravo. Vraćamo se ponovno u "ONA DOBA" kada je država bila vlasnik svega, pa i onog što nikada nije bilo njezino vlasništvo.

Što će sada biti - ponovno određivanja koliko kvadrata možeš imati stana po članu kućanstva, pa će ti "ubaciti" osobe s ulice jer imaš više prostora u SVOJEM DOMU!?!?

371	DAVOR PETRAČIĆ	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Članak 17.</p> <p>(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 u zidovima</p> <p>NAPOMENA: da li su to prodori kroz zidove ili udubljenja u zidovima nije jasno. Ako to nije jasno, sve instalacije kod uređanja morati će se voditi nadžbukno što nije u tradiciji Hrvatske, a možda je bolje definirati da se prorezi mogu neograničeno raditi na pregradnim zidovima koji nisu od armiranog betona i nosivim zidovima od ziđa do dubine od 5 cm (točkasta ugradnja instalacijskog ormarića površine do 0,1m² bez obzira na dubinu) dok je na armirano-betonskim zidovima zabranjeno bilo kakvo dubljenje ili izrezivanje dijela ziđa bez glavnog projekta i građevinske dozvole. Svako uređenje sa ugradnjom instalacija mora biti popraćeno izradom glavnog projekta po ovlaštenoj osobi građevinske i po potrebi arhitektonske struke) i ugradnja instalacijskih ormarića za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada.</p> <p>(2) Na izgrađenim zgradama ne smiju se izvoditi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa.</p> <p>(3) Na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenski sustavi.</p> <p>DODATAK To je dopušteno na ravnim krovovima i dvorišnim pročeljima</p> <p>(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s ulice.</p> <p>DODATAK na zidove približno okomite na ulicu)</p> <p>(5) Svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U praksi se pokazalo da izvođenje proreza i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. utječe na stabilnost tih zgrada, što se pokazalo problemom nakon potresa u Republici Hrvatskoj 2020. godine, budući da su zgrade na čijim su nosivim zidovima izvođeni navedeni radovi (prorezi ili udubljenja), znatno više oštećene u potresu.</p> <p>Vezano uz ostali dio komentara, cijeni se da prihvaćanje primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>
372	RAFAEL RALIĆ	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>St. 4 – ova definicija je prilično neodređena jer svaki gledatelj drugačije vidi istu stvar. Vidljivost ovisi o visini gledatelja, vrsti ograde na balkonu, katnosti zgrade, visini od poda na kojoj se uređaji nalaze,...</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

373	GREGOR MIHALJEVIĆ	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Vežano za stavak (1) Čl. 17. trebala bi se izbjeći formulacija zabrane izrade proreza na vanjskim nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. ukoliko nisu odrađene horizontalne i vertikalne armirano-betonske serklaže! Predlažem potpuno izbacivanje toga iz teksta zakon jer ovako pisan tekst zakona bi značio da više neće biti moguće ugraditi fasadni, odnosno panoramski lift ukoliko na starijoj zgradi prethodno nije odrađena djelomična ili potpuna konstruktivna obnova zgrade - što u većini slučajeva nije uopće financijski moguće. U većini starijih zgrada po centru Zagreba, jedina opcija za ugradnju lifta je vanjski panoramski/fasadni lift koji je postavljen na vlastitim temeljima te ne opterećujej statiku zgrade, a pristup mu je osiguran upravo kroz proreze na unutarnjoj fasadi kroz npr. međukatove. U sklopu izrade glavnog projekta za takav fasadni lift na starijoj zgradi potrebno predvidjeti te kasnije tokom ugradnje postaviti ojačanja proreza koji se izrezuju za pristup liftu, npr. s međukatova, što je naravno logično i stvar uobičajene prakse - ali nikako se ne bi trebala u zakonu ostaviti trenutna formulacija zabrane izrade proreza, odnosno da za to zgrada mora biti armirano-betonska i mlađa od 1965! Takva formulacija bi posljedično napravila situaciju gorom nego što je sad te gotovo potpuno ugasila mogućnosti ugradnje liftova u zgradama po centru Zagreb, gdje su često i najpotrebniji, jer im se slijedom ovog zakona ne bi moglo pristupiti.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U praksi se pokazalo da izvođenje proreza i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. utječe na stabilnost tih zgrada, što se pokazalo problemom nakon potresa u Republici Hrvatskoj 2020. godine, budući da su zgrade na čijim su nosivim zidovima izvođeni navedeni radovi (prorezi ili udubljenja), znatno više oštećene u potresu.</p> <p>Slijedom navedenog, a u svrhu zaštite od urušavanja takvih zgrada, zabranjuje se 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.</p>
-----	-------------------	--	--	----------------	--

374	Ivica Džeba	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	<p>Treba navesti da se bilo kakvi zahvati na nosivoj konstrukciji zgrade bez obzira na godinu gradnje ne smiju provoditi bez suglasnosti Zajednice suvlasnika i odgovarajuće projektno-izvedbene dokumentacije sukladno Zakonu o gradnji.</p> <p>Stavak (2): Dio balkona, lođa i terasa je već zatvoren. U objašnjenju piše da se Zakon neće primjenjivati retroaktivno. Ako se isto ne dozvoljava i ostalim suvlasnicima koji žele zatvoriti lođe, dovode se u neravnopravan položaj.</p> <p>Stavak (3): Ovaj stavak nije moguće provesti. Samo u kompaktno izgrađenim gradskim četvrtima, kao što je npr. Donji grad u Zagrebu, moguće je odrediti što je ulično pročelje. Kod većine visokih zgrada u pravilu nije moguće odrediti što je ulično pročelje. Vrlo često su sva pročelja vidljiva s uličnih površina.</p> <p>Stavak (4): Ovaj stavak je neprecizan jer je gotovo nemoguće tako postaviti klima uređaj na balkonu da nije vidljiv s ulice. Detaljnije je u ovom stavku potrebno obrazložiti pojam „direktno vidljiv“.</p> <p>Treba nadopuniti ovaj članak. Naime, treba obvezati suvlasnike da prilikom promjene vanjske stolarije mogu ugraditi novu koja rasterom, bojom i dimenzijama odgovara prvotno ugrađenoj u zgradu. Isto vrijedi i za zamjenu roleta. Također, prilikom bojanja vanjskih zidova zgrade na svom posebnom dijelu zgrade moraju paziti da ton i boja budu u skladu s ostatkom zgrade.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada, pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.</p> <p>Ovim Zakonom je propisano da svi zamjenski elementi na pročeljima zgrada moraju poštivati geometrijske odnose i boju originalnih elemenata.</p>
-----	-------------	--	---	----------------	---

375	DOMAGOJ GRABOVAC	Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima , Članak 17.	Nepotrebna zabrana natkrivanja terasa. Natkrivanje i nadstrešnice su već regulirane Pravilnikom o jednostavnim građevinama. Ovakvom formulacijom eksplicitno se zabranjuje izvoditi nadstrešnice nad prohodnim ravnim krovom čak i u slučaju da su svi suvlasnici suglasni. Dodatno, ako se pojam terasa tumači kao terasa na razini terena/prizemlja ispada da su sve nadstrešnice koje su povezane sa građevinom a izlaze iz gabarita zgrade nelegalne, što do sad nije bio slučaj sukladno Pravilniku o jednostavnim građevinama. Zalažem se za dodatno reguliranje nadstrešnica i tendi radi očuvanja izgleda pročelja zgrade međutim navedeno je potrebno spustiti na razinu odluke suvlasnika natpolovičnom ili kvalificiranom većinom a ne zakonskom zabranom.	Primljeno na znanje	U odnosu na zabranu 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, namjera je da se ovim Zakonom dodatno djeluje na stanare zgrada da ne postupaju protivno odredbama važećih propisa te da se jače naglasi nezakonitost takvog postupanja. Iznimno se propisuje kada su dozvoljeni radovi radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa, i to u slučajevima ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima koji uređuju projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina, i to unificirano za cijelu zgradu.
376	Maja Domladovac	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Ugradnja dizala	U članku 18. stavku 2 iza rečenice: Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala u postojeće zgrade. Dodati rečenicu: Sufinanciranje se odnosi na troškove ugradnje dizala u postojećim zgradama unazad godinu dana od dana donošenja ovog zakona. Prihvatljivi troškovi su troškovi nastali nakon 1. siječnja 2024. godine. (Prema navedenom, ukoliko suvlasnici stambenih zgrada iz vlastitih sredstava ugrade dizalo u 2024. godini, a prije donošenja Zakona, Republika Hrvatska sufinancirat će 1/3 troškova ugradnje dizala nastale od 1.siječnja 2024. godine.)	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovaj Zakon propisuje da odluku o ugradnji dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske, u kojoj će se detaljno razraditi mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade. Slijedom navedenog, članak 20. se odnosi na sufinanciranje ugradnje dizala od strane Republike Hrvatske nakon što Vlada Republike Hrvatske donese odluku.

377	Ivana Popilovski	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Ugradnja dizala	U članku 18. stavku 2 iza rečenice: Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala u postojeće zgrade. Dodati rečenicu: Sufinanciranje se odnosi na troškove ugradnje dizala u postojećim zgradama unazad godinu dana od dana donošenja ovog zakona. Prihvatljivi troškovi su troškovi nastali nakon 1. siječnja 2024. godine. (Prema navedenom, ukoliko suvlasnici stambenih zgrada iz vlastitih sredstava ugrade dizalo u 2024. godini, a prije donošenja Zakona, Republika Hrvatska sufinancirat će 1/3 troškova ugradnje dizala nastale od 1.siječnja 2024. godine.)	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovaj Zakon propisuje da odluku o ugradnji dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske, u kojoj će se detaljno razraditi mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade. Slijedom navedenog, članak 20. se odnosi na sufinanciranje ugradnje dizala od strane Republike Hrvatske nakon što Vlada Republike Hrvatske donese odluku.
378	Đuro Vučinić	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Ugradnja dizala	Problem dogradnje dizala na postojeću zgradu U primjeru zgrade sa pet ulaza (5 funkcionalnih cjelina), koje čine jednu organiziranu zajednicu suvlasnika, ne postoji realna mogućnost dobiti natpolovičnu suglasnost za dogradnju dizala, na zasebnom jednom ulazu. U prijedlogu zakona o upravljanju i održavanju prepoznat je pojam „funkcionalna cjelina“ jer je u članku 10. dana mogućnost da zgrada, ako ima više funkcionalnih cjelina sa zasebnim ulazima, svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika, što je za pohvalu. Bez toga, naprimjer, dogradnja dizala na ulazu bila bi nemoguća misija, jer je to zasebni zajednički dio (funkcionalna cjelina) i za to je potrebna natpolovična suglasnost suvlasnika ulaza, a ne natpolovična suglasnost suvlasnika cjelovite zgrade. Drugi problem su odluke suvlasnika prema članku 31. Budući da je prema članku 31. donesena odluka obvezujuća za sve suvlasnike, a dogradnja dizala na ulazu je veća investicija (oko 70 000,00€), prema prijedlogu zakona, nejasno je koju odluku primijeniti u navedenom slučaju:(1) odlukom natpolovične većine ili (2) odlukom kvalificirane većine. Nije dobro da je odluku donesenu prema članku 31, moguće poništiti primjenom članka 23. Umjesto članka 23. možda je bolje navesti, da se odluke donesene natpolovičnom većinom ne odnose na vlasnike	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U Zakonu je izrijekom propisano da je za donošenje odluke o ugradnji dizala potrebna natpolovična suglasnost suvlasnika.

			<p>posebnog dijela, čija primanja po osobi kućanstva su ispod određenog minimuma. U tom slučaju ostali suvlasnici ulaza podmirivali bi taj trošak iz pričuve, a na nekretnini vlasnika posebnog dijela Upravitelj bi radio zabilježbu u zemljišnim knjigama. Dug ne zastarijeva, te bi se promjenom imovinskog cenzusa, ili promjenom vlasnika posebnog dijela, naplaćivao, revalorizirani dug od aktualnog vlasnika i vraćao u pričuvu zajednici suvlasnika.</p> <p>Dakle, zakonom treba omogućiti suvlasnicima koji žele ulagati u svoje zajedničke dijelove, gdje god je to moguće. Opsjednutost „cjelovitom zgradom“, kao zajednice suvlasnika, nije opravdana, jer postoje mogućnosti da se npr. Međuvlasničkim ugovorom veže više funkcionalnih cjelina (sve ulaze) u jednu skupinu suvlasničkih zajednica (ugovornu cjelinu) koji su obvezni odlučivati i učestvovati u troškovima zajedničkih dijelova svih suvlasnika cjelovite zgrade.</p>		
379	BERNARDICA HOLJEVAC	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Ugradnja dizala	Potrebno je dodati i zamjenu dizala ako su starija od 1965. jer takvih slučajeva ima jako puno	Primljeno na znanje	Ovaj Zakon propisuje da odluku o ugradnji dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske, u kojoj će se detaljno razraditi mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade. Slijedom navedenog, članak 20. se odnosi na sufinanciranje ugradnje dizala od strane Republike Hrvatske nakon što Vlada Republike Hrvatske donese odluku.
380	Ante Glavaš	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Ugradnja dizala	Članak 17. stavak 3. je jednostavno u praksi neprovediv. Kako se definira ulično pročelje zgrade i što to znači? Na koji način će se to provesti u pojedinim zgradama (kvartovima) gdje nema lođe ili balkona, a terasa odnosno krov zgrade je na prevelikoj visini tako da klima uređaj ne može raditi ako je tolika udaljenost.	Primljeno na znanje	Intencija odredbe je onemogućavanje postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenskih sustava na ulična pročelja zgrada, pozitivno utječe na održavanje vizualnog izgleda stambenih zgrada.

381	Marko Sikirica	Ugradnja dizala, Članak 18.	Članak 18. stavak 1. Da li se subvencioniranje dizala odnosi onda i na one zgrade koje imaju starija dizala i odluče obnoviti dizala? Malo mi ispada diskriminatorno da zgrade koje nemaju dizala dobe od države određenu subvenciju, a ostale zgrade koje imaju možda stara dizala i razmišljaju o promjeni ili modernizaciji dizala za to nemaju mogućnost subvencioniranja od strane države!! Da li subvencioniranje uključuje i ugradnju dizala za osobe s invaliditetom?	Primljeno na znanje	Ovaj Zakon propisuje da odluku o ugradnji dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske, u kojoj će se detaljno razraditi mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade. Slijedom navedenog, članak 20. se odnosi na sufinanciranje ugradnje dizala od strane Republike Hrvatske nakon što Vlada Republike Hrvatske donese odluku.
382	Ured pučke pravobraniteljice	Ugradnja dizala, Članak 18.	Posebno pozdravljamo članak 18. Ugradnja dizala kojim se propisuje sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige, odnosno u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, koje imaju najmanje tri kata, za koje je izrađen glavni projekt ugradnje dizala sukladno propisima o gradnji, u kojima natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o ugradnji dizala, koje imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima ugradnje dizala. Neograničena i samostalna mogućnosti izlaska iz stana u višekatnici i pristup brojnim uslugama mnogim starijim osobama, osobama s invaliditetom i onima narušenog zdravstvenog stanja predstavlja jedan od svakodnevnih izazova pa svaku inicijativu za poboljšanjem kvalitete života i uključenosti ovih ranjivih skupina u društvu pozdravljamo. Predlažemo propisivanje hitnosti sudskog postupka ukoliko do njega dođe na zahtjev bilo kojeg suvlasnika u situaciji kada se ne može postići potrebna većina za donošenje odluke o ugradnji dizala.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

383	Tomislav Kukuljica	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>NEKVALITETNO POSTAVLJEN ZAKON</p> <p>Kakve to veze ima sa Upravljanjem ??</p> <p>Ne bi li Zakon trebao biti propis koji bi u osnovama odgovorio na važna pitanja.</p> <p>Ovdje vidimo nekakvo brzinsko rješenje ozakonjenja subvencije izgradnje dizala.</p> <p>Što ćemo sa ovom stavkom za 7 - 8 godina ? Promjenom vlade će se i dalje sufinancirati dizala ili će se mijenjati Zakon ?</p> <p>Mislim da ovome nije mjesto u Zakonu već u jednom posebnom aktu koji će pokriti inicijativu Republike Hrvatske u razdoblju koliko to bude trebalo. Ovo mi sve više izgleda kao predizborna hrpa obećanja sveopćem puku na radost.</p> <p>Iskreno, nemam previše uvjerenja da vam ovo što svojim trudom pišem išta znači ali lakše ću spavati i pogledati se u zrcalo.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakoni se donose u Saboru Republike Hrvatske i služe kako bi se s njima uredili odnosi i postupci u društvu.</p> <p>Intencija odredbe je da se omogući sufinanciranje ugradnje dizala već u ovom Zakonu, budući da, brojne višekratne zgrade u Republici Hrvatskoj nemaju dizala što starijim osobama, osobama s invaliditetom te drugim osobama smanjenje pokretljivosti utječe na kvalitetu života. Stoga je potrebno potaknuti gradnju dizala u postojeće zgrade.</p>
384	Aleksandro Ćosić	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>Ugradnja dizala u stare građevine je vrlo upitna investicija iz više razloga; kako iz tehničkih razloga tako i iz stvarno uporabnih i financijskih razloga.</p> <p>Obzirom da se radi o ugradnji uređaja koji u većini slučajeva nije bio planiran glavnim projektom, odnosno građevinskom i uporabnom dozvolom, onda je ugradnja dizala poboljšica koja povećava vrijednost cijele nekretnine, pa slijedom toga potrebna je 100% suglasnost svih suvlasnika te iste nekretnine. Ukoliko nema 100% suglasnosti suvlasnika onda suvlasnici koji žele ugradnju dizala na sebe moraju preuzeti teret financiranja izvođenja radova poboljšice, kako je i definirano Zakonom o vlasništvu.</p> <p>Ovdje je upitno i financiranje ugradnje takvih instalacija, odnosno ulaganje javnih sredstava u privatno vlasništvo. Koji je javni interes takvih ulaganja i koja je dobrobit za sve građane RH koji plaćaju poreze?</p> <p>Ukoliko se sufinancira ugradnja dizala koje postaje privatno vlasništvo onda bi trebalo primijeniti princip javno-privatnog vlasništva s time da korisnici takvih uređaja participiraju u radu dizala (primjeri iz Italije i Austrije gdje se vožnja takvim dizalima naplaćuje).</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Prema predloženom tekstu zakona za ugradnju dizala je potrebna suglasnost natpolovične većine glasova suvlasnika. Opravdanost sufinanciranja ugradnje dizala je višestruka, od socijalne do gospodarske, a osjetljivost prema osobama s invaliditetom i nemoćnima je jedna od primarnih uloga države.</p>

385	HGK	Ugradnja dizala, Članak 18.	Članice HGK u članku 18. predlažu ugradnju dizala regulirati drugim podzakonskim propisom, uredbom, pravilnikom, te se ovim zakonom koncentrirati samo na opće odredbe koje se odnose na upravljanje i održavanje zgrada.	Primljeno na znanje	Ovaj Zakon propisuje da odluku o ugradnji dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske, u kojoj će se detaljno razraditi mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade. Slijedom navedenog, članak 20. se odnosi na sufinanciranje ugradnje dizala od strane Republike Hrvatske nakon što Vlada Republike Hrvatske donese odluku.
386	Željko Čalić	Ugradnja dizala, Članak 18.	treba predvidjeti sufinanciranje ugradnje dizala za zgrade u kojima je jedinica lokalna samouprava suvlasnik (manjski i/ili većinski) jer ima i takvih zgrada koje imaju potrebu za ugradnjom dizala	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
387	DEJAN VUKELIĆ	Ugradnja dizala, Članak 18.	Točka 2. mijenja se i glasi Republika Hrvatska će sufinancirati jednu polovinu ukupnih troškova ugradnje dizala u postojeće zgrade. Obrazloženje: Budući da je velik fokus ovog Zakona na ugradnji liftova (solare smo zaboravili, zar ne ?!) onda bi i iznos sufinanciranja trebao biti veći. Mi smo s idejom ugradnje liftova započeli prije desetak godina i cijena je bila 350.000 KN. Čim smo započeli netko je u političkoj kampanji spomenuo fondove i cijena je skočila na 450.000 KN. Sada je već na 70.000 EUR, a za očekivati je da će se nakon usvajanja ovog Zakona cijena dodatno povećati (velika potražnja, velika cijena). Zato bi Zakonodavac trebao planirati subvenciju barem 50% troškova.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakon predviđa samo dio sredstava za ugradnju dizala koja bi bila obveza države, a ostavljeno je na izbor jedinicama lokalne samouprave da li će se i u kojem iznosu se priključiti sufinanciranju kako bi olakšali financijski teret svojim sugrađanima. Što se tiče sufinanciranja ugradnje solarnih panela, za to postoje posebni programi.
388	Jug Puljizević	Ugradnja dizala, Članak 18.	Članak 18. je suvišan i treba ga brisati. Ugradnja dizala, odnsono sufinanciranje ugradnje dizala, može se regulirati odlukom ili drugim propisom, ali na ovaj način nema smisla niti poveznice s predmetom ovog prijedloga. Uostalom Vlada donosi program kojim se detaljno razrađuju mjere... tako da nema zapreke da se donese poseban propis kojim bi se regulirara ugradnja dizala. Ugradnja dizala je bitna stvar, pogotovo u zgradama gdje žive stariji ljudi i treba joj se kvalitetnije pristupiti.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. S obzirom na znatna sredstva koja bi se trebala izdvojiti iz državnog proračuna primjereno je da o tom odlučí Sabor, stoga je predložena ovakva odredba. Brojne višekratne zgrade u Republici Hrvatskoj nemaju dizala što starijim osobama, osobama s invaliditetom te drugim osobama smanjenje pokretljivosti utječe na kvalitetu života. Veliki broj višekratnih zgrada u Republici Hrvatskoj građen je u vrijeme kada ugradnja dizala nije bila obveza.

389	Arijana Grahovac Oroz	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>Osnovni problem kod čl. 18. Ugradnja dizala je izjednačavanje zgrada koje nisu etažirane i etažiranih zgrada, što je ujedno i u suprotnosti sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Naime, kod starih zgrada u centru grada Zagreba mogućnost ugradnje dizala postoji jedino (većinom) u dvorištu - fasadna/panoramska dizala. Dvorišta zgrada koje nisu etažirane, a imaju kolni ulaz, puna su nelegalnih garaža, poslovnih prostora, skladišta za koje se ne plaća pričuva i koja ni zakonski ne postoje. Po ovom Zakonu bi suvlasnici s više od 50% vlasništva mogli donijeti odluku da u takva vlasnički nedefinirana dvorišta ugrade lift koji još i sufinancira država. Dakle, ovim Zakonom, čl. 18. se i dalje potiče neuređenost vlasništva, potiče se i daljnje oduzimanje nedefiniranih zajedničkih dijelova, ali i nagrađuje, sufinanciranjem države u zgrade koje nisu usklađene sa Zakonom o vlasništvu, nisu etažirane.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Povezivanje statusa etažiranja sa sufinanciranjem ugradnje dizala nije opravdano s obzirom da su problemi etažiranja zgrada puno složeniji i ovise o nizu elemenata koji često ne ovise o volji suvlasnika, a posebno onih kojima je takva mjera najpotrebnija. Ovu mjera treba promatrati sa stanovišta socijalne osjetljivosti prema nemoćnima i brige za osobe s invaliditetom ali i kao gospodarski poticajnu.</p>
-----	--------------------------	--------------------------------	---	----------------	--

390	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>Predmetni članak je potrebno u cijelosti izbaciti iz prijedloga zakona. Pitanje ugradnje dizala je odluka suvlasnika i mora se donijeti kao i sve druge odluke vezane za investicijsko održavanje i unapređenje zgrade 100% suglasnošću svih suvlasnika ili najmanje kvalificiranom većinom. Zakon mora biti od početka kvalitetno napisan i trajan, bez suvišnih dijelova koji se mijenjaju prema trenutnoj modi, politici i programima.</p> <p>Hoće li Republika Hrvatska financirati ili neće ugradnju dizala, energetske obnovu ili nešto treće, ne smije biti predmet ovog zakona. „Projekti“ države/EU neka se uređuju posebnim državnim programima, projektima i natječajima, a nikako zakonima. Društvo mora pružiti pomoć i voditi brigu o potrebama osoba s poteškoćama i starijim osobama, Međutim to ne znači da se smije nerazumno postupati i novac razbacivati. Umjesto trošenja velikih iznosa na ugradnju i održavanje dizala, bilo bi razumnije da država osobama kojima je pomoć potrebna pomogne da svoje stanove na katu u zgradama bez dizala zamijene sa stanovima u zgradama koje imaju dizala ili prizemnim stanovima. To je puno jednostavnije, brže, razumnije i jeftinije rješenje.</p> <p>Sve zgrade iznad 5 katova odavno trebaju imati dizala. Niže zgrade ako su smatrale dizala potrebnim su ih i ugradile.</p> <p>Kome nije po volji može prodati postojeći stan na katu i kupiti ga u zgradi koja ima dizalo ili, još povoljnije, prizemni stan. Zgrade imaju svoj vijek trajanja.</p> <p>Ekonomsko opravdanje naknadne ugradnje dizala je vrlo upitno.</p> <p>Je li smisljeno naknadno ugrađivati dizala? To moraju odlučiti suvlasnici. Što s onima koji će biti oštećeni ugradnjom? Zašto bi netko tko živi u prizemlju ili prvom katu trebao plaćati za ugradnju i održavanje dizala ako ga neće koristiti? Kako će im se nadoknaditi njihovi troškovi i gubitak vrijednosti njihovog posebnog dijela? Bez da se takva pitanja riješe međuvlasničkim ugovorom nije primjereno potencirati ugradnju dizala.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>S obzirom na znatna sredstva koja bi se trebala izdvojiti iz državnog proračuna primjereno je da o tome odluči Sabor, stoga je predložena ovakva odredba.</p> <p>Naime, brojne višekratne zgrade u Republici Hrvatskoj nemaju dizala što starijim osobama, osobama s invaliditetom te drugim osobama smanjenje pokretljivosti utječe na kvalitetu života. Veliki broj višekratnih zgrada u Republici Hrvatskoj građen je u vrijeme kada ugradnja dizala nije bila obveza.</p>
-----	-------------------------	--------------------------------	--	----------------	---

391	Pravobranitelj za osobe s invaliditetom	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>S obzirom na prethodno iznesene prijedloge, ovim putem izražavamo podršku prijedlozima gosp. Peloze i Udruge roditelja djece s oštećenjem vida i dodatnim poteškoćama u razvoju OKO, koji se odnose na predviđanje drugačijih uvjeta u slučaju da u stambenoj zgradi stanuje netko od suvlasnika ili članova kućanstva koji je osoba s invaliditetom. S obzirom da i Konvencija o pravima osoba s invaliditetom propisuje u čl. 19. toč. b) da države stranke ove Konvencije priznaju jednako pravo svim osobama s invaliditetom na život u zajednici, s pravom izbora jednakim kao i za druge osobe, te će poduzeti djelotvorne i odgovarajuće mjere kako bi olakšale osobama s invaliditetom puno uživanje ovoga prava i punog uključanja i sudjelovanja u zajednici, uključujući i osiguranje... pristupa širokom rasponu usluga koje različite službe potpore pružaju osobama s invaliditetom u njihovom domu ili ustanovama za smještaj, uključujući osobnu asistenciju potrebnu za potporu življenju i za uključenje u zajednicu, kao i za sprečavanje izolacije ili segregacije iz zajednice. Na ovaj način želi se osobama s invaliditetom osigurati slobodan pristup mjestu stanovanja.</p> <p>Slijedom navedenog predlažemo čl. 18. izmijeniti na način da se u st. 1. toč. 2. propiše uvjet: - koje 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. Nadalje, u istom čl. 18. st. 1. toč. 4. predlažemo izmijeniti na način: - u kojima je natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o ugradnji dizala ili u slučaju da je jedan od suvlasnika, odnosno članova kućanstva suvlasnika, osoba s invaliditetom s najmanje 80% tjelesnim oštećenjem na donjim ekstremitetima, odluka se donosi sa suglasnošću od 33% suvlasnika.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da se predmetnim člankom propisuje da se iz državnog proračuna sufinancira ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade koje 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.
392	IGOR DOUBEK	Ugradnja dizala,	Ne vidim čemu 2. stavak.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se.

Članak 18.

Naime, radi se o trenutačnoj odluci Vlade koja s vremenom može biti izmjenjena. Sada je 33%, za godinu dana možda 40% ili 20%, a za dvije možda bude bila ukinuta. Nema logičnog smisla stavljati u zakon nešto za što se može predvidjeti da bi moglo nametnuti potrebu korekcije zakona.

Doduše ne vidim potrebu da se u ovaj zakon posebno unose odredbe u svezi trenutne poticane ugradnje dizala kada to može biti uređeno uredbom Vlade. Tim više što su poboljšice općenito već uzete u obzir.

Ja vam pod rednim brojem 18. predlažem slijedeći članak:

Odustajanje od javne usluge koja se prima putem zajedničkog centraliziranog sustava

Članak xx.

Zajednica suvlasnika može odustati od korištenja usluge koju prima putem zajedničkog sustava centralnog grijanja, klimatizacije ili bilo kojeg drugog centraliziranog sustava od tvrtke koja svoju uslugu nudi na tržištu pod uvjetom da Zbor suvlasnika takvu odluku donese sa kvalificiranom većinom.

Također vam predlažem i članak:

Potpuna ili djelomična propast zgrade

Članak XX.

(1) Za potpunu propast zgrade smatra se stanje kada troškovi za njenu obnovu prelaze 50% vrijednosti iste u trenutku nastanka udesa, a ostatak troška ne pokriva osiguranje.

(2) Ako zgrada propadne potpuno ili u dijelu koji predstavlja 75% njene vrijednosti prije nastanka štete, svaki suvlasnik može zatražiti prodaju na dražbi zemljišta i materijala, osim ako nije drugačije određeno u međuvlasničkom ugovoru.

(3) Ako je propao dio koji je manji od 75% njene vrijednosti prije nastanka štete, zbor suvlasnika donosi odluku o možebitnoj ponovnoj obnovi zgrade pod uvjetom da u troškovima za izgradnju zajedničkih dijelova nekretnine

S obzirom na znatna sredstva koja bi se trebala izdvojiti iz državnog proračuna primjereno je da o tome odluči Sabor, stoga je ova predložena ovakva odredba.

Naime, brojne višekatne zgrade u Republici Hrvatskoj nemaju dizala 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 nije bila obveza.

U odnosu na vaše ostale komentare i prijedloge, cijeni se da prihvatanje primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.

			svaki suvlasnik koji se želi uključiti sudjelovati će razmjerno svojim vlasničkim udjelima, dok će izgradnju svog posebnog dijela nekretnine financirati sam.		
393	DENIS PELOZA	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>Dopuniti članak 18., dodati novi članak ili unijeti izuzeća kada se odnosi na ugradnju dizala za potrebe jedne ili više djece / osobe s invaliditetom (tjelesnim oštećenjem) suvlasnike ili članove obitelji suvlasnika. Predvidjeti specifične okolnosti kako se može raditi o ugradnji dizala / podizne rampe / platforme niže ili nulte katnosti. Osim jasnog definiranja izuzeća kroz ovaj zakon, logično bi bilo urediti kroz Program ugradnje dizala prema stavku (3) i putem mjera iz stavka (4), kojim se uređuju preduvjeti, prioriteti, sufinanciranje, sustav bodovanja, razina sufinanciranja na razini pola, dvije trećine ili u cjelosti ukupnih ili razmjernih troškova ugradnje. Članak 18.</p> <p>(1) Na temelju ovoga Zakona iz državnog proračuna sufinancira se ugradnja dizala u postojeće zgrade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige, odnosno u kojima suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, - koje imaju najmanje tri kata,osim u slučaju primjene izuzeća iz članka.....ili Programa ugradnje dizala - za koje je izrađen glavni projekt ugradnje dizala sukladno propisima o gradnji, - u kojima natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o ugradnji dizala, osim u slučaju primjene izuzeća iz članka.....ili Programa ugradnje dizala - koje imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima ugradnje dizala. <p>(2) Republika Hrvatska će sufinancirati jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala u postojeće zgrade, odnosno dvije trećine razmjernog troška ugradnje dizala u postojeće zgrade koji se odnosi na suvlasnike ili članove obitelji suvlasnika osoba s invaliditetom sukladno Programu ugradnje dizala</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da se propisuje da se iz državnog proračuna sufinancira ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade koje 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.

			<p>(3) Program ugradnje dizala u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.</p> <p>(4) U programu iz stavka 3. ovoga članka detaljno se razrađuju mjere za poticanje ugradnje dizala u postojeće zgrade s ciljem povećanja kvalitete života stanara, detaljno se propisuju preduvjeti za sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade, potrebne suglasnosti, prioriteti prilikom sufinanciranja ugradnje dizala u postojeće zgrade, mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade, način objave i sadržaj javnog poziva za sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade, sustav bodovanja projekata ugradnje dizala u postojeće zgrade, sadržaj ugovora o sufinanciranju ugradnje dizala u postojeće zgrade i razloge za raskid takvog ugovora.</p>		
394	Udruga roditelja djece s oštećenjem vida i dodatnim poteškoćama u razvoju OKO	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>Nadopuna čl. 18. st 1. u slučaju da u zgradi živi osoba s invaliditetom</p> <p>- koja imaju najmanje tri kata ili suvlasnika s najmanje 80% stupnjem invaliditeta na donje udove</p> <p>- u kojima natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o ugradnji dizala ili 33% u slučaju da u zgradi živi osoba s najmanje 80% stupnjem invaliditeta na donje udove</p> <p>Obrazloženje: omogućiti da osobe s visokim stupnjem invaliditeta na donje udove mogu izaći iz svog stana, a ne da budu zarobljeni u svom stanu što je sada slučaj.</p> <p>Izmjena čl. 21. st. 4. - maknuti taj stavak jer se zna što znači hitni popravak i s ovim uvjetom će to biti veoma otežano provesti.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da se propisuje da se iz državnog proračuna sufinancira ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade koje 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.

395	ANA-MARIJA SUDAR JOTIĆ	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>Zašto ne mogu sudjelovati u sufinanciranju ugradnje dizala zgrade koje imaju 2 kata?</p> <p>Primjerice, postoji veliki broj zgrada koje su izgrađene bez dizala, imaju garaže i 2 kata, investitori nisu htjeli ugrađivati dizala jer im je to bila skupa stavka. Takve zgrade nemaju puno stanova, ali u njima pretežito žive obitelji i starije osobe, kojima bi ugradnja dizala poboljšala kvalitetu života, što i je jedna od ciljeva Programa ugradnje dizala u stambene zgrade. Problem zgrada sa manjim brojem stanova je financirati velike projekte kao što je ugradnja dizala te bi im sufinanciranje ugradnje itekako pomoglo u realizaciji istog.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Namjera ovog članka je sufinanciranje ugradnje dizala u višekatne zgrade, a pod višekatnim zgradama se smatraju zgrade s tri ili više katova, a sve zbog znatnih troškova koji su potrebni za takve zgrade.</p>
396	GREGOR MIHALJEVIĆ	Ugradnja dizala, Članak 18.	<p>Trenutnom formulacijom stavka (1) Čl.17 se onemogućuje ugradnja fasadnih/panoramskih dizala za zgrade starije od 1965 i koje nisu armirano-betonske, a upravo takvi liftovi su najčešće i jedina tehnički izvediva opcija za ugradnju lifta u starijim zgradama! Ukoliko se ovaj stavak ne izbriše iz prijedloga zakona ili temeljito ne promjeni, bilo kakva priča o sufinanciranju liftova postaje potpuno besmislena, jer bi se zakonom zabranila izrada proreza kojima bi se pristupalo liftovima u starijim zgradama - a koje uglavnom i trebaju liftove.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U praksi se pokazalo da izvođenje proreza (ili „šliceva“) i ugradnja instalacijskih ormarića u nosivim zidovima zgrada izgrađenih prije 1965. utječe negativno na stabilnost i nosivost tih zgrada, što se pokazalo problemom nakon potresa u Republici Hrvatskoj 2020. godine.</p> <p>Slijedom navedenog, a u svrhu zaštite od urušavanja takvih zgrada, zabranjuje se 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.</p> <p>Nadalje, i nakon konstrukcijske obnove oštećenih zidova, bilo bi moguće da netko izvede takve proreze ili ugradi instalacijske ormariće i naknadno ošteti sve što je konstrukcijskim ojačanjem zgrade napravljeno.</p>

397	Davorin Buček	Ugradnja dizala, Članak 18.	Uz članak 18. (ugradnja dizala) trebalo bi definirati, kroz zasebni članak, i obavezu energetske obnove zgrade koje to do sad nisu učinile a starije su od 50 godina. Naime, kao što je već rečeno ranije, ugradnja dizala je potrebna no nije uvijek tehnički lako izvediva, npr. u slučaju kada nije moguća ugradnja dizala unutar zgrade, dok je energetska obnova lako izvediva s obzirom da ne stvara potrebu za trajnim zauzimanjem nekog prostora (otkup zemljišta, pravo služnosti i sl.). Kroz zakon lako bi se moglo potaknuti buduće zajednice suvlasnika na energetska obnova i druga ulaganja u obnovljive izvore energije čime bi se poticala zelena tranzicija te smanjila potražnja za energijom (toplinska, električna, prirodni plin i sl.). Uvođenjem godišnjih penala zbog ne provođenja predmetnih mjera svakako bi ubrzalo navedene procese. Država kao i u slučaju dizala može sufinancirati predložene mjere.	Primljeno na znanje	Energetska obnova zgrada nije predmet ovog Zakona.
398	Snježana Šišić	Ugradnja dizala, Članak 18.	Predlažem da u članku (1) promijenite postotak "50 %" u "75 %" suvlasničkih dijelova. U zgradi u kojoj živim, četvrtina stanova se nalazi sa strane s koje bi se mogli ugraditi dizala. U tom slučaju bi ista ta dizala prolazila ispred prozora spavaćih soba upravo tih stanova, što zaista nema smisla, niti je dobro za zdravlje ljudi.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predlagatelj zakona smatra da je natpolovična većina odgovarajuća za donošenje navedene odluke.
399	IGOR DOUBEK	Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade, Članak 19.	Kada već u članku 20. posebno uređujete redovito održavanje, postupite tako i za vanredno održavanje pa 2. stavak pretvorite u novi članak iza članka 20. Dakle: Izvanredno održavanje Članak XX. (1) Izvanredno održavanje uključuje: hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je navedeni poredak odredbi odgovarajući.

400	Mario Kljusurić	Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade, Članak 19.	<p>Za hitne popravke je potrebna suglasnost suvlasnika koji čine min 20% vlasništva?! Začepi se odvodna kanalizacijska cijev i kanalizacija završi u stanu u prizemlju a predstavanik prvo mora skupiti potpise?! Vi se šalite?!</p> <p>Ako želite spriječiti pronevjere, onda definirajte max iznos u postotku od godišnjeg iznosa pričuve iznad kojega je porebno skupit potpise za redovno održavanje, a ne za hitne intervencije koje znače ugrozu za zdravlje ljudi!!!</p>	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
401	Marko Sikirica	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Članak 20. stavak 2. umjesto "sustavima audio-videonadzora i protuprovalne zaštite" dodao bi "sustavima tehničke zaštite" jer to sve spada u sustave tehničke zaštite sukladno zakonu o privatnoj zaštiti i pravilniku o uvjetima i načinima provedbe tehničke zaštite u objektima. Na taj način bi se stvorila poveznica sa zakonom o privatnoj zaštiti u zgradama pa bi onda sustave tehničke zaštite postavljale tvrtke koje se tom profesijom i bave te imaju zakonski predviđene licence i educirane djelatnike. Na taj način bi se zadovoljila i uredba o zaštiti osobnih podataka, pa bi se putem licencirane tvrtke koja ugrađuje sustave tehničke zaštite educiralo osobu koja je zadužena za upravljanje osobnim podacima u zgradi u svim aspektima sigurnosti čime bi se osigurala viša razina sigurnosti, zaštite osobnih podataka i zaštite imovine u punoj mjeri.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedenom odredbom je primjerice popisano što redovito održavanje obuhvaća, pa tako suvlasnici mogu odlučiti da redovito održavanje obuhvaća i poslove koji nisu navedeni u predmetnoj odredbi.</p> <p>Nije moguće Zakonom propisati sve poslove koji su obuhvaćeni redovitim održavanjem jer je to u svakom pojedinačnom slučaju drugačije.</p>

402	Ured pučke pravobraniteljice	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Člankom 20. Redovito održavanje stavkom 1. propisuju se 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 očitj potrebi, odnosno uobičajeno razumnoj potrebi. Stavkom 2. navodi se što ono osobito obuhvaća, ali ništa o većini potrebnoj za donošenje odluke pa iz razloga pravne sigurnosti, predložimo isto jasno propisati (pretpostavljamo da bi se moglo raditi o postotku za donošenje Godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno da je isto konzumirano i prilikom donošenja Godišnjeg programa). Također, valjalo bi pojasniti treba li se prilikom svake aktivnosti tražiti suglasnost suvlasnika, odnosno treba li svaki radni nalog iz članka 34. stavka 2. točke 4. predstavnik suvlasnika supotpisivati sa upraviteljem zgrade neovisno o visini cijene radova.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da se odluka o godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, a u što je uključeno redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade, donosi natpolovičnom većinom suvlasnika.</p> <p>Stoga se cijeni da je nepotrebno dodatno naglašavati potrebnu većinu.</p>
403	Tomislav Kukuljica	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>NEMOGUĆA PROVEDBA U PRAKSI</p> <p>Stavak 7</p> <p>Prema ovome Upravitelj bi trebao imati dovoljno vlastitih sredstava za angažman u ovoj situaciji. Koliko je depozita dovoljno za recimo 5.000 stanova na upravljanju? Zarobljenih obrtnih sredstava. Da li će suvlasnici platiti kamate na te depozite ?</p> <p>Osim toga, teško će upravitelj biti i dalje upravitelj u zgradi koju je ovršio radi naplate troškova za nužni popravak. Ljutiti suvlasnici će sutra ujutro složno kao patuljci otići k drugom upravitelju koji i nije ovršio a ovaj stari neka se ovrhama naplaćuje kako god zna.</p> <p>SHOW !</p>	Primljeno na znanje	Nije jasno na koju se odredbu odnosi navedeni komentar.

404	Aleksandro Ćosić	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Potrebno je točno definirati načine provedbe redovitog održavanja građevine obzirom na propisane servisne periode raznih uređaja, instalacije, te obim obuhvata popravaka zajedničkih dijelova i uređaja građevine u smislu redovitog održavanja, a da ne prelazi u investicijsko održavanje ili poboljšice.</p> <p>Bilo bi primjerenije redovito održavanje podijeliti na podskupine , i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obavezno održavanje; koje bi uključivalo razne propisane servise i ispitivanja, periodične godišnje preglede građevina, odnosno sve radove i radnje koji su propisani kao obvezni - male popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade; radovi koji ne prelaze okvire redovitog održavanja i ne prelaze u investicijsko održavanje ili poboljšice - deratizacija i dezinfekcija - razna čišćenja; kako je predviđeno predloženim stavkom 2. <p>Uvrštavanje čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, čišćenje grafita na fasadi zgrade, čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade, čišćenje snijega i leda na javnoj površini uz zgradu, odnosno građevnu česticu zgrade donosi veliku promjenu u održavanju zgrada jer to zapravo znači da čišćenje postaje obavezan rad ,a ne opcija., odnosno pogonski trošak!?!</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Propisivanje točnih načina provedbe održavanja građevine nije moguće budući da su građevine specifične te će održavanje iste biti drugačije u svakom pojedinačnom slučaju. Drugim zakonima i propisima su predviđena obvezna održavanja i servisi (npr. za vatrogasne aparate).</p> <p>Suvlasnici mogu slobodno donijeti odluku o tome da će primjerice čišćenje izvršavati samostalno, odnosno ne navodi se da je nužna komercijalizacija navedene obveze. Međutim, cijeni se da je nužno potaknuti suvlasnike da se dogovore o održavanju zajedničkih dijelova zgrade, pa i u vidu čišćenja stubišta i zajedničkih dijelova zgrade i dr.</p>
405	Aleksandro Ćosić	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Članak 20., točka (2), stavak 1 Ovaj stavak je poprilično nejasan jer su razne vrste radova stavljene u isti kup? Što bi trebao značiti servisni pregled ili ispitivanje sigurnosti odnosno ispravnosti fasade, limarije, dimnjaka, stolarije ili poštanskih ormarića???</p>	Primljeno na znanje	<p>Komentar ne sadrži prijedlog.</p> <p>Navedeno je uređeno drugim Zakonima i podzakonskim propisima, primjerice Pravilnikom o održavanju građevina.</p>

406	Aleksandro Ćosić	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Članak ., točka (1) Što znači razumna potreba? Redovito održavanje je već u potpunosti definirano Pravilnikom o održavanju građevina (Članak 2., stavak 2.). Za sve građevine trebalo je tijekom svih godina korištenja obavljati povremene preglede građevine, izraditi preglede poslova za održavanje i unapređivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine od strane ovlaštenih osoba (Zakon o gradnji, članak 151.), a obzirom na činjenicu da se u pravilo to nije činilo, potrebno je za sve zgrade napraviti snimak ili ocjenu zatečenog stanja s iskazom radova od strane ovlaštene osobe kojim bi zgradu trebalo vratiti u prvotno stanje u određenom roku. Tako bi se dobio uvid u stvarno stanje zgrada i ekonomsku isplativost ulaganja u izvođenje radova potrebnih da bi se zgrade dovele u prvotno stanje. Ta formulacija doduše postoji u točki (2), stavak 1 ovog članka, ali takvi radovi zbog dugotrajnog neprovođenja redovitog održavanja prelaze u izvanredno održavanje ili čak poboljšice.</p>	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazloženi prijedlog.
407	Iva Polak	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Članak 20, stavka 2: čišćenje grafita na fasadi zgrade predmnijeva djelovanje s javne površine na građevnu česticu zgrade i nije iste kategorije kao snijeg ili štakori. Izbaciti čišćenje grafita jer nema veze s bilo kakvom prirodnom pojavom i s obzirom vrstu zgrade, (primjerice zaštićena gradska jezgra, pojedinačno kulturno dobro) predstavlja značajan trošak, a ne uobičajeno održavanje zgrade i građevne čestice zgrade</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Propisivanje točnih načina provedbe održavanja građevine nije moguće budući da su građevine specifične te će održavanje iste biti drugačije u svakom pojedinačnom slučaju. U navedenoj odredbi su primjerice opisani poslovi koji su obuhvaćeni redovitim održavanjem.</p> <p>Suvlasnici mogu, neovisno o odluci jedinice lokalne samouprave odlučiti da žele očistiti grafite s površine zgrade.</p>

408	UDRUGA UPRAVITELJ	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Prijedlozi za članak: - Predlažemo brisanje dijela stavka (2) koji glasi: „čišćenje snijega i leda na javnoj površini uz zgradu, odnosno građevnu česticu zgrade“ s obzirom da se to izričito protivi odredbi čl. 64. Zakona o komunalnom gospodarstvu. - Predlažemo da se radi preglednosti stavak 1. i 2. raspišu po točkama kao npr. čl. 15.</p> <p>Obrazloženje: Čišćenje snijega i leda na javnim površinama prema našem stajalištu ne treba biti obveza suvlasnika, obzirom da je to propisano kao obveza jedinica lokalne samouprave pa je onda ova norma u koliziji s postojećim propisima. Također, treba istaknuti kako se ovdje nameće obveza suvlasnika na održavanje javne površine, a s druge strane jedinice lokalne samouprave naplaćuju korištenje iste kada je to suvlasnicima potrebno za izvođenje radova na zgradi, što nepravredno stvara više obveza suvlasnicima.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da predmetni stavak glasi: 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 dezinfekciju.
409	Dominik Tomislav Vladić	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Dodati stavak 3 (3) Za odluke iz članka 20. dovoljan je potpis predstavnika suvlasnika ukoliko za intervencije nije nužno povećanje pričuve ili su aktivnosti predviđene godišnjim planom upravljanja i održavanja zgrade.</p> <p>Obrazloženje: Radi se o održavanju koje se ne može i ne smije odgađati.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da se odluka o godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, a u što je uključeno redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade, donosi natpolovičnom većinom suvlasnika.
410	Oliver Kliček	Redovito održavanje, Članak 20.	U članak 20. ubaciti stavku: Za poslove redovitog održavanja nije potrebno donošenje odluka od strane suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da se odluka o godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, a u što je uključeno redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade, donosi natpolovičnom većinom suvlasnika.
411	IGOR DOUBEK	Redovito održavanje, Članak 20.	<p>Slijed nabiranja dijelova i uređaja koje treba redovno održavati trebao bi slijediti popis zajedničkih dijelova iz članka 15., stoga: „servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti nosiva konstrukcija zgrade, pokrov, prohodne i neprohodne zajedničke terase, pročelja zgrade, vrata, prozori i krovni prozori na prostorijama koje predstavljaju zajedničke dijelove zgrade, toplinski omotač</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnici mogu međuvlasničkim ugovorom predvidjeti kao zajedničke dijelove i one koji nisu navedeni u članku 17. Zakona. Slijedom navedenog, poslovi redovitog održavanja nabrojani su primjerice, budući da sve zgrade nemaju iste zajedničke dijelove i potrebe za održavanjem. U tom smislu suvlasnici donose

zgrade, elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade, krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade, dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada, zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom, prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade, 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, požarni prilazi, ljestve i stubišta, dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu, instalacije za dovod (razvod) plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade, instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi (cjevovodi) i temeljne instalacije uključivo reviziona (kontrolna/nadzorna/revizijska) okna, 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, sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade, 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 ovo je već navedeno pod o) ili izbaciti iz o) ili izbaciti iz s), nužna i panik rasvjeta ovo se također može slobodno uključiti u s), zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade, radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade, 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. instalacije i uređaji

odluku o godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade u kojem se detaljnije specificiraju svi poslovi koji su nužni za redovito održavanje.

			<p>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, zajednička kotlovnica i toplinska podstanica, zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline, zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice, kanali i uređaji za transport smeća gromobranske instalacije za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala, portafoni, uređaji i oprema za video nadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade“ Tu bi se trebalo dodati i zajedničke instalacije ventilacije i klimatizacije (centrlnog hlađenja) jer bez obzira što možda danas u Hrvatskoj takav sustav zgrade još nemaju to ne znači da se ubrzo neće i takvo što ugrađivati, a čega već u drugim članicama Unije odavno ima. Bolje da se odmah predvidi nego da se zakon mora naknadno korigirati.</p>		
412	JOSIP VULETA	Redovito održavanje, Članak 20.	St. 2, podst. 2 – zašto bi zgrade trebale čistiti snijeg i led na javnoj površini? Za to je zadužen JLS kojemu se plaća komunalna naknada. Izbaciti taj dio.	Prihvaćen	Prihvaća se.
413	RAFAEL RALIĆ	Redovito održavanje, Članak 20.	St. 2, podst. 2 – zašto bi zgrade trebale čistiti snijeg i led na javnoj površini? Za to je zadužen JLS kojemu se plaća komunalna naknada. Izbaciti taj dio.	Prihvaćen	Prihvaća se.
414	DARINKA KLARIĆ	Redovito održavanje, Članak 20.	potrebno je dodati u članak 20. stavak 2. točku 3. tako da glasi: " zbrinjavanje otpada suvlasnika posebnih dijelova zgrade i održavanje površine sa spremnicima kako je propisano odlukama jedinica lokalne samouprave"	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zbrinjavanje i razvrstavanje otpada nije predmet ovog Zakona.
415	BORIS MAKŠIJAN	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Izvanredno održavanje	potrebno dodatno urediti sve postotke odnosno iste povećati da minimum bude 33 % ako ne i 50 %.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da prihvaćanje navedenog ne bi bilo u skladu s intencijom zakonodavca, koja, između ostalog, uključuje i jednostavnije i efikasnije održavanje zajedničkih dijelova.

416	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREDAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Hitni popravak	Potrebno dodati poseban članak koji će regulirati hitno postupanje kada postoji neposredna opasnost za ljude i imovinu, i zahtijeva trenutnu reakciju radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica. Uz hitne popravke potrebno je odrediti i hitno postupanje koje može provesti ne samo upravitelj nego i ovlašteni predstavnik i svaki suvlasnik zgrade, odnosno odgovarajuće postupanje u takvim slučajevima. Npr. ukoliko dođe do puknuća vodovodne cijevi i propuštanja vode u posebnom dijelu suvlasnika koje uzrokuje štetu, smije li pojedini suvlasnik samostalno zatvoriti glavni ventil zgrade ili ne smije? Što ako pušta plin? Je li potrebno čekati odobrenje nedostupnih upravitelja zgrade i/ili predstavnika suvlasnika i/ili smrtno stradavanje prije zatvaranja ventila? Ukoliko se utvrdi propuštanje stijenke dimnjaka zakon mora izričito naložiti hitnu zabranu loženja u svim ložištima spojenih na oštećeni dimnjak. Regulirati i oslobodjenje odgovornosti za moguću štetu pri hitnom postupanju.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
417	Marko Sikirica	Hitni popravak, Članak 21.	Članak 21. stavka 4. mislim da ne treba posebno komentirati, mislim da je prikupljanje potpisa za hitne intervencije potpuno nepotrebno, smatram da se zbog takvih stvari treba uvesti vijeće suvlasnika kao kontrolno tijelo i koje može u slučaju hitne situacije dovesti brze i učinkovite odluke u interesu rješavanja problema i ne širenja štete.	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
418	LEANA BRAJKOVIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	Stavak 6. izbrisati jer je protuustavan. Vlasništvo je nepovredivo te je nedopustivo da se zajednički troškovi koji se mogu naplatiti iz pričuve naplaćuju založnim pravom na nekretnini suvlasnika. Također nije precizirano da li je u pitanju hipoteka.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. 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. 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 5300,00 eura.

419	Ured pučke pravobraniteljice	Hitni popravak, Članak 21.	Članak 21. Hitni popravak, stavak 4. propisuje kako upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige. Trebalo bi propisati u kojem se trenutku odnosno roku prikuplja suglasnosti za hitne popravke (s obzirom na hitnost pretpostavlja se poslije popravaka). Također, predložimo uvesti mogućnost da se i sanacija klizišta uvrstiti u hitne popravke kada na to ukazuje nalaz ovlaštene osobe.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Tekst zakona se mijenja na način da za hitne popravke nije potrebno ishoditi suglasnost suvlasnika za poduzimanje hitnih radova pa u tom smislu nije potrebno predviđati rok u kojem se takva suglasnost ima prikupiti.
420	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Hitni popravak, Članak 21.	Založno pravo na nekretnini je sredstvo osiguranja naplate, ali ono ne omogućuje naplatu već zabilježba u Zemljišnoj knjizi (ako su upisani u ZK) suvlasnike ne obvezuje da plate već samo osiguravaju da eventualni kupac zna da postoji dugovanje.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
421	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Hitni popravak, Članak 21.	Problematika članka 21. st. 4. je uočena od suvlasnika, upravitelja i izvođača hitnih intervencija vezano uz suglasnost 20% suvlasnika. Niti jedan izvođač radova neće izaći na teren radi hitnog popravka ako nije siguran da će mu biti plaćeno, a prikupljanje potpisa prije slanja izvođača može samo napraviti veću štetu. Predložimo da se ovlasti predstavnik suvlasnika da sam da nalog usmenim ili pisanim putem upravitelju odnosno hitnim intervencijama do određenog iznosa ili da se formulira odredba na način da se suglasnost suvlasnika prikuplja samo ako netko od suvlasnika ospori hitne radove. Također, stavak 5 istog članka bi prema ovome predvidio da upravitelj plaća sam hitne popravke umjesto suvlasnika i naknadno se naplaćuje od suvlasnika. Ako odgovornost suvlasnika ne bi bila solidarna, velika je mogućnost da se upravitelj nikada ne naplati u cijelosti. To bi dovelo do urušavanja poslovanja svih upraviteljskih tvrtki jer ako se takva obveza naloži upravitelju, tada nitko ne bi niti prikupljao predviđenih 20% suglasnosti.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. Troškovi za hitne popravke se u prvom redu namiruju iz sredstava zajedničke pričuve i osiguranja, a podredno ih podmiruje upravitelj ako na računu zajedničke pričuve nema sredstava.
422	HGK	Hitni popravak, Članak 21.	Što se tiče odredbe članka 21. stavka 4., članica HGK ističe sljedeće:	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća, i to na način da za

"Ova odredba koliko god je logična i pridonosi sudjelovanju suvlasnika u odlučivanju o svemu što se tiče upravljanja zgradom, toliko ju je i teško izvesti s obzirom da se ovim Zakonom hitnim popravkom podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem moguće roku. S obzirom da je poznato koliko prikupljanje suglasnosti suvlasnika, pogotovo u zgradama u kojima se stanovi većinom iznajmljuju te vlasnici ne žive u njima, može dugo potrajati, to je jedno drugome kontradiktorno. U manjim zgradama će trebati tako prikupiti svega nekoliko suglasnosti, dok će u velikim zgradama to podrazumijevati prikupljanje 20, 30, pa i 50 potpisa suvlasnika što nikako neće dozvoliti poduzimanje hitnog popravka u najkraćem mogućem roku, budući da bi taj rok bio puno kraći da se ne propisuje suglasnost 20% suvlasnika. Isto tako propisano je da je potrebna suglasnost predstavnika i 20% suvlasnika, znači hipotetski je moguća i situacija da se i više od 20% suvlasnika usuglasi s izvođenjem hitnog popravka, no ukoliko predstavnik nije suglasan, isti se ne može izvesti!?"

Nadalje, čl. 40. toč.g. prijedloga zakona, propisano je da je upravitelj dužan hitni popravak izvesti u roku od 3 sata od prijave potrebe popravka (ne od primitka odluke odnosno suglasnosti predstavnika i 20% suvlasnika), odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste, dok je u prekršajnim odredbama čl. 44. st. 1. toč. c. propisana kazna za upravitelja koji ne izvrši hitni popravak najkasnije u roku od 3 sata od prijave potrebe popravka, no ne spominje se što se događa ukoliko u ta tri sata nije zaprimio i propisanu odluku odnosno suglasnost predstavnika i 20% suvlasnika prema suvlasničkim dijelovima. Oslobađa li ga to obveze izvršenja hitnog popravka, ili je isti dužan izvesti i bez propisanih suglasnosti? Trebalo bi i jasnije definirati što se smatra prijavom (telefonski poziv ili i neki drugi vid komunikacije kojom je lakše dokazati da se radilo o prijavi za poduzimanje hitnog popravka budući je izvjesno da će ovako definirani hitni popravak biti

poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

			<p>predmet velikog broja sporova), kao i definirati na koji sve način suvlasnici mogu dati suglasnost za poduzimanje popravka – samo vlastoručnim odnosno kvalificiranim digitalnim potpisom ili je moguće suglasnost dati e-mailom s verificirane e-mail adrese koju je prethodno odobrio svojim potpisom, putem aplikacije upravitelja u koju je ulogiran svojim korisničkim imenom i lozinkom i sl."</p> <p>Stoga predlažemo, ukoliko će odredba članka 21. stavka 4. ostati nepromijenjena, uskladiti odredbe članka 40.toč.g i članka 44. stavak 1. toč.c) na način da se umjesto 3 sata od prijave, razdoblje računa od trena ishoda potrebnih suglasnosti.</p> <p>Također, smatramo da nije potrebna suglasnost 20% suvlasnika za troškove onih hitnih intervencija i radova održavanja zgrada koji su svojim većim dijelom pokriveni naknadom štetet po polici osiguranja stambene zgrade.</p>		
423	Dijana Varlec	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Predlažem izmjenu stavka 5. i stavka 6. ovog članka na način da se jasno kaže kako upravitelj zgradom ima pravo na naknadu samo ukoliko zgrada nema dovoljno vlastitih sredstava na računu. Ovako ispada da upravitelj uvijek koristi vlastita sredstva za potrebe hitnih intervencija, a da se naknadno isto refundira iz sredstava pričuve. Ovo nije točno! Upravitelj zgradom za troškove hitnih intervencija koristi sredstva s računa zgrade prikupljena uplaćenom pričuvom. To treba jasno navesti. Dodatno, upravitelj treba ažurno podmirivati obvezu plaćanja izvršenih usluga u zgradi u ime suvlasnika, što trenutno nije slučaj. Naplatu i zakonsko založno pravo upravitelja zgradom potrebno je propisati za one zgrade koje nemaju dovoljno sredstava iz pričuve na vlastitim računima za izvršenje hitnih popravaka.</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se. Troškovi nastali hitnim i nužnim popravcima se namiruju u prvom redu iz sredstava zajedničke pričuve i osiguranja zgrade, a podredno ih podmiruje upravitelj ako na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava.</p>

424	Dijana Varlec	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Predlažem nadopunu stavka 4. ovog članka na način da upravitelj zgradom ne treba tražiti dodatnu suglasnost od suvlasnika za sve hitne popravke ukoliko ima suglasnost predstavnika suvlasnika.</p> <p>Obrazloženje: Suvlasnici su svojim potpisima već dali suglasnost upravitelju za upravljanje i odabranom predstavniku suvlasnika. Stoga trebaju imati povjerenje da će oni sve hitne aktivnosti provesti na odgovoran način i u interesu suvlasnika i zgrade. Nije potrebno za svaku intervenciju tražiti njihove dodatne suglasnosti, tim više što se mnogi suvlasnici uopće ne žele uključivati u aktivnosti niti sudjelovati u upravljanju zgradom.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
425	Tomislav Kukuljica	Hitni popravak, Članak 21.	<p>NEMOGUĆE PROVESTI</p> <p>Pogledajte popis u članku 21 i probajte odgovoriti na dva važna pitanja.</p> <p>1. ZNATE LI VI KAKO SE SPAŠAVAJU ŽIVOTI I IMOVINA ?</p> <p>Sigurno ne prikupljanjem potpisa niti suglasnošću predstavnika suvlasnika koji je možda po zanimanju krojač koji ne zna što je ventil a što je slivnik.</p> <p>2. MISLITE LI DA ĆE ITKO OD DOBAVLJAČA - KOOPERANATA KRENUTI U HITNE INTERVENCIJE UZ RIZIK NAPLATE ?</p> <p>Popravak krova primjerice zahtjeva ne male troškove, zašto bi itko normalan riskirao u ime i za račun suvlasnika vlastita sredstva ako postoji problem oko naplate. To je problem i u postojećem Zakonu a vidim da i u novom nema sreće, još gore.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
426	Robert Vulić	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Predstavniku suvlasnika dano je povjerenje natpolovične većine suvlasnika i ovlašten je poduzimati radnje radi zaštite imovine i otklona kvara hitnim popravcima ili intervencijama. Članak 21.</p> <p>Upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati pisani nalog predstavnika suvlasnika ili prinudnog predstavnika. O pisanom nalogu izvještavaju se suvlasnici zgrade objavom na oglasnoj ploči i/ili mailom.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

427	BORIS MAKŠIJAN	Hitni popravak, Članak 21.	potrebno dodati i prodiranje kanalizacije iz javnog sustava u zgradu. naravno da ukoliko se to dogodi trebaju biti i sankcije prema vlasniku javnog sustava odnosno ukoliko se može utvrditi uzročnik mora podmiriti troškove šteta . Postupak založnog prava treba detaljno urediti kako nebi dolazilo do zlorabno odnosno stvaranja novih nepravilnosti.	Primljeno na znanje	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. 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 5300,00 eura.
428	NIKOLA ŽUNIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	U stavku (6) zamijeniti založno pravo na posebnim dijelovima, založnim pravom na bankovnom računu zgrade. Ako ostane ovako kako je, radi se o nepravdnoj praksi jer suvlasnici koji plaćaju pričuvu cijelo vrijeme financiraju one koji ne plaćaju pričuvu, a kod provedbe ovog stavka zakona dobiju pro-rata zalog na posebnom dijelu. Odnosno kod prodaje nekretnine imaju problem zbog otplate duga i ishođenja brisovnog očitovanja. Pravedna praksa bi bila izračunati koliki dio naknade pokrivaju DUGOVI neplatiša, a tek ono što preostane raspodijeliti na posebne dijelove.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. 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. 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 5300,00 eura.

429	Aleksandro Ćosić	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Ovako zamišljen koncept hitnih popravaka je praktično neizvediv. To svi sudionici u upravljanju i održavanju iz prakse znaju osim predlagatelja ovog Zakona.</p> <p>Kako upravitelj može osigurati hitan popravak znatnijeg oštećenja krova u najkraćem mogućem roku??? Radovi na krovu su skupi i zahtjevni, te ovise o vremenskim uvjetima u kojima se izvode. Potrebno je osigurati adekvatnu zaštitu na radu i/ili osigurati specijalne građevinske strojeve, te u većini slučajeva potrebno je osigurati projektnu dokumentaciju radi suglasnost raznih konzervatora, izdavanja raznih dozvola za zauzimanje javne površine i sl...</p> <p>Treba jasno razdvojiti određene vrste radova, odnosno, uvrstiti novu podgrupu radova: Hitna intervencija. Hitne intervencije se odnose na hitan popravak instalacija (osim elektroničke komunikacije i video nadzora jer kvarovi na tim dijelovima ne uzrokuju štetu ili opasnost za zdravlje i život ljudi) u određenom vremenskom roku. Ukoliko ta hitna intervencija iz nekog razloga nije rezultirala popravkom (vremenska ograničenja, veliki obim radova i sl.) potrebno je pristupiti hitnom popravku u nekakvom razumnom roku.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Svrha navedene odredbe je otklanjanje uzroka opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade. U tom smislu se sprečavanje prodiranja oborinskih voda u zgradu te znatnije oštećenje krova smatra uzrokom neposredne opasnosti koju je potrebno ukloniti u najkraćem mogućem roku a ne razumnom roku.</p>
430	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Problematičan taj dio koji regulira zakonsko založno pravo jer se postavlja pitanje kada nastaje to zakonsko založno pravo i kako zaštititi treće osobe koje će steći vlasništvo posebnog dijela nekretnine od toga da ne kupe nekretninu opterećenu tim zakonskim založnim pravom (koga pitati koliki je iznos potencijalne tražbine), kao i neće li to nametati korisnicima kredita koji osiguravaju vraćanje kredita založnim pravom na nekretnini i dodatne obaveze i provjere prema bankama.</p>	Primljeno na znanje	<p>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. 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 5300,00 eura.</p>

431	G Fizio	Hitni popravak, Članak 21.	Potrebno je brisati stavak 6. članka 21. i stavak 8. članka 22. Osnivanje zakonskog založnog prava predstavlja legalnu otimačinu nekretnina. Određeni upravitelji i danas nemaju transparentne troškovnike izvođača radova s kojim imaju sklopljene ugovore. Opće je poznato kako se ugovara jedna cijena a naplaćuje se druga uz skrivanje računa. Ako suvlasnik i pokuša doći do računa preko upravitelja jer predstavnik suvlasnika skriva svoje nepodopštine, naknada za kopiranje čak i jednog papira se naplaćuje naknada u iznosu tadašnjih 100,00 kuna. Taj problem se veže i na članak 40. stavak 1. točka y i stavak 3. članka 40.ovog prijedloga Zakona.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. 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. 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 5300,00 eura.
432	ZGRADONAČELNIK	Hitni popravak, Članak 21.	(4) Upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20 posto ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20 posto suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige. Ukinuti ovaj stavak jer unosi operativne probleme u upravljanju zgrada.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika, što je proizašlo iz javne rasprave.
433	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Hitni popravak, Članak 21.	Ako je popravak hitan neizvjesno je u kojem se roku može prikupiti suglasnost 20% suvlasnika.	Prihvaćen	Prihvaća se. Tekst Zakona se mijenja na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

434	GRAD RIJEKA	Hitni popravak, Članak 21.	Kako iz opisa što je to hitni popravak proizlazi da je riječ o zaštiti života i sigurnosti kako svih suvlasnika u zgradi tako i o otklanjanju uzroka neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi odnosno izvan zgrade, mišljenja smo da bi ovim odredbama trebalo ograničiti pravo vlasništva suvlasnika na način da bi za poduzimanje hitnih popravaka trebala biti dovoljna suglasnost predstavnika suvlasnika, a u osobito hitnim slučajevima ugroženosti zdravlja i života ljudi u zgradi i izvan zgrade da upravitelj zgrade bude ovlašten i dužan postupati samostalno. Trebalo bi također ograničiti postavljenjem uvjeta minimalnog iznosa naknade troška za koji bi upravitelj zgrade, radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 5. članka, imao ovlaštenje uknjižiti zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine.	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. 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. 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 5300,00 eura.
435	Komunalac d.o.o.	Hitni popravak, Članak 21.	Za hitne popravke isključiti potrebu za suglasnost koju treba prikupljati upravitelj s obzirom da odgovara za izvršenje istih brzo i efikasno. Potrebno je i odvojiti hitne intervencije od izvanrednog održavanja, Hitne intervencije isključiva nadležnost upravitelja. Definirati limite ili uvijete hitnih intervencija.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

436	ZAPAD-STAN d.o.o.	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Prijedlozi za članak: - Predložemo brisanje stavka 4 u cijelosti.</p> <p>Obrazloženje: U pogledu stavka 4. ističemo da je potrebno njegovo brisanje u cijelosti. Naime, prikupljanje suglasnosti za svaku hitnu intervenciju bilo kontraproduktivno, a često i u potpunosti nemoguće. Naime, prema trenutnom sadržaju odredbe, iz iste proizlazi da se hitni popravak ne bi uopće mogao poduzeti bez suglasnosti 20% suvlasnika, što bi na većini zgrada hitne popravka učinilo nemogućim, pogotovo u noćnim satima. Zatim, ističemo da se na velikim zgradama može dogoditi i po nekoliko hitnih popravaka tjedno pa bi predstavnik suvlasnika bio dužan za svaki od tih popravaka pribavljati suglasnost. To bi prema našem stajalištu moglo dovesti do toga da nitko od suvlasnika ne želi prihvatiti taj posao. S druge strane, ako nema predstavnika, po ovom prijedlogu zakona bi ta obveza pala na prinudnog predstavnika – upravitelja zgrade te bi bilo kojem upravitelju bilo u potpunosti nemoguće skupljati potpise za sve hitne intervencije koje se provode po zgradama na dnevnoj bazi.</p> <p>Ukoliko je zakonodavac imao namjeru uvesti veću transparentnost u trošenje sredstava pričuve kroz hitne intervencije, odnosno spriječiti zlouporabu hitnih intervencija radi izvođenja radova za koje je potrebna suglasnost suvlasnika, ističemo da za sprječavanje toga već postoje odgovarajući mehanizmi, odnosno građanske tužbe radi naknade štete te u konačnici kaznena prijava za kazneno djelo zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju.</p> <p>Dakle, naše je stajalište da kontrola trošenja novčanih sredstava na hitne intervencije treba iz svih navedenih razloga biti „post factum“, a ne preventivna, budući da bi ovakvo uređenje riješilo problem koji se povremeno pojavljuje na manjem broju zgrada, a stvorilo bi iznimno velike probleme za sve zgrade na teritoriju RH.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
-----	----------------------	-------------------------------	--	----------------------	--

437	Željko Čalić	Hitni popravak, Članak 21.	treba predvijeti da kod plaćanja računa za izvedenu hitnu intervenciju određeni postotal suvlasničkih udjela tteba dati suglasnost za plaćanje računa kod upravitelja zgrade i dužnost upravitelja zgrade da kod zahvata iznad 5.000,00 EUR mora izvršiti tehnički očevid radi utvrđivanja izvedenih radova, odnosno osnovanosti plaćanja ispostavljenog računa	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno nije u skladu s jednostavnošću i hitnošću postupanja prilikom izvršenja hitnih popravaka. Ako suvlasnici nisu zadovoljni radom upravitelja imaju mogućnost da ga smijene i odaberu drugog.
-----	--------------	-------------------------------	---	----------------	--

438	boris čakarun	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Čl.21. Na osnovu svog 5-godišnjeg iskustva vođenja jednog ulaza sa 10 stanova u zgradi koja ima 5 ulaza, predlažem izmjene u čl.21.i to na način da ,</p> <p>STAVAK 4. glasi: Predstavnik suvlasnika ima pravo zatražiti od upravitelja ili sam angažirati izvođača radova (jer su saznanja da nas izvođenje radova preko nekih upravitelja košta 5% više) za hitne radove , pri čemu bez suglasnosti suvlasnika može donijeti samostalnu odluku do ugovorene visine određene od strane natpolovične većine suvlasnika. (npr. na godišnjem sastanku stanara određeno je da to bude 3000 eura, može manje ili više o čemu odlučuju suvlasnici te se sastavlja zapisnik po kome je predstavnik dužan postupati). U slučaju da su troškovi veći od dopuštenog limita, onda zatražiti suglasnost suvlasnika.</p> <p>STAVAK 5.glasi: Troškovi nastali hitnim popravkom skidaju se sa računa zajedničke pričuve. (Zašto ovakva formulacija? Zato što suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim djelovima već uplaćuju na zajednički račun pričuvu. Ukoliko na računu nema novca, onda je to poruka svim suvlasnicima da stvari ne štimate i da moraju podići visinu pričuve i da im nitko drugi do njih samih neće rješavati njihov problem. U tu priču nikako se ne smije uvoditi Upravitelja kako je to naznačeno u st.5. , jer je praksa pokazala da je kamata kod komercijalnih banaka manja nego kod nekih upravitelja kada vam oni posuđuju novac. Ukoliko netko od suvlasnika ne plaća pričuvu ide ovrha prema njemu kao i do sada.</p> <p>STAVAK 6. glasi: Stavak 6. BRIŠE se. (Po meni st.6. je potencijalno društveno opasan i može nas vratiti u vremena bolnih obiteljskih situacija. Nisam pročitao cijeli zakon, ali gdje god da ste stavili navedenu formulaciju da upravitelj ima založno pravo OBAVEZNO izbaciti iz teksta. Nemojte to raditi ljudima!</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
-----	---------------	-------------------------------	--	----------------------	--

439	DEJAN VUKELIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	Točka 4 briše se OBRAZLOŽENJE Kako je objašnjeno u točki 1., Hitni popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok neposredne 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. Točka 4. dovodi u sumnju navode iz točki 1. do 3. jer preispitivanjem dovodi do odnosa nepovjerenja suvlasnika, predstavnika i upravitelja. Zamislite koliko će to biti suludo sakupljati naknadnu suglasnost za primjerice popravak krova nakon što je vjetar u nekoj neveri odnio komad krova, kada svi pokrивamo krov sa folijom i jedva nalazimo slobodnog majstora kako bi spriječili dodatno oštećivanje. I sada nakon toga treba sakupljati potpise i dokazivati da se to zaista dogodilo. U praksi nikada Upravitelj ne sakuplja potpise suglasnosti već to padne kao obveza predstavnika zgrade.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. Troškovi nastali hitnim i nužnim popravcima se namiruju u prvom redu iz sredstava zajedničke pričuve i osiguranja zgrade, a podredno ih podmiruje upravitelj ako na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava.
440	Jug Puljizević	Hitni popravak, Članak 21.	Stavak 4. je loše zamišljen i nije životvoran. Neshvatljivo je kako predlagatelj shvaća pojam "hitno". Nadalje, nema nikakve zapreke da se ovaj dio riješi međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju, tako da je ovaj stavak suvišan. Drugu rečenicu st. 5 i st. 6. je također potrebno brisati. Takve se stvari rješavaju ugovorom o upravljanju i važećim propisima u RH. Nema potrebe propisivati ih zakonom i utjecati na slobodu ugovaranja između dvije pravne osobe.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. 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. 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 5300,00 eura.
441	MARIO MARKOVIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	Komentar uz ovaj članak vezan je uz moj komentar uz članak 11. Prijedloga zakona. Zašto u cijelom tekstu Prijedloga zakona upravitelj nije odgovoran za propuštanje poduzimanja poslova iz ovog članka i zašto se njegova odgovornost prebacuje na zajednicu suvlasnika? Ako su suvlasnici	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. Institut zakonskog založnog prava uređen je člankom 314. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na način da je propisano da se isto osniva

preko upravitelja poduzeli sve mjere (osiguranje zgrade, pričuva, itd.) da se troškovi hitnih intervencija mogu podmiriti sukladno svojem prioritetu i da se isti izvedu u najkraćem mogućem roku, a upravitelj je taj koji ih naručuje i odgovoran je za njihovo izvršenje, zašto se ovim Prijedlogom zakona miče odgovornost sa upravitelja?

Naime, samo je u članku 44. Prijedloga zakona propisana novčana kazna za upravitelja u iznosu od 700,00 do 5.000,00 € ako ne postupi po članku 40. st. 1. točka 7., odnosno ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka. Međutim, budući da je člankom 45. st. 4. propisano da će te iste naplaćene kazne biti prihod proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada, suvlasnici koji su oštećeni neodgovornim ponašanjem upravitelja neće za to biti adekvatno kompenzirani, a istovremeno će biti odgovorni za tuđu pogrešku, odnosno nerad. Molim vas pojasnite vašu namjeru.

Vezano za stavak 5. napominjem da su suvlasnici sukladno člancima 24. i 25. Prijedloga zakona obavezni plaćati pričuvu, a sukladno odredbama članka 86. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pričuva mora biti primjerena za predvidive buduće troškove.

Vezano za stavak 6. predlagatelj ovog Zakona trebao se upoznati sa sudskom praksom o tome da je pojam „dom“ širi od pojma „nekretnina“, te sa praksom Europskog suda za ljudska prava, odnosno s presudom u predmetu „Vaskrsić protiv Slovenije“.

Naime, slovenski državljanin Vaskrsić žalio se da je prodaja njegove kuće na javnoj dražbi za 50% tržišne vrijednosti u ovršnom postupku radi naplate duga od 124€ predstavljala neproporcionalno miješanje države u njegovo pravo na imovinu. Europski sud za ljudska prava je utvrdio da je u ovom predmetu došlo do povrede prava na imovinu, zaštićenog člankom 1. Protokola uz Konvenciju, te da je Slovenija dopustila uspostaviti pravičnu

ispunjenjem pretpostavaka koje za to određi posebni zakon. 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 5300,00 eura.

ravnotežu između cilja i sredstva ovrhe, s obzirom na nisku vrijednost duga te činjenicu da domaće vlasti nisu razmotrile i druga manje opterećujuća sredstva ovrhe.

Ovršni zakon u Republici Hrvatskoj uzeo je u obzir navedenu presudu, te je dodan članak 80.b. koji propisuje da će sud odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini, ako glavnica tražbine radi čijeg namirenja se ovrha traži ne prelazi iznos od 5.300,00€, osim ako je prijedlog podnesen radi prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskog uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom, te ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži prelazi iznos od 5.300,00 €. Sud može odbiti ovrhu ako ocijeni da bi prodaja nekretnine narušila pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.

Ukoliko je potrebno, naplata troškova mogla bi se izvršiti kreditom kod poslovne banke kao blaža mjera, nego da se odmah ide s hipotekom kao „najstrožom“ mjerom.

Vezano za stavak 4. Prijedloga zakona primijetio sam da je u jednom od prethodnih prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada bilo navedeno da u slučaju hitnih intervencija nije potrebna suglasnost suvlasnika.

Napominjem da članak 88. „Pravo svakog suvlasnika“ Zakona o vlasništvu i drugim stvarima propisuje između ostalog da je „suvlasnik nekretnine ovlašten, neovisno o ostalima, zahtijevati od suda da svojom odlukom odredi da pri određivanju pričuve i doprinosa u nju treba, osim o predvidivim troškovima, voditi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika, te da se tom suvlasniku, ako bi mu bilo nemoguće odmah platiti, dio troškova nekoga posla održavanja cijele nekretnine koji se javlja u vremenskim razmacima duljim od jedne godine, a nije pokriven pričuvom, dopušta da plati u mjesečnim obrocima u razdoblju ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovu suvlasničkom dijelu, s uobičajenim kamatama na du

osiguran hipotekom.“

Zaključno na temelju svega iznesenog predlažem:
- da se stavak 4. izmijeni te da glasi:
„(4.) Upravitelj zgrade za hitni popravak ne treba imati suglasnost suvlasnika“
- da se stavak 5. i stavak 6. brišu kao nepotrebni

Drugi prijedlog koji se odnosi na hitne popravke, a isto tako i nužne popravke je sljedeći:

Tijekom proteklih godina mnogi su stanovi adaptirani, naročito u starim zgradama, zbog kvalitetnijeg stanovanja, odnosno suvlasnici su samostalno izvodili radove ili su radove izvodile druge osobe često upitne stručnosti i kvalitete izvršenih radova.

U ovom Prijedlogu zakona trebalo bi naglasiti da samostalno izvođenje radova na posebnim dijelovima (stanovima, poslovnim prostorima), a koji su ujedno i zajednički, kao što su npr. pročelja, neprohodne terase, nadstrešnice, različiti ventili, instalacije vodovoda i kanalizacije i sl. (članak 15.), podrazumijeva da suvlasnik snosi troškove hitnog popravka ukoliko je njegovo izvođenje radova dovelo do štete.

U svezi navedenog skrećem pozornost na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u kojem članak 82. „Promjene stanja“ propisuje da je „suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene“, ako se pridržava propisanih pravila, ali za svu štetu „koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s promjenama koje je izvršio suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj suvlasnik; više suvlasnika odgovaraju za tu štetu solidarno“.

			<p>U tom smislu predlažem novi stavak na kraju članka koji bi glasio:</p> <p>„Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara suvlasnik posebnog dijela, ako su prouzročeni neovlaštenim i nestručnim radovima u njegovom posebnom dijelu. Upravitelj koji je poduzeo hitni popravak ima pravo na naknadu tog troška od takvog suvlasnika“.</p>		
442	JASMINKA KRAPLJANOV	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Predlažem ukidanje stavka 6. ovog članka. Nedopustiv je zapis založnog prava na svaki posebni dio nekretnine od strane upravitelja zgrade pa i za one stanare koji redovno i savjesno uplaćuju pričuvu. Ako do takvih radova dođe trebaju se naplatiti isključivo od pričuve, a ista bi trebala biti dostatna za hitne i nužne popravke jer bi se iznos pričuve prilagođavao prema godišnjem planu održavanja zgrade čija, izrada bi bila obavezna. Upisom založnog prava na svaki posebni dio nekretnine od strane upravitelja povećavaju se troškovi za sve stanare te ih tako dovodi do financijskog iscrpljivanja. Primjerice, tko bi platio takse za zapis založnog prava na sve stanove i poslovne prostore u zemljišne knjige, takse za micanje založnog prava, angažiranje odvjetnika ili javnog bilježnika te drugi troškovi oko te radnje?</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Troškovi nastali hitnim i nužnim popravcima se u prvom redu namiruju iz sredstava zajedničke pričuve i osiguranja, pa ih tek podredno podmiruje upravitelj ako na računu zajedničke pričuve nema sredstava. Iz navedenog razloga upravitelj ima zakonsko založno pravo, a sve u skladu s propisima kojima je uređeno ovršno pravo.</p>
443	Iva Polak	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Članak 21, stavak 3, alineja 4: ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE NA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE NISU U VLASNIŠTVU SUVLASNIKA. U vlasništvu su HT-a i A1. To je jedan od najvećih problema prilikom konstrukcijske obnove stubišta jer HT i A1 rade problema.</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

444	Iva Polak	Hitni popravak, Članak 21.	Cijeli Članak 21 treba bolje napisati: mora biti jasno da je riječ o zajedničkim dijelovima zgrade i treba očigledno razložiti hitne intervencije od hitnih popravaka. Jedno je puknuće na vodovodnoj instalaciji, a drugo je narušena statička stabilnost zgrade. Iz ovog proizlazi da je potrebno sakupiti potpise suvlasnika kad se zovu vatrogasci prilikom npr. prodiranja oborinskih voda u zgradu, ili da treba sakupiti potpise ako pukne vertikala. Nadalje, što znači da upravitelj poduzima hitni popravak u 'svom trošku'? Sto ako se ne može namiriti iz pričuve? Živi li upravitelj u zgradi da zna da je došlo do puknuća npr. vodovodne cijevi pa da djeluje samostalno bez znanja suvlasnika?	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
445	UDRUGA UPRAVITELJ	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predlažemo da se u stavku 3. točkama 1, 2, 3 i 4. doda riječ „zajedničkim“, npr. zajedničkim plinskim instalacijama; - U stavku 3. točki 6. predlažemo da se iza riječi znatnijeg doda riječ „iznenadnog“; - U stavku 4. predlažemo da se pravilo normira tako da upravitelj za hitni popravak treba dobiti suglasnost predstavnika suvlasnika najkasnije u roku od 8 dana od učinjenog popravka te da je u slučaju sumnje u opravdanost hitnog rada predstavnik suvlasnika dužan pribaviti suglasnost 20% suvlasnika; - U stavku 5. predlažemo da suvlasnici ne odgovaraju razmjerno veličini svog suvlasničkog udjela, već solidarno. <p>Obrazloženje: U odnosu na stavak 3. toč. 1-4 ističemo da bi radi izbjegavanja bilo kakve dvojbe bilo shodno staviti riječ „zajednički“ kako bi se jasno naznačilo svakom adresatu propisa da se to odnosi isključivo na zajedničke dijelove zgrade. U pogledu stavka 3. toč 6. predlažemo da se doda riječ iznenadnog kako bi se hitni popravak krova bolje razgraničio od nužnog popravka (čl. 22. st. 2. toč. 1.) te da se adresatima propisa jasno naznači da hitni popravci na krovu trebaju otkloniti akutna stanja koja se pojave iznenadno ili neočekivano. U pogledu stavka 4. stajališta</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>U odnosu na komentar kojim predlažete dodavanje riječi „zajedničkim“ u stavku 3. smatra se da isto nije potrebno posebno naglašavati te nepotrebno opterećivati zakonski tekst budući da je stavkom 3. propisano da se hitnim popravkom smatra poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima.</p> <p>U odnosu na dio vašeg komentara koji se odnosi na odgovornost suvlasnika cijeni se da je razumno i prikladno da suvlasnici odgovaraju razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.</p>

smo da bi odgovornost prema suvlasničkim udjelima bila protivna odredbama Zakona o vlasništvu koje propisuju solidarnost.

U odnosu na stavak 5. ističemo kako bi prikupljanje suglasnosti za svaku hitnu intervenciju bilo kontraproduktivno i štetno iz više razloga:

a) Iz trenutne dikcije ove odredbe proizlazi da se hitni popravak ne bi uopće mogao poduzeti bez suglasnosti 20% suvlasnika, što bi ga na bilo kojoj većoj zgradi učinilo neprovedivim, pogotovo u noćnim satima. Također, skupljanje suglasnosti u zgradama gdje većina suvlasnika ne živi bi bilo potpuno nemoguće.

b) Na većim zgradama se na tjednoj bazi može provesti i po nekoliko hitnih intervencija te bi prikupljanje potpisa za svaku takvu intervenciju dovelo do toga da to predstavnici vrlo vjerojatno ne bi htjeli provoditi, a u slučaju prinudnog predstavnništva, takva obveza bi pala na upravitelja, odnosno prinudnog predstavnika Stoga, a u skladu s dosadašnjom praksom da predstavnici suvlasnika ovjeravaju radne naloge za hitne intervencije, predložimo da suglasnost da samo predstavnik. U slučaju da postoji sumnja u opravdanost intervencije, predstavnik bi bio dužan prikupiti suglasnost 20% suvlasnika. Time bi se doskočilo opisanim problemima, a namjera zakonodavca da se uvede veća transparentnost u provođenje intervencija bi ostala očuvana u cijelosti.

U pogledu stavka (5) ističemo kako je određivanje odgovornosti suvlasnika prema suvlasničkim udjelima suprotno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji propisuje solidarnost suvlasnika. Stoga je predloženo da se i ovim propisom regulira njihova odgovornost kao solidarna.

446	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Čl.21 (5) Potrebno je nadopuniti stavak 5 preciziranjem da trošak mora biti razuman i opravdan te da u prvom redu za njega odgovara i dužna ga je podmiriti ona osoba zbog čije je aktivnosti ili neaktivnosti došlo do nastanka štete i potrebe hitnog popravka, a podredno zajednica suvlasnika.</p> <p>Predlaže se izmjena teksta u: „(5) Za opravdane razumne troškove nastale hitnim popravkom odgovara osoba zbog čije je aktivnosti, ili neaktivnosti, došlo do nastanka štete i potrebe popravka do visine njenog doprinosa nastanku štete i troškova, a ukoliko se takva osoba ne može utvrditi te za preostali dio štete i troškova odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova. Upravitelj koji je poduzeo hitni popravak o svom trošku ima pravo na naknadu razumnog i opravdanog troška od svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.“</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Svaki suvlasnik koji smatra da mu je nastala šteta zbog toga što drugi suvlasnik nije održavao svoj posebni dio ima pravo sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tražiti naknadu štete.</p>
447	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Čl. 21. st. 3.toč. 9. Izmijeniti u „9. otpadanja dijelova fasade, limarije, crijepova i drugih građevnih elemenata“</p> <p>Čl.21. st. 4. Ukoliko je neki postupak hitan onda je hitan i ne može se čekati prikupljanje potpisa niti odobrenja. Što ukoliko predstavnik suvlasnika nije dostupan? Zar će radovi stati i plin curiti? Dakle, potrebno je jasno odrediti što je hitno (st.3) a što nije, i kako postupiti kada postoji neposredna opasnost.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

448	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Potrebno je u čl.21.st.3 izbaciti točku "5. znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala" iz skupine hitnih popravaka. Naime samo oštećenje dimnjaka i dimovodnih kanala izravno neće ugroziti život i zdravlje ljudi, nego eventualno korištenje dimnjaka i dimovodnih kanala. U slučaju oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala zakon treba propisati hitan prekid loženja i korištenja tog dimnjaka čime će se spriječiti šteta i ugroza zbog neadekvatnog funkcioniranja dimnjaka. Alternativa grijanju postoji – npr. električnim grijalicama tako da nema neposredne ugroze za ljude zbog nekorištenja dimnjaka. Sanacije dimnjaka nisu jednostavne, brze niti jeftine te stoga niti ne mogu ulaziti u hitne popravke, budući da po samoj naravi ne mogu biti hitno provedene. Kompleksnost i skupoća zahvata sanacije dimnjaka zahtjeva kvalitetniji pristup, dogovor većine suvlasnika i osiguranje jednakog pristupa za sve dimnjake zgrade, kako se ne bi jednima dimnjak popravljao, a drugima ne.</p> <p>Ukoliko se radi od konstrukcijom oštećenju dimnjaka zbog kojeg bi nekome opeka ili drugi dio dimnjaka pao na glavu to bi potpadalo pod točke 7. narušena statička stabilnost zgrade ili pojedinih dijelova zgrade i 9. otpadnja dijelova fasade, limarije i crijepova</p> <p>Postoje različite vrste dimnjaka i njihovog korištenja. Npr. postoje etažni dimnjaci koje koristi samo jedan/posebni dio zgrade/stan. Ukoliko korisnik neprikladno koristi dimnjak, upotrebljavajući plin, a dimnjak je izvorno namijenjen za kruta goriva ili suprotno ili pak postiže previsoku temperaturu izgaranja, u tom slučaju ne postoji opravdani razlog zašto bi sanacija takvog dimnjaka i nastale štete teretili sve suvlasnike zgrade, a ne posebni dio zgrade/suvlasnika koji je dimnjak neprikladno koristio i svojim postupanjem uzrokovao štetu.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da znatna oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala mogu izravno ugroziti život i zdravlje ljudi ako se koriste u takvom stanju. Nemaju svi suvlasnici mogućnost da u kratkom roku osiguraju drugi izvor grijanja te se slijedom navedenog smatra da je popravku dimnjaka nužno hitno pristupiti.</p>
-----	-------------------------	-------------------------------	--	----------------	--

449	Nikola Jaman	Hitni popravak, Članak 21.	Primedba za točku (4): U većini slučajeva hitni popravci su relativno manji financijski trošak, a potreba za hitnošću ne dozvoljava odugovlačenje za skupljanje potpisa 20% suvlasnika, što može uzrokovati višestruko veće štete. Hitni popravci trebaju se izvesti HITNO, uz znanje i odobravanje predstavika suvlasnika.	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
450	Dominik Tomislav Vladić	Hitni popravak, Članak 21.	Dodati stavak 7 (7) Za intervencije iz članka 21. dovoljan je potpis predstavnika suvlasnika i nisu nužni potpisi drugih suvlasnika ukoliko su intervencije predviđene godišnjim planom upravljanja i održavanja zgrade.	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
451	IVANA PAVIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	Apsolutno protiv točke 6. Iznaći rješenje na način prvo za pravdanje iznosa troška hitnog popravka pa eventualno ovrhom nad računom vlasnika potvraživati iznos.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. 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. 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 5300,00 eura.
452	IVANA PAVIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	Hoće li se propisati neki "razumam iznos" za popravke? ovako se ostavlja prostora "otimanju" novaca od preostalih suvlasnika u dogovoru sa privatnikom koji odrađuje popravke.	Primljeno na znanje	Nije unaprijed moguće propisati najviši dopušten iznos za hitne popravke jer navedeno ovisi o okolnostima svakog pojedinačnog slučaja.
453	IVANA PAVIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	Točka 3) - a što je sa oštećenjima zajedničkih prozora/vratiju - njih bi isto trebalo dodati jer primjer iz stvarnosti - oštećeni prozori i vrata kuda nesmetano ulaze štakori i slično, a kroz oštećena vrata koja se ne daju ispravno zatvoriti migranti ulaze i pod normalno spavaju u podrumima dok ih netko ne nađe ili dok sami ne odu.	Nije prihvaćen	Navedeno ulazi u kategoriju nužnog popravka prema članku 25. Zakona.

454	Marijana Herek	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Članak 21. stavak 3.: Treba dopuniti odredbu na način da se propiše tko i kako utvrđuje potrebu i hitnost popravka. Ovo se osobito odnosi na statičku (ne)stabilnost zgrade ako statička nestabilnost nije očita. To bi moralo biti neko neovisno stručno tijelo (građevinska inspekcija?) jer se u praksi mogu događati zlouporabe te upravitelj i/ili dio suvlasnika iz nekih svojih interesa mogu tvrditi da postoji statička nestabilnost...</p> <p>Stavak 6. nije prihvatljiv. Svi popravci i redovni i izvanredni trebali bi se naplaćivati prvenstveno iz pričuve pa tek ako ona nije dovoljna, propisati dodatni način naplate. Neprihvatljivo je da upravitelj u svakom takvom slučaju ima založno pravo na svim posebnim dijelovima svih suvlasnika (i onih koji su podmirili svoj dio obveza?!). Ova odredba omogućava niz zlouporaba! Upravitelj ima mogućnost prisilne naplate utuženjem i ovrhom i nije jasan razlog ove odredbe koja izravno dira u pravo vlasništva i ostala stvarna prava... Znači li to da će upravitelj određenim automatizmom moći razvlastiti i iseliti (siromašne) vlasnike stana radi naplate nekog malog dijela troška? To svakako nije u suglasnosti ni s propisima kojima se jedina nekretnina vlasnika štiti od banaka i drugih vjerovnika...</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>Institut zakonskog založnog prava uređen je člankom 314. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na način da je propisano da se isto osnova ispunjenjem pretpostavaka koje za to odredi posebni zakon. 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 5300,00 eura.</p>
455	Iva Rukavina	Hitni popravak, Članak 21.	<p>U potpunosti je u redu da upravitelj obnovi fasadu zgrade svojim novcem (ili bilo koji drugi potrebiti dio zgrade) na zgradama koje to ne žele učiniti same i da se retrogradno naplati od stanara shodno njihovom udjelu u vlasništvu. Time bi se popravilo jako loše stanje fasada brojnih zgrada u Zagrebu, posebice u centru grada. Još je važnije da se to u praksi počne i provoditi jer koliko mi je poznato, i dosad je postojala slična legislativa, ali se u Zagrebu nije provodila. Za ovakve popravke ne može se tražiti potpisi 20 % suvlasnika jer je velika vjerojatnost da se opet neće dogoditi, a koliko shvaćam, to bi bila svrha ovog Zakona. Hitni/nužni popravak je hitni popravak. Hitni/nužni popravak ne može biti uvjetovan bilo kakvim potpisima. U centru Zagreba, koji je davno naseljen ljudima vrlo loše financijske situacije u stanove od 100 m2 iz</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>Imenovanje zamjenika predstavnika suvlasnika se uređuje međuvlasničkim ugovorom. Zakonom je propisano tko sve može biti predstavnik suvlasnika te se navedena odredba primjenjuje i na izbor zamjenika predstavnika suvlasnika.</p>

kojih se ne žele iseliti i koji su doveli do uništenja centra grada, skupiti i 20 % potpisa za obnovu fasade je gotovo nemoguća mislija. Uključujući i činjenicu da je za takvo što u praksi teško dobiti potpis i od samih predstavnika suvlasnika koji su vrlo često iz iste te skupine ljudi. Dakle, u najmanju ruku je nelogično da zakonodavac za popravak fasade koja pada prolaznicima po glavi traži bilo kakvo skupljanje potpisa. Nadalje, nije u redu da se Upravitelj upiše u vlasništvo na sve stanove, nego samo na one koji ne žele platiti svoj dio shodno udjelu u vlasništvu. Onima suvlasnicima koji uplate svoj dio novca shodno svom udjelu u vlasništvu, ne može nitko upisati založno pravo na stan. Sve ostalo bilo bi kategorija zlostavljanja prema ljudima koji žele obnoviti svoje zgrade. Nije u redu da suvlasnici koji uplate svoj dio novca shodan udjelu u vlasništvu trpe zbog ljudi koji to ne žele iz bilo kojeg razloga uplatiti.

Postupak obnove fasade (ili bilo kojeg drugog hitnog/nužnog popravka) treba početi dojavom jednog od suvlasnika Upravitelju i njegov izvid na terenu.

Nikakvog predstavnika suvlasnika - oni su vrlo često ti koji koče svaki pokušaj i inicijativu ostalih suvlasnika.

Isto tako, potrebno je definirati tko može biti zamjenik predstavnika suvlasnika. Zakon o vlasništvu i stvarnim pravima definira samo da predstavnik suvlasnika mora biti suvlasnik u zgradi. Institucija zamjenika predstavnika suvlasnika se ne spominje. Tako je primjerice kod nas zamjenik predstavnika suvlasnika osoba koja nije suvlasnik. Ne punomoćnik, nego baš zamjenik.

Predstavnik suvlasnika ne može imati veća prava u odnosu na donošenje odluka o zgradi od bilo kojeg drugog suvlasnika je rto često dovodi do zlouporabe, a predstavnik suvalsnika nema gotovo nikakvu odgovornost za svoje postupke. Upravitelj mora bolje kontrolirati predstavnika suvlasnika i vezano za odobrenje radova jeftinijih od 700 Eur-a koliko prema poslovniku GSKG može samostalno potrošiti. Primjerice, u mojoj zgradi je uobičajen sport odštopavanje kanalizacije po cijeni od 500 eura bez da ostali suvlasnici znaiu da li ie

			<p>začepljenje bilo na vertikali ili na horizontali prema stanu. Horizontalu prema stanu trebaju platiti sami suvlasnici. Dakle Upravitelj mora strože nadzirati predstavnike suvlasnika jer značajan broj njih je nažalost na toj poziciji iz osobne, a ne zajedničke koristi.</p>		
456	Vesna Pavišić Filipić	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Članak 21., Stavak 4 - Prikupljanje potpisa je još jedan dodatni posao za predstavnika suvlasnika, zar nije dovoljno da hitni popravaka potvrde tri bilo koja suvlasnika i predstavnik suvlasnika. Za veće zgrade broj suvlasnika može biti veći.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
457	IGOR DOUBEK	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Ne bih se nikako složio s formulacijom 4. stavka. Najprije zato što se nepotrebno ističe posve suvišan tzv. predstavnik suvlasnika, koji je po pravima i dužnostima koja pripadaju svakom suvlasniku jednak ostalim suvlasnicima, stoga ako se kaže da suvlasnici daju suglasnost to bi trebalo biti dovoljno ili možda vi mislite da na kraju krajeva se može pretrpjeti izostanak onih 80% suvlasnika koji se stoga neće izjasniti pozitivno, ali da je riječ tzv. predstavnika suvlasnika posebno „jaka“ da se bez nje nikako ne može što ga stavlja u položaj arbitra? Zatim zato što ima manje hitnih, i izrazito hitnih situacija, a za dobivanje suglasnosti makar i manjeg dijela suvlasnika može se izgubiti određeno vrijeme što bi u mnogim slučajevima moglo imati negativni utjecaj na razvoj štete. Radi toga za izvođenje vrlo hitnih radove, koje ne pokriva polica osiguranja, a koje treba izrijekom navesti u zakonu, upravitelj bi trebao imati ovlast da djeluje i bez naloga s tim da zatim ima obvezu da u najkraćem roku sazove sastanak suvlasnika na kojem će suvlasnike obavjestiti poduzetim radnjama i nastalim troškovima. Za hitne radove čije troškove sanacije pokriva polica osiguranje nema potrebe tražiti još i odobrenje suvlasnika. U vrlo hitnim slučajevima i svaki bi suvlasnik trebao biti ovlašten ili čak imati obvezu da djeluje bez naloga u svrhu sprječavanja veće štete ukoliko to ne bi prelazilo njegove mogućnosti. To se može urediti ovdje ili kako predlažem u članku 33.</p> <p>Stavak 5. – Nespretno je formuliran. Naime, ako je rečeno da odgovara zajednica suvlasnika jasno je da se</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>U odnosu na ostali dio vašeg komentara navodimo da se troškovi nužnih i hitnih popravaka u prvom redu namiruju iz sredstava zajedničke pričuve i osiguranja, te ih upravitelj namiruje podredno, ako na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava.</p> <p>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. 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 5300,00 eura.</p>

podrazumijeva da odgovaraju svi suvlasnici (oni jesu zajednica suvlasnika) i da se plaća iz pričuve gdje su oni već svoju obvezu uplatili razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

Bolja bi bila slijedeća

formulacija:

„(5) Za troškove nastale hitnim popravkom odgovaraju svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.“

Od ostatka teksta bi trebalo sastaviti novi stavak sa slijedećim tekstom: „(5a) Upravitelj koji je poduzeo hitni popravak o svom trošku jer u pričuvi nije bilo dovoljno sredstava niti je drugačije bilo moguće na vrijeme osigurati sredstava ima pravo na naknadu tog troška od svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

Stavak 6. - ovaj bi stavak trebalo preformulirati na način da jedino u slučaju da troškove za hitne radove nije bilo moguće djelomično ili u cijelosti pokriti u skladu sa stavkom 5. ili novim stavkom, upravitelj može anticipirati vlastita sredstva i tada ima pravo aktivirati zakonsko založno pravo, ali samo nad onim posebnim dijelovima nekretnine čiji vlasnici nisu bili u mogućnosti ili nisu željeli odmah podmiriti svoj dio obveze. Za podmirenje dugova zajednice suvlasnika suvlasnici ne djeluju solidarno, što obrazlažem na drugom mjestu.

458	KRISTINA KARABAIC	Hitni popravak, Članak 21.	<p>donesen je na temelju čl.2 stavak 4 Ustava RH i uređuje oblast "gospodarstva"</p> <p>AD: PROVEDBA ZAKONA U INTERESU RH I JAVNOM INTERESU- predstavlja ograničavanja prava vlasništva zajamčena Ustavom RH iz čl. 48 i čl. 50 st.2, pa to je trebalo biti obrazloženo i zašto?</p> <p>- u prijedlogu se spominje "kriterij specijalnosti" koji je nepoznat našem zakonodavstvu. Dapače taj pojam je obrazložen rimskim pojmom prava "lex specialis derogat lex generali" /posebni zakon ukida glavni zakon/.</p> <p>Pored navedenog pojma o općem dobru i interesu RH podnosioc prijedloga nije isti usaglasio sa čl. 3. i 50 Ustava RH. Ustavna odluka US br. U-1-659/19 OD 15.03.2000. sa stajalištem DA JE VLADAVINA PRAVA najviša vrednota Ustavnog poretka RH. a sadrži i pitanje Dopunskih zahtjeva.</p> <p>Vladavina prava nije samo vladavina zakona, već ZAHTJEV za ustavnošću i zakonitošću kao najvažnije načelo svakog uređenog pravnog poretka -BRISATI SVE ŠTO JE U SUPROTNOSTI.</p> <p>Svi suvlasnički i vlasnički odnosi trebaju se uskladiti sa Zakonom o vlasništvu...</p> <p>UPRAVITELJ NEMA PRAVA KOD NUŽNIH I HITNIH POPRAVAKA -ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINI SUVLASNIKA I VLASNIKA ZGRADE ZA NAKNADU ŠTETE!</p> <p>Koju je štetu Upravitelj pretrpio? I u suprotnosti je sa ustavnim pravima o vlasništvu.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Upravitelj snosi troškove hitnih i nužnih popravaka u slučaju da na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava ili se navedeni troškovi ne mogu pokriti iz osiguranja. U tom smislu, upravitelj ima pravo na naknadu takvih troškova te navedeno zakonsko založno pravo.</p> <p>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. 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 5300,00 eura.</p>
459	DENIS PELOZA	Hitni popravak, Članak 21.	dopuniti točku 8. na način: 8. kvarova i oštećenja na dizalu, podiznoj platformi ili rampi	Prihvaćen	Prihvaća se.

460	TONKA GOLEŠ	Hitni popravak, Članak 21.	<p>članak 21. točka 3 pod 6./ ... prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova</p> <p>NADOPUNA pod 6. ili posebna točka u ovom članku: i posebnog dijela suvlasnika odnosi se na stanove koji su u potkrovlju, vlaženje okolo krovnog prozora u spavaćoj sobi ... (ovo je konkretni sadašnji problem, upravitelj gskg već 50 dana od prijave problema ne dolazi na lice mjesta niti sudjeluje u pronalaženju majstora za sanaciju, vlaženje je sve više). I tko upravitelju što može. Nema sankcija, nema kazne, nema odgovornosti ... jao suvlasniku ...</p> <p>KOMENTAR na članak 21. točku 4. apsurd je tražiti potpise u hitnim situacijama ..</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>Krovni prozori koji se nalaze na posebnom dijelu zgrade se ne smatraju zajedničkim dijelom te se njihovo održavanje odnosno popravak ne namiruje iz sredstava zajedničke pričuve.</p>
461	ZUO Ordino garden	Hitni popravak, Članak 21.	<p>1. Obveze upravitelja HITNI POPRAVAK - Organiziranje hitnoće u roku od 3 sata, je često puta neizvedivo iz slijedećih razloga; vremenske neprilike u datom trenutku, u manjim sredinama broj izvođača koji obavljaju određene poslove, je vrlo mali – riječ je o 2 do 3 osobe, za vrijeme turističke sezone kada se broj korisnika stambenih jedinica poveća za 10 puta, nemoguće je to ispoštovati. Iz tih razloga, ne dolazi u obzir da je upravitelj za to i prekršajno odgovoran. Ako se i uspije organizirati odmah sanacija i popravak, neizvedivo je da predstavnik suvlasnika i/ili upravitelj skuplja 20% ili 30% potpisa! S tim uvjetima nitko neće prihvatiti ulogu predstavnika, bez obzira da li ima naknadu za svoj rad ili ne. Također, tko nije u našem poslu, treba biti upoznat s tim da je to u praksi jako teško provedivo. Poseban je slučaj i kada u zgradi imamo kao vlasnike 80% stranih državljana, koji su u zgradi najviše do dva mjeseca godišnje.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>Budući da se radi o hitnim popravcima kojima se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, neophodno je u što kraćem roku dovesti navedenu opasnost u kontrolirano stanje te se u tom smislu cijeni da je rok od 3 sata upravitelju primjeren.</p>

462	DAVOR PETRAČIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	<p>(1) Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne 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.</p> <p>DODATAK: Ovo je jednaka definicija Hitnom popravku, a ne bi trebala biti jer je svrha nužnog popravka spriječiti moguću štetu koja još nije nastala ali i spriječiti neposrednu opasnost po život i zdravlje ljudi koja još nije nastala.</p> <p>(3) Upravitelj zgrade za nužni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% ukupne korisne 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.</p> <p>(4) Suglasnost se daje na temelju prethodno izrađenog nalaza ovlaštene osobe, DODATAK ili odluke više od 50% suvlasnika</p> <p>(7) Upravitelj koji je poduzeo nužni popravak iz stavka 1. ovoga članka o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.</p> <p>KOMENTAR: (Ovdje nije jasno da li se radi o upravitelju koji ima svoju operativu za popravke ili općenito o nagradi koju upravitelj ima za izvanredno upravljanje prema svom cjeniku)</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Tvrdnja nije točna. 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 te podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.</p> <p>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.</p>
463	BERNARDICA HOLJEVAC	Hitni popravak, Članak 21.	Suglasnost suvlasnika za hitne popravke? To je smiješno!	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

464	KREŠIMIR IŽAKOVIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Stavak 4 je potpuno neživotan i dovesti će do toga da kvalitetni ljudi odbiju biti predstavnici stanara.</p> <p>Predstavnik sam stanara u stambenoj zgradi s 133 stana, prema prijedlogu trebao bih skupiti 27 suglasnosti za hitan popravak, drugim riječima praksa pokazuje da bih trebao provesti 1 - 2 dana skupljajući suglasnosti (prazni stanovi, objašnjavanje stanarima i sl.). Puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne kanalizacijske instalacije imamo 10 x godišnje, trošak je pokriven iz osiguranja, a radi se najčešće o trošku od 500 - 2.000 €.</p> <p>Skupljati suglasnosti za takvo nešto je potpuno besmisleno. Predlažem da se definira financijski prag iznad kojeg je potrebno skupljati suglasnost 20 % stanara, jer nabrojane stavke mogu biti jednostavne i jeftine, ali u rijedim slučajevima mogu biti i financijski vrlo zahtjevne.</p>	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
465	ANA JURIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Predlaže se izmjena i dopuna točke 4:</p> <p>Upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost NAJMANJE DVA suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.</p> <p>Obrazloženje: Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima svaki suvlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu (upravljanje stvarju) zajedno s ostalim suvlasnicima. U zgradama s manjim brojem stambenih jedinica može se dogoditi da samo jedan suvlasnik donosi odluke koje se tiču većine, izuzetno opasno pogotovo kad za troškove hitnog popravka upravitelj može upisati založno pravo na sve suvlasničke dijelove. Obzirom da je predstavnik suvlasnika i suvlasnik on samostalno odlučuje o pitanjima koje se tiču tuđih prava, dok drugi suvlasnici nemaju nikakva prava koja proizlaze iz vlasništva.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>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. 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 5300,00 eura.</p>

466	Damir Vukojević	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Stavak 4 ovog Članka potpuno je sulud i pokazuje alarmantno nepoznavanje materije od strane predlagatelja. Što je još gore, predstavlja veliku opasnost jer bi, ako ovakav ostane u konačnom tekstu zakona, mogao dovesti do golemih šteta na imovini koje su se mogle izbjeći žurnom intervencijom, bez ovih apsurdnih suglasnosti. Štoviše, upravitelj bi trebao imati ovlast poduzeti hitan popravak čak i bez suglasnosti predstavnika suvlasnika, a ovdje se predlaže da niti suglasnost predstavnika suvlasnika nije dovoljna. Najiskrenije se nadam da ovako nešto neće ući u konačni tekst zakona.</p> <p>NOVI DANI d.o.o. Split</p>	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
467	JOSIP VULETA	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Članak 21. stavak 6. Zašto bi založno pravo išlo ako ima sredstava na računu pričuve? Treba definirati točne uvjete pod kojima se može koristiti založno pravo na posebnoj dijelu nekretnine. Treba definirati i posljedice suvlasnika kada netko zove hitne intervencije bez razloga. Mogućnost naplate od suvlasnika zbog neopravdanog zvanja hitnih intervencija koje ne spadaju u zajedničke dijelove.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Upravitelj snosi troškove hitnih i nužnih popravaka u slučaju da na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava ili se navedeni troškovi ne mogu pokriti iz osiguranja. U tom smislu, upravitelj ima pravo na naknadu takvih troškova te navedeno zakonsko založno pravo.</p> <p>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 određuje posebni zakon. 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 5300,00 eura.</p>

468	JOSIP VULETA	Hitni popravak, Članak 21.	Članak 21. stavak 5. Što točno znači trošak zajednice suvlasnika razmjerno veličini suvlasničkih dijelova? Trošak se plaća iz sredstava pričuve koji svi uplaćivaju.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog. Zakonom je propisano da se sredstva zajedničke pričuve koriste, između ostalog, i za hitne popravke. Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova. Slijedom navedenog, troškovi nastali hitnim popravkom se namiruju iz sredstava zajedničke pričuve. Međutim ako primjerice na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava, za troškove hitnih popravaka odgovarati će svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.
469	JOSIP VULETA	Hitni popravak, Članak 21.	Članak 21. stavak 4. Hitne intervencije nemaju vremena skupljati 20% potpisa. Dok se potpisi skupe još veća šteta će nastati na zgradi.	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
470	ANA JURIČ	Hitni popravak, Članak 21.	Predlaže se dopuna točke 2. Hitni popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku, NAKON ČEGA JE POTREBNO IZVRŠITI NUŽNI POPRAVAK ZA DOVOĐENJE U TRAJNO STANJE. Prema primjerima iz prakse u Zagrebu na mnogobrojnim zgradama u centru grada, otpadaju dijelovi fasade, pročelja, balkona te se kao rješenje sanacije postavlja skela. Skela nije trajno rješenje, nego privremeno, no nažalost u praksi neke se skele godinama ne uklanjaju te se na taj način ne pristupa sanaciji ili rekonstrukciji. Prema ovom zakonu ukoliko otpadne dio fasade ili pročelja ili balkona, pristupa se hitnom popravku da se uzrok opasnosti dovede u kontrolirano stanje, postavlja se skela koja je privremeno rješenje, nakon čega se mora pristupiti radovima sanacije ili rekonstrukcije, prema ovom zakonu to je nužni popravak, odnosno trajno rješenje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Podrazumijeva se da je nakon hitnog popravka potrebno trajno otkloniti uzrok neposredne opasnosti. Navedeno je omogućeno sukladno članku 26. Zakona.

471	IVAN ZIDAREVIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	Poštovani, Članak 21. stavak 4. u praksi nije životan i administrativno je opterećujući za predstavnika suvlasnika ali i ostale suvlasnike. Ukoliko se radi o hitnim popravcima, kako i žurnost objašnjava, nije jasno koja je intencija predlagatelja sa pribavljanjem 20% potpisa suvlasnika ako je usled hitnoće ugrožena imovina ali možda i životi suvlasnika. Predlagatelj ovaj deo nije dovoljno obrazložio i u ovom obliku je suvišan.	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
472	RAFAEL RALIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	St. 4 – izbaciti. Kod hitnoće nema se vremena tražiti suglasnost 20% suvlasnika.	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
473	Ivan Sabol	Hitni popravak, Članak 21.	Postoji li i ako ne, svakako treba postojati OBAVEZA upravitelja da poduzme hitne popravke. U zadnjoj oluji u Zagrebu oštećen je dimnjak koji je pao kroz krov, potrgao pokrov i postojala je šansa da propadne i u stan ispod krovišta. Upravitelj je obaviješten ali do dana današnjeg nije poduzeo NIŠTA. Krov je saniran u privatnom aranžmanu dobrom voljom susjeda. Parsto kila težak vrh dimnjaka još uvijek stoji u potkrovlju ali bar ne visi na štaflama kao prije nego leži na podu suvlasnici nemaju mogućnost natjerati upravitelja da stvarno nešto i poduzme što nije normalna situacija i nema penala za neaktivnost upravitelja i čovjek se nema kome žaliti	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog.

474	KRUNOSLAV HRNJAK	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Prijedlog bi bio da se u Zakon uvede vijeće suvlasnika od minimalno tri člana koje je izabrala natpolovična većina – time bi se eliminirale ove potrebe za 20% suvlasnika jer na velikim zgradama gdje je po dvjesto suvlasnika to bi značilo potpisi cca. 40 suvlasnika (okvirno jer se većina broji po suvlasničkim udjelima ne broju suvlasnika).</p> <p>Dodatno ukoliko osiguranje pokriva hitnu intervenciju (kao odštopavanje ili puknuće cijevi) tada ne bi trebalo prikupljati nikakve dodatne suglasnosti. Uvođenje normi sa potrebnim suglasnostima za hitne intervencije je poprilično neprovedivo i previše zahtjevno. Radije obrisati tu odredbu-dovoljno je da hitnu intervenciju odobri Upravlje i Predstavnik suvlasnika. Na suvlasnicima je da si biraju Upravitelja i Predstavnika suvlasnika koji rade u njihovom interesu.</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika te je u tekst Zakona dodano Vijeće suvlasnika koje ima savjetodavnu ulogu prema predstavniku suvlasnika i prilikom osnivanja vijeća suvlasnika potrebno je donijeti natpolovičnom većinom suvlasnika odluku o odabiru članova vijeća suvlasnika te o načinu njihova rada.</p>
475	Hrvoje Wind	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Odredba stavka 4. članka 21. zakonskog prijedloga je u potpunosti kontradiktorna sa stavkom 1. istog članka. U slučaju kada se dogodi situacija koja predstavlja takvu razinu hitnosti da potencijalno dovodi do neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi, oštećenje stvari i ugroženost osnovnih životnih uvjeta, apsolutno je nedopustivo, neefikasno i neodgovorno u takvom slučaju sakupljati potpise suglasnosti 20% suvlasnika. Stoga predlažem da se navedena odredba briše.</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p>

476	DARINKA KLARIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Nije jasno zbog čega se za hitni popravak traži dodatnih 20% suglasnosti.</p> <p>Predlažem da se stavak 4. članka 21. izmjeni tako da glasi: " Upravitelj zgrade za hitni popravak treba imati dojavu odnosno suglasnost predstavnika suvlasnika a ako predstavnik suvlasnika nije u mogućnosti procijeniti hitnost poduzimanja aktivnosti za popravke iz prethodnog stavka , upravitelj je dužan izaći na teren po dojavi suvlasnika posebnog dijela zgrade isti radni dan i utvrditi opravdanost dojave hitnosti."</p> <p>Također predlažem da se doda posebna odredba za tretiranje hitnih popravaka u vezi s točkama 2.,3.,5.,6.,7 i 9. jer mogu biti ugroza ako se hitan popravak ne poduzme. Odgovornost u stavku 5. treba urediti da za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika ili svi suvlasnici razmjerno veličini svojih dijelova (to bi se odnosilo na suvlasničke zajednice koje nemaju dostatno sredstava na računu zajedničke pričuve) . Nadalje stavak 6. odnosno uknjiženje založnog prava na svakom posebnom dijelu nekretnine radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška upravitelju je složen postupak te može biti zloupotrebjen stoga ovaj stavak treba brisati. Smatram da suvlasničke zajednice koje nisu u mogućnosti financirati iz sredstava zajedničke pričuve hitne popravke trebaju najprije po prijavi upravitelja stručni nadzor nad prikupljanjem i upravljanjem sredstvima zajedničke pričuve, te isto treba propisati a ne opterećivati imovinu koja je već ugrožena. Osim toga hitni popravci se dijelom ili u cijelosti nadoknađuju iz osiguranja zgrade ovisno o procjeni štete. Znači traže se rješenja a ne dodatna opterećenja.</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p> <p>Upravitelj snosi troškove hitnih i nužnih popravaka u slučaju da na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava ili se navedeni troškovi ne mogu pokriti iz osiguranja. U tom smislu, upravitelj ima pravo na naknadu takvih troškova te navedeno zakonsko založno pravo.</p> <p>Institut zakonskog založnog prava uređen je člankom 314. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na način da je propisano da se isto osnova ispunjenjem pretpostavaka koje za to odredi posebni zakon. 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 5300,00 eura.</p>
477	Ivica Džeba	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Stavak (4): Ako je riječ o hitnom popravku treba biti dovoljno odobrenje predstavnika suvlasnika. Na primjer, prema ovom prijedlogu, za popravak puknuća vodovodne cijevi bi trebalo najprije prikupiti potpise 20% suvlasnika što je suludo.</p>	Prihvaćen	Prihvaća se.

478	Neven Cmrečki	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Stavak 6. članka 21. bi bilo svrsishodno preformulirati na način da bude jasniji i to tako da glasi:</p> <p>"U slučaju da sredstva zajedničke pričuve zajednice suvlasnika nisu dostatna za namirenje naknade troška iz stavka 5. ovog članka, upravitelj u svrhu osiguranja potraživanja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 5. ovog članka ima zakonsko založno pravo na posebnom dijelu nekretnine u vlasništvu suvlasnika koji nije podmirio svoj razmjerni dio naknade troška upravitelju."</p> <p>Opisanom izmjenom se otklanja dvojba u tumačenju i potencijalni sporovi koje bi u cilju zaštite svojeg vlasništva mogli pokretati suvlasnici koji su upravitelju naknadili svoje razmjerne dijelove troška.</p> <p>Bilo bi svrsishodno dodati stavak (7) koji bi glasio:</p> <p>"Suglasnost suvlasnika iz stavka (4) ovog članka upravitelj može ishoditi i nakon izvršenja hitnog popravka, a u slučaju da tu suglasnost ne ishodi i ne uspije dokazati da je popravak zaista bio hitan, ne primjenjuju se stavci (5) i (6) ovog članka."</p>	Primljeno na znanje	<p>Upravitelj snosi troškove hitnih i nužnih popravaka u slučaju da na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava ili se navedeni troškovi ne mogu pokriti iz osiguranja. U tom smislu, upravitelj ima pravo na naknadu takvih troškova te navedeno zakonsko založno pravo.</p> <p>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. 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 5300,00 eura.</p>
479	Žarko Ljubić	Hitni popravak, Članak 21.	<p>Za HITNE popravke moglo bi se uvesti da Upravitelj unaprijed dobije suglasnosti suvlasnika sa hitne popravke vode, plina , struje i curenja s krova i sl. Ja bih bez problema odmah dao takvu ograničenu suglasnost Upravitelju .</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.</p>

480	MILIVOJ BAČIĆ	Hitni popravak, Članak 21.	članak 21. stavak 6.: smatram da treba dobro razmisliti odnosno ukinuti ovu odredbu po kojoj upravitelj zgrade upisuje založno pravo na stanovima svih suvlasnika zgrade. Nemam pravno (niti laičko) znanje u ovom području ali pretpostavljam da bi takvo založno pravo trebalo biti upisano u zemljišnim knjigama u odjeljku TERETOVNICA te da bi u ekstremnim situacijama npr. kada suvlasnik niti nakon svih propisanih postupaka ne plati zajedničku pričuvu stan bude izložen prisilnoj prodaji....tu upravitelj zgrade temeljem založnog prava može biti u prednosti kupovine tog stana.....možda je ovo sve što pišem lupetanje bez utemeljenosti u propisima ali.....ipak razmislite o ovome... Zašto nebi i suvlesnici na bazi reciprociteta imali propisanu tj osiguranu naknadu štete od strane upravitelja zgrade ako upravitelj zgrade nije bio u mogućnosti osigurati hitni popravak u roku 3 sata te je zbog toga u stanovima nastala višestruko veća šteta zbog nepoduzimanja hitnog popravka.....pa dajmo i suvlasnicima - zajednici suvlasnika da upišu založno pravo na imovinu upravitelja zgrade radi osiguranja naplate štete zbog nepoduzimanja hitnih popravaka na vrijeme, pa da budemo ravnopravni u pravima.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Upravitelj snosi troškove hitnih i nužnih popravaka u slučaju da na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava ili se navedeni troškovi ne mogu pokriti iz osiguranja. U tom smislu, upravitelj ima pravo na naknadu takvih troškova te navedeno zakonsko založno pravo. 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. 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 5300,00 eura.
481	Petra Tkalčec	Hitni popravak, Članak 21.	Smatram da se u slučaju hitnih popravaka nebi trebalo čekati prikupljanje 20% suglasnosti suvlasnika već da bi se popravak odmah trebao obaviti.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
482	VLASTA LENDLER- ADAMEC	Hitni popravak, Članak 21.	članak 21. - Zaista hitni popravci moraju se izvesti odmah!!, bez prikupljanja suglasnosti određenog postotka suvlasnika. Takva se odredba, uz nabrojane zaista hitne popravke, može ubaciti u međuvlasnički ugovor.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.

483	Darko Cobović	Hitni popravak, Članak 21.	Članak 21. Hitni popravak - Pod hitnim popravkom smatra se npr. popravak puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanlizijske instalacije. Kasnije se upravitelj zgrade obvezuje da u roku 3 (tri) sata osigura hitan popravak, a mora skupiti suglasnost minimalno 20% suvlasnika. Primjer, u zgradi s 150 suvlasnika puknula vodovodna cijev, voda curi na sve strane, a upravitelj mora krenuti skupiti suglasnost suvlasnika (njih barem cca 30 - pretpostavka svi imaju isti postotak korisne površine zgrade).	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
484	Marko Sikirica	Nužni popravak , Članak 22.	Članak 22. stavak 3. mislim da postotak može biti i manji ako postoji vijeće suvlasnika kao korektivni faktor i kontrolni faktor predstavnika suvlasnika. Nema potrebe za prikupljanjem potpisa suvlasnika ukoliko se ne radi o nekim ključnim i kritičnim situacijama, a posebno ne za nužne popravke gdje bi vijeće suvlasnika svakako donosilo puno brže i učinkovitije odluke na korist svih suvlasnika	Prihvaćen	Prihvaća se i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika te je tekst Zakona dodano Vijeće suvlasnika koje ima savjetodavnu ulogu prema predstavniku suvlasnika i prilikom osnivanja vijeća suvlasnika potrebno je donijeti natpolovičnom većinom suvlasnika odluku o odabiru članova vijeća suvlasnika te o načinu njihova rada.
485	LEANA BRAJKOVIĆ	Nužni popravak , Članak 22.	Stavak 8. izbrisati jer je protuustavan.	Nije prihvaćen	Vidjeti ranija obrazloženja vezana uz zakonsko založno pravo.

486	HGK	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Članica HGK predlaže da se ograniči poduzimanje radova sredstvima koji su raspoloživi na računu pričuve suvlasnika i ovlasti upravitelja da podigne pričuvu na potreban iznos neovisno o nepostojanju odluke suvlasnika što je praksa kod zgrada na prinudnoj upravi kada suvlasnike obavijestimo da je temeljem provedenog očevida utvrđena potreba određene sanacije, te se izradi GPU i odredi iznos pričuve temeljem kojega će se akumulirati na račun pričuve potrebnog iznos kroz određeno razdoblje. Sporan je dio u kojemu se navodi da upravitelj koji je poduzeo popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika razmjerno veličini suvlasničkih dijelova svih suvlasnika jer postoji mogućnost da se od nekog suvlasnika neće biti moguće naplatiti, a na taj način se dolazi do toga da za ono što su odgovorni suvlasnici zapravo odgovara samo upravitelj. Također, založno pravo na nekretnini je sredstvo osiguranja naplate, ali ono ne omogućuje naplatu već zabilježba u Zemljišnoj knjizi (ako su upisani u ZK) suvlasnike ne obvezuje da plate već samo osiguravaju da eventualni kupac zna da postoji dugovanje.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Minimalan iznos zajedničke pričuve je propisan ovim Zakonom te se cijeni da bi samovoljno povećanje pričuve od strane upravitelja predstavljalo preveliki teret za suvlasnike. U odnosu na naknadu troška upravitelju radi podmirjenja troškova hitnog popravka, upravitelju stoje na raspolaganju mehanizmi naplate tražbina sukladno propisima kojima se uređuju obvezni odnosi i ovršno pravo.</p>
487	Dijana Varlec	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Predlažem izmjenu stavka 6., stavka 7. i stavka 8. ovog članka na način da se jasno kaže kako upravitelj zgradom ima pravo na naknadu samo ukoliko zgrada nema dovoljno vlastitih sredstava na računu. Ovako ispada da upravitelj uvijek koristi vlastita sredstva za potrebe nužnih popravaka, a da se naknadno isto refundira iz sredstava pričuve. Ovo nije točno! Upravitelj zgradom za troškove svih popravaka koristi sredstva s računa zgrade prikupljena uplaćenom pričuvom. To treba jasno navesti. Dodatno, upravitelj treba ažurno podmirivati obvezu plaćanja izvršenih usluga u zgradi u ime suvlasnika, što trenutno nije slučaj. Naplatu i zakonsko založno pravo upravitelja zgradom potrebno je propisati za one zgrade koje nemaju dovoljno sredstava iz pričuve na vlastitim računima za izvršenje nužnih popravaka .</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da se sredstva zajedničke pričuve koriste, između ostalog, i za hitne popravke.</p> <p>Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.</p> <p>Slijedom navedenog, troškovi nastali hitnim popravkom se namiruju iz sredstava zajedničke pričuve. Međutim ako primjerice na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava, za troškove hitnih popravaka odgovarati će svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. U tom smislu, upravitelj ima pravo na naknadu takvih troškova te navedeno zakonsko založno pravo.</p>

488	Dijana Varlec	Nužni popravak , Članak 22.	Predlažem nadopunu stavka 3. ovog članka na način da upravitelj zgradom ne treba tražiti dodatnu suglasnost od suvlasnika za nužne popravke ukoliko ima suglasnost predstavnika suvlasnika. Obrazloženje: Suvlasnici su svojim potpisima već dali suglasnost upravitelju za upravljanje i odabranom predstavniku suvlasnika. Stoga trebaju imati povjerenje da će oni sve hitne aktivnosti provesti na odgovoran način i u interesu suvlasnika i zgrade. Nije potrebno za svaku intervenciju tražiti njihove dodatne suglasnosti, tim više što se mnogi suvlasnici uopće ne žele uključivati u aktivnosti niti sudjelovati u upravljanju zgradom.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova.
489	SREČKO NARANČIĆ	Nužni popravak , Članak 22.	st. 1. Ako je takav popravak aktivnost u svrhu otklanjanja opasnosti za život i zdravlje suvlasnika i ljudi onda je po Zakonu o građnji potreban glavni ili izvedbeni projekt. pa podredno i građevinska dozvola radi navedene otklanjanja opasnosti za život i zdravlje ljudi koja je taksativno jedna od bitnih zahtjeva za građevinu. j. Tko je obvezan naručiti projekt a kako ishoditi odobrenje za te poslove? st 3,4,5 Nužni popravci ne mogu se obavljati na temelju "izrađenog nalaza ovlaštene osobe" koji se sastoji "od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karkteristinih fotografija zatečenog stanja". Ove odredbe suprotne su odredbama Zakona o građnji! Postavlja sei pitanje tko kontrolira te radove, odnosno kvalitetu materijala i izvedenih radove. Suvlasnici moraju imati mogućnost kontrole izvršenja takvih radova. Posebno jer Upravitelj dobija mogućnost formiranja zakonskog založnog prava na svakom posebnom dijelu nekretnine. U stvarnosti, ako imate spregu upravitelja i izvođača radova te amorfnu suvlasničku masu, uz manjkavu nužnu dokumentaciju i kontrolu izvođenja radova moguće je zamisliti scenarije nabijanja troškovnika + loše izvedenih radova + upis založnog prava na stanu, dok niste trepnuli okom!	Primljeno na znanje	Odredbe ovog Zakona ne isključuju primjenu odredbi Zakona o građnji i podzakonskih propisa. Štoviše, Zakonom je propisano da se svi građevinski radovi na zgradama moraju provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje građnje i prostornog uređenja.

490	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Nužni popravak , Članak 22.	Zgrade s neodređenim omjerima veći postotak 33%, a za etažirane 20% glasova - neutemeljena razlika u omjeru potrebnih glasova za istu situaciju. Molimo pojašnjenje smatra li se svaka rekonstrukcija fasade nužnim popravkom, a ako ne, koje se smatraju nužnim (npr. energetska obnova). Tko je ta ovlaštena osoba (s neke liste) i tko ju bira?	Primljeno na znanje	Komentar nije jasan. Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova.
491	GRAD RIJEKA	Nužni popravak , Članak 22.	Kako iz opisa što je to nužni popravak proizlazi da je riječ o zaštiti života i sigurnosti kako svih suvlasnika u zgradi tako i o otklanjanju uzroka neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi odnosno izvan zgrade, mišljenja smo da bi ovim odredbama trebalo ograničiti pravo vlasništva suvlasnika na način da bi za poduzimanje nužnih popravaka trebala biti dovoljna suglasnost predstavnika suvlasnika, a u osobito hitnim slučajevima ugroženosti zdravlja i života ljudi u zgradi i izvan zgrade da upravitelj zgrade bude ovlašten i dužan postupati samostalno. Trebalo bi također ograničiti postavljenjem uvjeta minimalnog iznosa naknade troška za koji bi upravitelj zgrade, radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 5. članka, imao ovlaštenje uknjižiti zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća i to na način da za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova. 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 5300,00 eura.
492	Komunalac d.o.o.	Nužni popravak , Članak 22.	Članak 1. riječ TRAJNO je neprikladna, svi radovi imaju rokove garancije...	Primljeno na znanje	Pod terminom trajno se u ovom kontekstu podrazumijeva dugoročno saniranje dijela zgrade (primjerice rekonstrukcija cijelog krova iako isti prokišnjava samo na jednom dijelu).
493	boris čakarun	Nužni popravak , Članak 22.	Kao što sam već naveo pod člankom 21. OBAVEZNO, OBAVEZNO BRISATI i stavke 7. i 8. u članku 22. Zakona.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Vidjeti ranije odgovore vezane uz zakonsko založno pravo.
494	Jug Puljizević	Nužni popravak , Članak 22.	Isti komentari kao i na prethodni članak. Napose stavke 7. i 8. koje je potrebno brisati.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Vidjeti ranije odgovore vezane uz zakonsko založno pravo.

495	MARIO MARKOVIĆ	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Komentar uz ovaj članak smisljeno je isti uz komentar članka 21. i članka 11. Prijedloga zakona.</p> <p>U svezi članka 22. predlažem: - da se stavak 3. izmijeni te da glasi: „(3.) Upravitelj zgrade za nužni popravak ne treba imati suglasnost suvlasnika“ - da se stavci 6., 7. i 8. brišu kao nepotrebni</p> <p>Predlažem posebni stavak koji bi glasio: „Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara suvlasnik posebnog dijela, ako su prouzročeni neovlaštenim i nestručnim radovima u njegovom posebnom dijelu. Upravitelj koji je poduzeo nužni popravak ima pravo na naknadu tog troška od takvog suvlasnika“.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova.</p>
496	JASMINKA KRAPLJANOV	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Predlažem ukidanje stavka 8. ovog članka. Nedopustiv je zapis založnog prava na svaki posebni dio nekretnine od strane upravitelja zgrade pa i za one stanare koji redovno i savjesno uplaćuju pričuvu. Ako do takvih radova dođe trebaju se naplatiti isključivo od pričuve, a ista bi trebala biti dostatna za hitne i nužne popravke jer bi se iznos pričuve prilagođavao prema godišnjem planu održavanja zgrade čija, izrada bi bila obavezna. Upisom založnog prava na svaki posebni dio nekretnine od strane upravitelja povećavaju se troškovi za sve stanare te ih tako dovodi do financijskog iscrpljivanja. Primjerice, tko bi platio takse za zapis založnog prava na sve stanove i poslovne prostore u zemljišne knjige, takse za micanje založnog prava, angažiranje odvjetnika ili javnog bilježnika te drugi troškovi oko te radnje?</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>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 5300,00 eura.</p> <p>Zakon propisuje da 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 propisanog zakonom koji uređuje ovrhu.</p>

497	Iva Rukavina	Nužni popravak , Članak 22.	Upravitelj nužne popravke mora biti u mogućnosti napraviti samostalno i naplatiti se iz pričuve. Sve ostalo je unazadjivanje dosadašnje prakse i bolje da se ne radi jer će situacija biti gora nego što je sada. Ukoliko se radi o opsežnim radovima (npr obnova fasade), upravitelj mora imati pravo prijaviti projekt obnove na različite natječaje kojima se ti radovi mogu sufinancirati (npr natječaj spomeničke rente). Dodatno, nije u redu da takvi natječaji uvjetuju suvlasnicima za prijavu da se prikupi suglasnosti 100% suvlasnika kako će pristati na zamjenu pvc stolarije dok ta ista nadležna tijela nepostupanjem i nesankcioniranjem onih koji tu istu stolariju stavljaju, na neki način zapravo odobravaju takvo ponašanje. Na kraju uvijek deblji kraj izvuku oni koji poštuju pravilnike jer se zgrada na koncu ne može prijaviti na takve natječaje sufinanciranja radova na zgradi. Ne zbog njih samih, nego zbog prekršitelja pravila kojih se ne sankcionira.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova.
-----	--------------	--------------------------------	--	----------------	--

498	UDRUGA UPRAVITELJ	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U stavku (2) točka 2. predložimo iza riječi „postavljanja“ dodati riječ „hidroizolacije“ - U stavku (3) predložimo da se na kraju rečenice doda „a pod uvjetom da su za nužni popravak dostatna raspoloživa sredstva zajedničke pričuve“ - U stavku (7) predložimo da se izmijeni odgovornost suvlasnika tako da bude solidarna. <p>Obrazloženje:</p> <p>U odnosu na stavak (2) - obzirom da se pod izrazom izolacija može shvatiti toplinska izolacija ili hidroizolacija, predložimo da se izričito navede pojam hidroizolacija kako bi se izbjegla konfuzija s odredbama o investicijskom održavanju, energetskej obnovi i slično.</p> <p>U pogledu stavka (3), stajališta smo da je potrebno dodati predloženi dio teksta kako bi se razjasnilo da je 33% suglasnosti dostatno za raspolaganje postojećim sredstvima na računu pričuve. Razlog tome su prije svega odredbe Zakona o vlasništvu kojima se propisuje da je za ishođenje zajmova nužna obična većina, tj. 50% suglasnosti.</p> <p>Osim toga postoji i ustaljena praksa komercijalnih banaka da za izdavanje kredita kojim se financiraju radovi na zgradama, zahtijevaju odluku suvlasnika značajno većom većinom, npr. 60% ili više. Stoga držimo da bi većina od 33% u praksi teško bila provediva za situacije kada je za nužni popravak potrebno ishoditi kredit.</p> <p>U odnosu na stavak (7) predložimo solidarnost iz istih razloga kako je već obrazloženo u komentaru na čl. 21. st. 5.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Pod pojmom "izolacije" se podrazumijevaju različite vrste izolacije pa tako i hidroizolacija te isto nije potrebno posebno naglašavati.</p> <p>Cijeni se da je razumno i prikladno da vlasnici odgovaraju razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.</p>
-----	----------------------	--------------------------------	---	----------------	--

499	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Nužni popravak , Članak 22.	<p>U članku 22 potrebno je provesti sljedeće dorade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavak 1.- izbaciti riječ trajno (x2), budući da ništa nije vječno te je stoga predloženu odredbu zakona nemoguće ispuniti. - stavak 3. - potrebno je za nužne popravke povisiti suglasnost suvlasnika na natpolovičnu većinu ukoliko dolazi do bitne promjene načina izvedbe u odnosu na postojeće rješenje - stavci 4. i 5. - predlaže se spajanje stavaka 4. i 5. <p>Potrebno je preciznije odrediti kakav je to „nalaz ovlaštene osobe“, odnosno što nalaz mora sadržavati (npr. tekstualni opis i slike postojećeg stanja, trenutnih oštećenja i moguće daljnje štete, specifikaciju potrebnih radova i procijenjeni trošak izvedbe – uključujući detaljni troškovnik) te tko je ovlaštena osoba – mora li to biti sudski vještak ili ovlašteni projektant za određeno područje ili bilo koji zaposlenik upravitelja</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavak 5. Potrebno nadopuniti s opisom daljnje štete, specifikaciju potrebnih radova i procijenjeni trošak izvedbe koji uključuje detaljni troškovni. <p>Predlaže se izmjena teksta: „(5) Nalaz ovlaštene osobe iz stavka 4. ovog članka sastoji se od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja, nastalih oštećenja i daljnjih rizika, specifikaciju potrebnih radova i procijenjeni trošak njihove izvedbe s troškovnikom“</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Pod terminom trajno se u ovom kontekstu podrazumijeva dugoročno saniranje dijela zgrade (primjerice rekonstrukcija cijelog krova iako isti prokišnjava samo na jednom dijelu).</p> <p>Stavak se mijenja na način da se suglasnost za izvođenje nužnih radova daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja koji se sastoji od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.</p>
500	VLADIMIR SUČIĆ	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Prikupljanje potpisa za razne radove po zgradi i oko nje, kako god ih nazivali, samo će demotivirati predstavnike i upravitelje da unaprijeđuju uvjete življenja suvlasnika. Sve će se svoditi na hitne popravke ili velike radove kao što je energetska obnova, koja bez sufinanciranja vrlo teško prolazi. Ako se već moraju prikupljati potpisi, neka to budu radovi koji premašuju 2.500 eura, iznos za koji se predlaže obvezna ponuda bar 3 izvršitelja.</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
501	Marijana Herek	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Članak 22. stavak 1.: Nužni popravak definiran je potpuno jednako kao i hitni popravak samo uz dodatak riječi "trajno", što je nedovoljno. Distinkcija između definicija hitnog i nužnog popravka trebala bi biti jasnija. U stavku 2. navodi se da se nužnim popravkom smatra poduzimanje radova osobito radi popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova,</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>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 te podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u</p>

nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, fasade zgrade, što je izuzetno široko jer popravak podrazumijeva neki kvar ili štetu, a rekonstrukcija ne podrazumijeva kvar ili oštećenje, a riječ je o vrlo složenim i skupim zahvatima za koje se predviđa potrebna suglasnost od samo 33% suvlasnika?! (Stavak 3.). Nije jasna ni odredba stavka 4. jer nije jasno tko je ta ovlaštena osoba i tko ju i kako bira. Trebala bi biti riječ o neko neovisnom stručnom tijelu (građevinskoj inspekciji ili sl.?) i treba detaljno propisati kako se i u kojim slučajevima utvrđuje potreba nužnog popravka osobito kada ona nije očita, sve kako bi se u praksi spriječile zlouporabe manjine na račun većine suvlasnika. Ovo osobito zbog toga što tako trećina suvlasnika odobrava nužni popravak, a odgovorni su svi suvlasnici (stavak 6.)?! Ove su odredbe također u suprotnosti sa Zakonom o vlasništvu i stvarnim pravima (članak 87.) koji za slučajeve izvanredne uprave predviđa potrebnu suglasnost svih suvlasnika. Budući da je riječ o poslovima izvanredne uprave (izvanrednog održavanja), u koje su uz popravak u članku 22. svrstani nesrazmjerno veliki zahvati raznih rekonstrukcija, nedopustivo je da manjina diktira pristupanje takvim aktivnostima, troši zajednička sredstva pričuve te istovremeno većini odnosno svim suvlasnicima natura dodatne ogromne financijske obveze. Suvlasnici moraju imati jednaka prava i obveze u pogledu zajedničkih dijelova zgrade. U stavku 8. ponavlja se ista odredba kao u čl. 21. stavku 6. prema kojoj upravitelj radi podmirjenja svojih troškova ima založno pravo na svim posebnim dijelovima svih suvlasnika (i onih koji su podmirili svoj dio obveza?!). Ova odredba omogućava niz zlouporaba! Kako upravitelj ima mogućnost prisilne naplate utuženjem i ovrhom kao i drugi vjerovnici, nije jasan razlog ove odredbe koja izravno dira u pravo vlasništva i ostala stvarna prava... Hoće li upravitelj moći razvlastiti i iseliti vlasnike stana radi naplate nekog malog dijela troška?

kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.

Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne 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.

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 određuje posebni zakon. 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 5300,00 eura.

Članak se mijenja na način da se suglasnost za izvođenje nužnih radova daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja koji se sastoji od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.

502	IGOR DOUBEK	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Ako suvlasnicima ne uvedete kazne za nedolazak na sastanke, mislim da bi bilo pametno ugledati se opet na potvrđeno dobru praksu nekih članica Unije koje za odlučivanje u prvom sazivu zbora suvlasnika (sastanka) predviđaju kvorume s većim postocima vlasničkih udjela, za odlučivanje u drugom sazivu predviđaju kvorume s manjim postocima vlasničkih udjela, tako da oni koji ne dolaze na sastanke unaprijed znaju da će o njihovim novcima zakonski odlučivati manjina pa ko voli neka izvoli.</p> <p>Stavak 6. - Ovdje bi se trebalo pozvati na članak 21., stavak 5. ili novi stavak recimo 5.b, tj. da ukoliko za izvršenje nužnih radova nema dovoljno sredstava u pričuvi, suvlasnici moraju uplatiti razliku razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova ili jednokratno ili u obrocima ukoliko nije moguće za iste uzeti kredit kod banke.</p> <p>Stavak 8. – Tu se treba pozvati na nanovno formulirani 6. stavak u članku 21.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da predložena odredba ne bi doprinijela kvalitetnijem provođenju odredbi Zakona. Ne može se putem Zakona utjecati na pasivnost pojedinih suvlasnika, a isto tako se ne može omogućiti da manjina odlučuje o pravima većine.</p>
503	TONKA GOLEŠ	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Članak 22. toč. 2. pod 1./ UKLONITI izraz NUŽNI popravak za krov jer nije adekvatan .. krov mora biti pod HITNIM popravcima ... kada oborinske vode prodiru okolo krovnog prozora u spavaću sobu hitno se mora rješavati, ne stihijski i administrativno ... upravitelj ima fazu ogluhe, a suvlasnici kapa po namještaju i parketu, utjecaj na zdravlje i neudobnost stanovanja ...</p> <p>KOMENTAR: Nužni popravak bi bio preliminarno djelovanje bez vidne štete ... kod mene je nastala šteta i svi su utihnuli ... Nije dobro dvosmisleno reguliranje ionako se loše provodi ... zašto? ... nema kontrole, nema kazne, sankcije izostaju ...</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da se hitnim popravkom smatra prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranje posljedica istog prodora te znatnije oštećenje krova.</p> <p>Po nužnim popravkom krova se primjerice podrazumijeva ako je krov u dotrajalom stanju pa postoji bojazan da bi moglo doći do prodora vode i sl.</p>

504	DAVOR PETRAČIĆ	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Članak 22.</p> <p>(1) Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne 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.</p> <p>KOMENTAR:Ovo je jednaka definicija Hitnom popravku, a ne bi trebala biti jer je svrha nužnog popravka spriječiti moguću štetu koja još nije nastala ali i spriječiti neposrednu opasnost po život i zdravlje ljudi koja još nije nastala.</p> <p>(4) Suglasnost se daje na temelju prethodno izrađenog nalaza ovlaštene osobe,DODATAK ili odluke više od 50% suvlasnika</p> <p>(7) Upravitelj koji je poduzeo nužni popravak iz stavka 1. ovoga članka o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.</p> <p>KOMENTAR:(Ovdje nije jasno da li se radi o upravitelju koji ima svoju operativu za popravke ili općenito o nagradi koju upravitelj ima za izvanredno upravljanje prema svom cjeniku)</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>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 te podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.</p> <p>Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne 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.</p>
505	BERNARDICA HOLJEVAC	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Nema smisla da nužni popravak treba suglasnost suvlasnika jer ste u točki1 naveli da se trajno otklanja uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ili oštećenje stvari u zgradi.</p> <p>Najveću štetu trpe suvlasnici na zadnjim katovima i tjera ih se u sudski spor jer ovise o milosti onog s nižih katova. Definirati tko je ovlaštena osoba za izradu nalaza- da li je to sudski vještak za građevinu ili je to ovlašteni inženjer građevine</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova.</p>

506	ANA JURIC	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Predlaže se izmjena i dopuna točke 3: Upravitelj zgrade za nužni popravak treba imati suglasnost predstavnika suvlasnika i suglasnost NAJMANJE DVA suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% ukupne korisne 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.</p> <p>Obrazloženje: Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima svaki suvlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu (upravljanje stvarju) zajedno s ostalim suvlasnicima. U zgradama s manjim brojem stambenih jedinica može se dogoditi da samo jedan suvlasnik donosi odluke koje se tiču većine, izuzetno opasno pogotovo kad za troškove nužnog popravka upravitelj može upisati založno pravo na sve suvlasničke dijelove. Obzirom da je predstavnik suvlasnika i suvlasnik on samostalno odlučuje o pitanjima koje se tiču tuđih prava, dok drugi suvlasnici nemaju nikakva prava koja proizlaze iz vlasništva.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova.</p>
507	Damir Vukojević	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Suglasnost suvlasnika (više od 33 %) je potpuno nepotrebna komplikacija. Postavlja se pitanje za što će onda uopće suvlasnici ovlastiti svojeg predstavnika, ako će on za sve, pa i najnužnije i najhitnije radove, morati prikupljati njihove potpise. Kako ih on zastupa? Što je on onda, osim skupljač potpisa? Ionako je teško pronaći osobe zainteresirane da budu predstavnici suvlasnika, a sada će imati mnogo odgovornosti, a minimalno prava.</p> <p>Ovlaštena osoba iz stavaka 4 i 5 mora biti zaposlenik tehničke službe upravitelja, jer je sve drugo besmislica i nepotreban trošak suvlasnicima.</p> <p>NOVI DANI d.o.o.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Nužni popravci su aktivnosti kojima se trajno otklanjaju uzroci opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan nje. Navedeni popravci su često velikog opsega te je su za njihovo izvođenje potrebna velika financijska sredstva, pa se u tom smislu zahtijeva suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% suvlasničkih dijelova.</p>

508	RAFAEL RALIĆ	Nužni popravak , Članak 22.	St. 4 i 5 – izbaciti jer se radi o nepotrebnoj komplikaciji. Ako se već inzistira na tome, molim definirati ovlaštenu osobu. Je li to sudski vještak građ. struke, krovar, vodoinstalater,..? Zašto za zamjenu par crijepova na krovu jer su popucali trebamo ovlaštenu osobu da nam to kaže? A dok ona ne dođe na lice mjesta, šteta se povećava.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Članak se mijenja na način da se suglasnost za izvođenje nužnih radova daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja koji se sastoji od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.
509	DARINKA KLARIĆ	Nužni popravak , Članak 22.	Nužne popravke treba planirati u najkraćem roku jer su ti radovi jako skupi te bi zajednica suvlasnika trebala biti kreditno sposobna za poduzimanje takvih radova. S obzirom na to da su nužni trebalo bi se za ta ulaganja omogućiti najpovoljnija zaduživanja te bi upravitelj u tome trebao aktivno sudjelovati nakon donesene odluke što bi trebalo propisati ovim člankom.	Primljeno na znanje	Zakonom su propisane obveze upravitelja, pa tako i obveza da osigura poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade. U odnosu na mogućnosti zaduživanja zajednice vlasnika te kreditnu sposobnost iste, navedeno izlazi izvan okvira ovog Zakona.
510	KRUNOSLAV HRNJAK	Nužni popravak , Članak 22.	Pobliže definirati tko je ovlaštena osoba. Zacrjelo sudski vještak za građevinu, ali smatram da bi tu trebali biti priznati i projektanti odnosno inženjeri građevine, arhitekti, a moguće i osobe koje imaju položene certifikate pojedinog proizvođača da su ovlaštene projektirati i izvoditi ugradnju prijemnice fasadnog ili drugog sustava - na temelju danog prijeloga rješenja i troškovnika se izvode radovi. Također opcija bi bila i da inženjer građevine koji je zaposlen kod Upravitelja bude "ovlaštena osoba".	Prihvaćen	Prihvaća se. Stavak je izmijenjen na način da je se suglasnost suvlasnika daje na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja, a taj nalaz sastoji se od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.

511	Neven Cmrečki	Nužni popravak , Članak 22.	<p>Radi otklanjanja sumnje svrsishodno bi bilo u stavku (1) iza riječi "zgradi" dodati zarez i tekst: "ako nije riječ o hitnom popravku."</p> <p>Stavak 8. bi bilo svrsishodno preformulirati na način da bude jasniji i to tako da glasi: "U slučaju da sredstva zajedničke pričuve zajednice suvlasnika nisu dostatna za namirenje naknade troška iz stavka 6. ovog članka, upravitelj u svrhu osiguranja potraživanja razmjernog dijela naknade tog troška ima zakonsko založno pravo na posebnoj dijelu nekretnine u vlasništvu onog suvlasnika koji nije podmirio svoj razmjerni dio naknade troška upravitelju."</p> <p>Opisanom izmjenom se otklanja dvojba u tumačenju i potencijalni sporovi koje bi u cilju zaštite svojeg vlasništva mogli pokretati suvlasnici koji su upravitelju naknadili svoje razmjerne dijelove troška.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Nužni popravak je definiran Zakonom te nije potrebno posebno naglašavati da se članak 25. ne primjenjuje na hitne popravke.</p> <p>Zakonom je propisano da se sredstva zajedničke pričuve koriste, između ostalog, i za hitne popravke.</p> <p>Također, propisano je da za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.</p> <p>Slijedom navedenog, troškovi nastali hitnim popravkom se namiruju iz sredstava zajedničke pričuve. Međutim ako primjerice na računu zajedničke pričuve nema dovoljno sredstava, za troškove hitnih popravaka odgovarati će svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. U tom smislu, upravitelj ima pravo na naknadu takvih troškova te navedeno zakonsko založno pravo.</p>
-----	---------------	--------------------------------	---	----------------	--

512	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Investicijsko održavanje, Članak 23.	<p>Predlaže se ograničiti poduzimanje radova sredstvima koji su raspoloživi na računu pričuve suvlasnika i možda ovlastiti upravitelja da podigne pričuvu na potreban iznos neovisno o nepostojanju odluke suvlasnika što je praksa kod zgrada na prinudnoj upravi kada suvlasnike obavijestimo da je temeljem provedenog očevida utvrđena potreba određene sanacije, te se izradi GPU i odredi iznos pričuve temeljem kojega će se akumulirati na račun pričuve potrebni iznos kroz određeno razdoblje.</p> <p>Sporan je dio u kojemu se navodi da upravitelj koji je poduzeo popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika razmjerno veličini suvlasničkih dijelova svih suvlasnika jer postoji mogućnost da se od nekog suvlasnika neće biti moguće naplatiti, a na taj način se dolazi do toga da za ono što su odgovorni suvlasnici zapravo odgovara samo upravitelj.</p> <p>Također, založno pravo na nekretnini je sredstvo osiguranja naplate, ali ono ne omogućuje naplatu već zabilježba u Zemljišnoj knjizi (ako su upisani u ZK) suvlasnike ne obvezuje da plate već samo osiguravaju da eventualni kupac zna da postoji dugovanje.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Minimalan iznos zajedničke pričuve je propisan ovim Zakonom te se cijeni da bi samovoljno povećanje pričuve od strane upravitelja predstavljalo preveliki teret za suvlasnike. U odnosu na naknadu troška upravitelju radi podmirenja troškova hitnog popravka, upravitelju stoje na raspolaganju mehanizmi naplate tražbina sukladno propisima kojima se uređuju obvezni odnosi i ovršno pravo.</p> <p>Cijeni se da je opravdano i odgovarajuće da suvlasnici odgovaraju za naknadu troška upravitelju razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.</p>
-----	--	--------------------------------------	--	----------------	---

513	TEA ŠULENTIĆ	Investicijsko održavanje, Članak 23.	<p>Odredba čl. 23. nije jasna. Pojam investicijskog održavanja je preapstraktan. Smatram da se pojam treba bolje definirati (što su uopće "postignuta svojstva zgrade"?) i da se moglo navesti nekoliko primjera radnji investicijskog održavanja kako bi se dao jasniji smjer što to točno podrazumijeva (naravno, ne ograničiti taksativno).</p> <p>Osim toga, nepotrebno se upućuje na termin 'poboljšica' koji je uređen Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Odredbom čl. 87. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu propisano je da:</p> <p>(1) Osim za one poslove koji se i inače smatraju izvanrednim poslovima, za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine.</p> <p>(2) Iznimno, od odredbe stavka 1. ovoga članka, ipak nije potreban pristanak svih ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovitoga održavanja, te ako te poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika.</p> <p>Dakle, ponovno se sasvim nepotrebno uvodi obveza da svi suvlasnici budu suglasni. Dobra stvar kod predloženog Zakona je upravo to što se izostavlja 100% suglasnost svih suvlasnika, a koja je u praksi kočila provedbu radnji vezano za zgradu. Nejasno je zašto se investicijsko održavanje podvrgava "strožem" režimu kad je dobro i korisno za zgradu, a u praksi bi se moglo dogoditi (i prema dosadašnjim iskustvima će se događati), da će opet jedan suvlasnik sa zanemarivim suvlasničkim udjelom imati mogućnost da zakoči čitavu investiciju.</p> <p>Smatram da bi u pogledu ovog Zakona trebali biti konzistentni i dosljedno primjenjivati odredbu o kvalificiranoj većini za veće zahvate (80%), ali sasvim isključiti potrebu 100% suglasnosti koja je potpuno besmislena i uzrokuje mnoge probleme.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je navedena definicija investicijskog održavanja odgovarajuća. Uređivanje svakog mogućeg slučaja investicijskog održavanja koji se može izvršiti u stambenim zgradama nije moguć. Navedena definicija daje generalne smjernice. Radovi na zgradama koji ulaze u definiciju investicijskog održavanja (primjerice postavljanje nove keramike na stubištu i zajedničkim dijelovima) često iziskuju velike financijske troškove te se iz navedenog razloga traži kvalificirana većina svih suvlasnika kako je predviđeno ovim Zakonom.</p> <p>Ako zahvat investicijskog održavanja po svojoj prirodi ili opsegu premašuje okvire redovitog održavanja nekretnine smatra se poboljšicom u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima osim ako Zakon o upravljanju i održavanju zgrada ne uređuje drugačije. Budući da Zakon o upravljanju i održavanju zgrada zahtijeva kvalificiranu većinu za donošenje odluke o investicijskom održavanju, u tom pogledu se ne primjenjuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>
-----	--------------	--------------------------------------	---	----------------	--

514	Tomislav Kukuljica	Investicijsko održavanje, Članak 23.	<p>VAŽNA STANKA NEDOVOLJNO OBRADENA ZAKONOM</p> <p>Investicijsko održavanje bi trebalo kvalitetnije prirediti. Možda odrediti prema nekakvom izračunu amortizacijsku vrijednost i obvezu suvlasnicima da jedan iznos sredstava pričuve bude usmjeren na investicijska sredstva koja bi se vodila paralelno sa redovitom pričuvom i iz toga radilo velike popravke i investicije.</p> <p>Mislim da bi zgrade bile daleko kvalitetnije pripremljene za održavanje ukoliko bi investicijsko održavanje bila obveza, umjesto kredita u bankama koji su pogotovo danas bahato preskupi uz rekordne dobiti banaka.</p> <p>Primjerice amortizacija vanjske stolarije je primjerice 20 godina, dizala 30 godina i sl.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Uređivanje svakog mogućeg slučaja investicijskog održavanja koji se može izvršiti u stambenim zgradama nije moguć. Navedena definicija daje generalne smjernice.</p>
515	Iva Polak	Investicijsko održavanje, Članak 23.	Članak 23 1. Ako je minimalna pričuva prema etalonskoj cijeni građenja 0,36 eura, onda i dio gore navedenih nužnih popravaka premašuje jednogodišnja sredstva pričuve.	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži obrazloženi prijedlog.
516	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Investicijsko održavanje, Članak 23.	Nadopuniti čl. 23. "Za investicijsko održavanje koje po svojoj prirodi ili opsegu ne premašuje okvire redovnog održavanja nekretnine je potrebno odrediti odluku natpolovične većine suvlasnika. Za poboljšice i investicijsko održavanje pri kojem dolazi do bitne promjene tehničkog rješenja u odnosu na postojeće stanje ili novih svojstava zajedničkih dijelova zgrade potrebna je odluka kvalificirane većine suvlasnika. "	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Radovi na zgradama koji ulaze u definiciju investicijskog održavanja (primjerice postavljanje nove keramike na stubištu i zajedničkim dijelovima) često iziskuju velike financijske troškove te se iz navedenog razloga traži kvalificirana većina suvlasnika.</p>
517	Oliver Kliček	Investicijsko održavanje, Članak 23.	U članak 23. potrebno izdvojiti Energetsku obnovu (fasade, solari, dizalice topline itd.) sufinanciranu od strane EU ili RH, jer inače se neće moći iskoristiti fondovi EU i obnoviti zgrade, jer je vrlo teško postići 80% suvlasničkih udjela.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da se odluka o energetskoj obnovi zgrade, ugradnji sustava na obnovljive izvore energije, postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila donosi kada se o istoj pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika, te se navedeno ne smatra investicijskim održavanjem.</p>

518	Marijana Herek	Investicijsko održavanje, Članak 23.	Članak 23.: nije dovoljno jasno definiran pojam investicijskog održavanja. Osim po iznosu sredstava trebalo bi se definirati i prema vrsti poslova koje obuhvaća	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Uređivanje svakog mogućeg slučaja investicijskog održavanja koji se može izvršiti u stambenim zgradama nije moguć. Navedena definicija daje generalne smjernice.
519	OLIVERA KOPRIVNJAK	Investicijsko održavanje, Članak 23.	Iza stavka (2) bilo bi dobro dodati stavak ovakvog sadržaja: (3) Za investicijsko održavanje potrebna je suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80% suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige. Slažem se s gosp. Cobovićem da stavci (1) i (2) u članku 31. izgledaju kontradiktorno.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je navedena definicija investicijskog održavanja odgovarajuća. Ako zahvat investicijskog održavanja po svojoj prirodi ili opsegu premašuje okvire redovitog održavanja nekretnine smatra se poboljšicom u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima osim ako Zakon o upravljanju i održavanju zgrada ne uređuje drugačije. Budući da Zakon o upravljanju i održavanju zgrada zahtijeva kvalificiranu većinu za donošenje odluke o investicijskom održavanju, u tom pogledu se ne primjenjuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
520	Darko Cobović	Investicijsko održavanje, Članak 23.	Članak 23. - Investicijsko održavanje u Obrazloženju članka 23. spominje se da su to aktivnosti kojima je cilj povećanje energetske učinkovitosti zgrade. Za provedbu tih aktivnosti potrebna je kvalificirana većina (više od 80% suvlasnika po korisnoj površini zgrade) stoj iu članku 31. stavka 2.. Aktivnost energetske obnove zgrade su upravo aktivnosti čiji je cilj upravo povećanje energetske učinkovitosti zgrade ili unaprjeđenje projektiranih svojstava zgrade (smanjenje toplinskih gubitaka). U istom tom članku 31. stavka 1. točka i. stoji da je za poslovne energetske obnove zgrade dovoljan natpolovična većina (više od 50% suvlasnika zgrade prema korisnoj površini). To je sad u suprotnosti jedno s drugim. Hoće se sad takva aktivnost smatrati energetskom obnovom ili povećanjem energetske učinkovitosti (investicijskim održavanjem). Jedno isključuje drugo.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da se odluka o energetskej obnovi zgrade, ugradnji sustava na obnovljive izvore energije, postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila donosi kada se o istoj pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika, te se navedeno ne smatra investicijskim održavanjem.

521	Ured pučke pravobraniteljice	Zajednička pričuva, Članak 24.	<p>Članak 24. Zajednička pričuva, stavak 1. propisuje kako zajedničku pričuvu čine novčana sredstva namijenjenim održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom odnosno dijelom zgrade. Člankom 25. Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke, stavkom 1. propisano je kako su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom. Posljedice potresa iz 2020. godine te važeće odredbe o obnovi nakon potresa ukazale su kako određena pravila u izvanrednim okolnostima gube smisao. Mnoge zgrade su u potresima pretrpjele štete zbog kojih su njihovi stanari/suvlasnici prisiljeni na dugogodišnji život u zamjenskom smještaju. Mnogi su u međuvremenu ostali i bez prihoda ili su oni značajno umanjeni, a neki se suočavaju s ovrhama zbog neplaćanja pričuve za oštećene zgrade u kojima ne mogu živjeti. Stoga, imajući u vidu karakter pričuve te uvažavajući izvanredne okolnosti smatramo kako bi trebalo propisati mogućnost privremenog oslobođenja od plaćanja pričuve u/zbog izvanrednih situacija (poglavito za nekretnine koje su odlukama nadležnih tijela predviđene za rušenje) uvažavajući prava trećih osoba odnosno odluku suvlasnika o dobrovoljnom nastavku plaćanja donesenu natpolovičnom većinom. Ukazujemo na rješenje iz Odluke o načinu plaćanja i visini zajedničke pričuve za zgrade oštećene potresom na području Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (NN, br. 26/23). Predlažemo i propisivanje moratorija za pokretanje ovršnih postupaka za zgrade oštećene/uništene u katastrofama.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ovaj Zakon ne isključuje primjenu Odluke o načinu plaćanja i visini zajedničke pričuve za zgrade oštećene potresom na području Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (NN, br. 26/23), odnosno ista i dalje vrijedi nakon stupanja na snagu ovog Zakona.</p> <p>Slijedom navedenog ne postoji opravdan razlog da se Zakonom dodatno propiše mogućnost privremenog oslobođenja od plaćanja pričuve.</p>
-----	------------------------------	--------------------------------	---	----------------	--

522	Dijana Varlec	Zajednička pričuva, Članak 24.	Predlažem nadopunu stavka 2. ovog članka na način da se doda na listu troškova koji se pokrivaju iz sredstva zajedničke pričuve i naknada predstavniku suvlasnika, kao i troškova zajedničke potrošnje električne energije i troškova toplinske energije. Budući da su ovim stavkom navedene sve ostale naknade, potrebno je i navedene dodatne troškove uključiti na listu pokriva troškova.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. U odredbu članka je dodano da se sredstva iz pričuve, između ostaloga, koriste i za naknadu za predstavnika suvlasnika. Dodatno se ističe da navedenom odredbom nije taksativno propisano koji se sve troškovi podmiruju iz sredstava zajedničke pričuve, te suvlasnici mogu odlučiti da i drugi troškovi ulaze u troškove koji se pokrivaju sredstvima pričuve.
523	Tomislav Kukuljica	Zajednička pričuva, Članak 24.	NEDOSTAJE Nedostaje po meni pokriće troškova zajedničke struje, vode i interneta. Internet je nešto što nam treba pogotovo ako želimo ići u korak sa EU i svijetom. Danas su uređaji IoT realnost a bez interneta nisu od koristi. Već sada imamo dizala koja koriste GSM kartice za govornu komunikaciju koje plaćaju suvlasnici iz pričuve. Zajednički Internet je realnost.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedenom odredbom nije taksativno propisano koji se sve troškovi podmiruju iz sredstava zajedničke pričuve, te suvlasnici mogu odlučiti da i drugi troškovi ulaze u troškove koji se pokrivaju sredstvima pričuve.
524	BORIS MAKŠIJAN	Zajednička pričuva, Članak 24.	jedan od kriterija trebao bi bit starost zgrade jer starije zgrade trebaju veće održavanje odnosno barem sa svakom dekadom starosti zgrade povećati udio za jedan posto	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Visina pričuve je šire socio-ekonomsko pitanje koje teško promatrati jednodimenzionalno. Suvlasnici su slobodno međusobno odrediti visinu pričuve. Iskustva nakon potresa pokazala su stanje neodržavanosti velikog broja zgrada. Ovaj Zakon u tome smislu uspostavlja mehanizme nadzora i nekih instituta (obvezno osiguranje – što implicira nužnost održavanja zgrade jer će osiguravatelj naplaćivati višu policu ako zgrada nije uredno održavana i poboljšavanja npr.) koje ima za cilj poboljšati stanje zgrada.

525	HGK	Zajednička pričuva, Članak 24.	Prijedlog članica je da se odvjetnički troškovi iz članka 24. stavka 2. koji se financiraju iz sredstava zajedničke pričuve ograniče na postupke koji se tiču održavanja zgrada.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da su zajednička pričuva novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade. Slijedom navedenog, podrazumijeva se da se sredstva zajedničke pričuve koriste za podmirivanje odvjetničkih troškova koji se odnose na održavanje i upravljanje zgradom te isto nije potrebno posebno naglašavati.
526	UDRUGA UPRAVITELJ	Zajednička pričuva, Članak 24.	Prijedlozi za članak: - U stavku (2) na kraju rečenice dodati još „za postupke koji se tiču upravljanja i održavanja zgrada“ Obrazloženje: Ukoliko suvlasnici žele da ih zastupa odvjetnik u bilo kojem upravnom ili sudskom postupku u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade, bilo bi shodno zakonom izričito urediti mogućnost da mogu na teret sredstava pričuve plaćati odvjetničke usluge.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da su zajednička pričuva novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade. Slijedom navedenog, podrazumijeva se da se sredstva zajedničke pričuve koriste za podmirivanje odvjetničkih troškova koji se odnose na održavanje i upravljanje zgradom te isto nije potrebno posebno naglašavati.
527	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Zajednička pričuva, Članak 24.	Nadopuniti Čl.24.(2) tako da uključuje i pokriva troškova redovnog upravljanja, a ne samo održavanja, te naknade ovlaštenom predstavniku suvlasnika, troškova plantnog prometa, ovrha i sudskih postupaka (trenutno se spominje samo troškove odvjetnika). Dakle dio teksta izmijeniti u "... za pokriva troškova redovnog upravljanja i održavanja,....."	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedenom odredbom nije taksativno propisano koji se sve troškovi podmiruju iz sredstava zajedničke pričuve, a u godišnjem planu upravljanja se specificiraju troškovi koji će se pokrivati iz sredstava zajedničke pričuve.

528	VLADIMIR SUCIĆ	Zajednička pričuva, Članak 24.	<p>Članak 24 (1) Osvrćem se na termin „zajednička stambena pričuva“. Kad kažemo riječ „pričuva“ koja je bliska riječi „štednja“, mislimo na iznos novca koji će nam pomoći u izvanrednim, najčešće lošim situacijama ili će služiti za unapređenje kvalitete života u zgradi. Današnja pričuva, bar u mojoj zgradi, više se koristi za tekuće troškove nego za izvanredne situacije. Dakle, troškovi naknade upravitelju zgrade, servis dizala, osiguranje , zajednička struja u zgradi, čišćenje i predstavnik suvlasnika. Smatram da je termin neodgovarajući i da bi ga bilo bolje nazvati „zajednički stambeni (suvlasnički) fond“ ili tome slično.</p> <p>Članak 24 (2) Ne spominje se mogućnost plaćanja honorara predstavniku suvlasnika. Odakle ćemo ga plaćati?</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Termin „zajednička pričuva“ je uvriježen u praksi i kao takav se koristi već godinama, pa se isti tako spominje u Uredbi o održavanju zgrada ("Narodne novine" br. 64/97.) i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Slijedom navedenog, cijeni se da je navedeni termin odgovarajući te ga ne bi bilo svrsishodno zamijeniti s drugim.</p>
529	IGOR DOUBEK	Zajednička pričuva, Članak 24.	<p>Članak 24.</p> <p>Stavak 1. bi trebalo nadopuniti tekstem: „koja po svim učincima pripadaju suvlasničkoj zajednici“</p> <p>Da bi se jasno definirala popunjenost pričuve i drugih fondova bilo bi dobro ovaj članak proširiti sa slijedećim stavcima:</p> <p>(4) U trenutku osnutka fonda iz 1. stavka treba ga popuniti s iznosom ne manjim od 50% iznosa kojega će upravitelj utvrditi u skladu sa odredbom iz 3. stavka, članka 25. i u tu svrhu suvlasnici moraju odmah izvršiti jednokratnu uplatu potrebni doprinos u skladu sa svojim vlasničkim udjelima.</p> <p>(5) Popunjenost pričuve ne smije u bilo kojem trenutku biti manja od minimalnog iznosa utvrđenog u skladu sa odredbom ovog zakona.</p> <p>(6) Ako ukupna popunjenost fonda iz 1. stavka dosegne iznos veći 10% (možda i 20%) od iznosa utvrđenog godišnjim planom redovnog održavanja zajedno s godišnjim planom vanrednog održavanja suvlasnici nisu više obvezni nastavljati popunu sve dok se iznos fondova ne smanji ispod te vrijednosti. O prekidu ili nastavku uplata odluku će donijeti Zbor suvlasnika.</p> <p>(8) Iz fonda iz 1. stavka plaćaju</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Termin „zajednička pričuva“ je uvriježen u praksi i kao takav se koristi već godinama, pa se isti tako spominje u Uredbi o održavanju zgrada ("Narodne novine" br. 64/97.) i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Slijedom navedenog, cijeni se da je navedeni termin odgovarajući te ga ne bi bilo svrsishodno zamijeniti s drugim.</p> <p>Također se cijeni da prihvaćanje ostalih odredbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarenju cilja Zakona.</p>

se i ostali zajednički troškovi kao što su naknada za upravitelja, plaća za domara, vratara, kotlovnika, čišćenje zgrade, fizičko osiguranje i sl., utrošak električne energije za stubišnu rasvjetu, strojarnicu dizala, kotlovnicu, odnosno kotlovnici ili toplinsku potstanicu te energent i voda za proizvodnju toplinske energije.

(9) Sredstva iz fonda iz 1. stavka mogu se koristiti isključivo namjenski.

(10) Troškovi za bilo koje radove i zahvate, odnosno druge potrebe koji nisu predviđeni u godišnjem planu redovnog i izvanrednog održavanja, već odobrenog od strane zbora suvlasnika, ne mogu se pokrivati iz fonda iz 1. stavka, već se moraju za njih osigurati nova sredstva. To se može učiniti jednokratnom uplatom ili obročnim uplatama u fond kojega je Zbor suvlasnika osnovao za tu svrhu. Suvlasnici mogu odlučiti da se uz iznos za popunjavanje fonda iz 1. stavka ovog članka istovremeno sakupljaju i sredstva za novi fond, o čemu će upravitelj voditi posebnu evidenciju. Kad se dostigne iznos potreban za pokriće radova odlučениh na Zboru suvlasnika, prekida se s uplatama. Za sakupljanje sredstava za slijedeće radove biti će potrebna nova odluka Zbora suvlasnika.

(11) Onaj koji naslijeđuje prava pojedinog suvlasnika (darovnicom, obiteljskim naslijeđivanjem, kupnjom, ovrhom i sl.) obvezan je solidarno s njim plaćati nepodmirene doprinose za fondove koji se odnose na tekuću i prethodnu godinu.

(12) Onaj koji prepušta prava na etažu ili posebni dio, solidarno s onim koji ih stječe, ostaje u obvezi za doprinose koji su dospjeli u vremenu koje je proteklo od trenutka prijenosa vlasničkih prava do trenutka kada je upravitelju dostavljen primjerak izvorne isprave koja je proizvela (ili dokazuje) prenošenje prava.

(13) Suvlasnici ne mogu ni po kojoj osnovi tražiti povrat iznosa uplaćenih u zajedničke fondove.

(14) U slučaju da se dužovanje

suvlasnika za fondove protegnulo na 6 mjeseci upravitelj može suspendirati suvlasnika dužnika od korištenja zajedničkih sadržaja i usluga koje su podložne odvojenom uživanju/korištenju.

(15) U svrhu punjenja zajedničkih fondova, na osnovu raspodijele utvrđene u Međuvlasničkom ugovoru upravitelj, bez odobrenja zbora suvlasnika i bez obzira na protivljenje zahvaćenih suvlasnika, može protiv dužnika zatražiti sudski nalog koji će biti odmah izvršiv.

Kod nas se je nažalost uvriježio, u smislu raširene europske prakse, posve neprimjereni naziv „pričuva“ koji je nesmotreno preuzet iz austrijskog zakona WEG75. Naime, u tu se netransparentnu „vreću“ uplaćuju sredstva za sve i svašta. U članicama Unije koje imaju vlasničku strukturu posebnih dijelova zgrada sličnu našoj zajednice suvlasnika osnivaju dva osnovna financijska fonda. Prvi se naziva Fond redovnog održavanja i poslovanja zajednice suvlasnika iz kojega se prema godišnjem planu isplaćuju svi tekući troškovi i naknada za upravitelja, a drugi je Rezervni fond (ili Fond pričuve) koji služi za pokrivanje nepredviđenih troškova za hitne popravke, a on obično iznosi jednu petinu ili čak trećinu glavnog fonda. Za sve ostale svrhe otvaraju se posebni fondovi. To ne implicira da se za svaki fond mora obvezno otvoriti posebni bankovni ili poštanski račun, ali se zato evidencije moraju obvezno voditi odvojeno i sredstva se mogu koristiti samo u svrhu za koju su uplaćena. Iznimno se u hitnoj potrebi mogu koristiti za popunjavanje Rezervnog fonda, ali se moraju u što kraćem roku vratiti u tak fond do prethodne visine. Toplo bih savjetovao da se ovo ozbiljno uzme u obzira odlučivanje u prvom sazivu zbora suvlasnika (sastanka) predviđaju kvorume s većim postocima vlasničkih udjela.

530	ZUO Ordino garden	Zajednička pričuva, Članak 24.	U stavku 2 su opisani troškovi koji se podmiruju iz redovne pričuve, po programu održavanja, treba dodati" nabave alata i USLUGE za čišćenje i održavanje..." jer uglavnom suvlasnici koriste vanjske servise za čišćenje stubišta.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedenom odredbom nije taksativno propisano koji se sve troškovi podmiruju iz sredstava zajedničke pričuve, te suvlasnici mogu odlučiti da da će vanjski servis vršiti uslugu čišćenja te da će se navedeni trošak pokrivati iz sredstava zajedničke pričuve.
531	DAVOR PETRAČIĆ	Zajednička pričuva, Članak 24.	(1) Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade, DODATAK odnosno namjenjena redovnom i izvanrednom održavanju (3) Sredstva zajedničke pričuve mogu se u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom koristiti i za pokriće troškova investicijskog održavanja i/ili otplate DODATAK kredita ili → zajma za financiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje financiranje troškova iz stavka 2. ovoga članka. DODATAK: Dug suvlasnika za plaćanje pričuve ne zastarijeva iz razloga što je to dug prema vlastitoj imovini Dug za pričuvu ne podliježe obračunu zatezних kamata osim u slučaju prisilne naplate putem ovrhe koju pokreće upravitelj temeljem naloga predstavnika suvlasnika. Kamata je prihod zajedničke pričuve zgrade Upravitelju pripada nagrada za naplatu pričuve ovrhom prema cjeniku upravitelja	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da su odredbe odgovarajuće te da ih nije potrebno dopunjavati na predložene načine.
532	Zvonimir Vakanjac	Zajednička pričuva, Članak 24.	U stavak (2) je potrebno dodati: "i druge zajedničke troškove nekretnine (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.)" što je već upisano u članak 40. točka (k) ili brisati navedeno iz članka 40.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedenom odredbom nije taksativno propisano koji se sve troškovi podmiruju iz sredstava zajedničke pričuve, a u godišnjem planu upravljanja se specificiraju troškovi koji će se pokrivati iz sredstava zajedničke pričuve.
533	BERNARDICA HOLJEVAC	Zajednička pričuva, Članak 24.	Naknada za rad predstavniku suvlasnika	Prihvaćen	Prihvaća se.

534	Stjepan Bubalo	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve	Minimalni iznos, slažem se sa ZGradonačelnikom da treba uzeti u obzir još neke elemente. To može biti starost iako su nove zgrade nekad i skuplje za održavanje zbog novih uređaja. No, trebao bi Upravitelj na temelju nekih elemenata izračunati min iznos i da je on obvezujuć. Dakle da Upravitelj "nametne" minimalni iznos prema izračunima (staviti jasne elemente koji će to definirati). Sama starost i nije najvažnija, a ono što danas imamo je najgore: Oni koji nisu NIKADA ulagali u zgradu, imaju min pričuvu godinama sada su prošli najbolje. Država im plaća obnovu iz Fonda za obnovu nakon potresa ili preko Fonda za en.učinkovitos. Npr. zgrada iz 1998. sa fasadom od 3 ili 5 cm spada u neki bolji razred en.učinkovitosti i nemaju pravo na subvencije, a netko tko nije uložio ni lipe dobije povrat od 80%.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Visina pričuve je šire socio-ekonomsko pitanje koje teško promatrati jednodimenzionalno. Suvlasnici su slobodno međusobno odrediti visinu pričuve. Iskustva nakon potresa pokazala su stanje neodržavanosti velikog broja zgrada. Ovaj Zakon u tome smislu uspostavlja mehanizme nadzora i nekih instituta (obvezno osiguranje – što implicira nužnost održavanja zgrade jer će osiguravatelj naplaćivati višu policu ako zgrada nije uredno održavana i poboljšavanja npr.) koje ima za cilj poboljšati stanje zgrada.
535	josip jagatic	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve	Ovime opet nisu riješeni problemi kod održavanja starih zgrada , naime trebalo bi propisati minimalni iznos pričuve za objekte koji su straijeg godišta jer zahtjevaju veće izdatke , vidljivo iz potresa da objekti koji su uredno održavani nisu imali veće štete , dok objekti koji swu bili na minmalnoj pričuvu su imali dosta oštećenja .	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Visina pričuve je šire socio-ekonomsko pitanje koje teško promatrati jednodimenzionalno. Suvlasnici su slobodno međusobno odrediti visinu pričuve. Iskustva nakon potresa pokazala su stanje neodržavanosti velikog broja zgrada. Ovaj Zakon u tome smislu uspostavlja mehanizme nadzora i nekih instituta (obvezno osiguranje – što implicira nužnost održavanja zgrade jer će osiguravatelj naplaćivati višu policu ako zgrada nije uredno održavana i poboljšavanja npr.) koje ima za cilj poboljšati stanje zgrada.

536	Mario Premec	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve	predlažem da se propiše minimalna pričuva za zgrade u dijelu koji je zaštićena kulturno područje (centar Zagreba) na minimalno 1,33 eur ili nekako po područjima. Razlog je tome što u centru Zagreba stare zgrade su redovito loše održavane, a minimalna cijena pričuve čak niti dvostruko više ne omogućuje kvalitetno održavati zgradu, a kamoli raditi na poboljšicama na zgradi.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Visina pričuve je šire socio-ekonomsko pitanje koje teško promatrati jednodimenzionalno. Suvlasnici su slobodno međusobno odrediti visinu pričuve. Iskustva nakon potresa pokazala su stanje neodržavanosti velikog broja zgrada. Ovaj Zakon u tome smislu uspostavlja mehanizme nadzora i nekih instituta (obvezno osiguranje – što implicira nužnost održavanja zgrade jer će osiguravatelj naplaćivati višu policu ako zgrada nije uredno održavana i poboljšavanja npr.) koje ima za cilj poboljšati stanje zgrada.
537	Mario Kljusurić	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve	Zašto nije definirana min i max naknada za predstavnika suvlasnika u postotku od iznosa godišnje pričuve tipa min 1% a ne više od 2% brutto? Tako da predstavnici ne smiju raditi za džabe i imaju zakonsku osnovu!	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisana mogućnost da suvlasnici međuvlasničkim ugovorom propišu naknadu za rad predstavnika suvlasnika ako smatraju da je ista potrebna.
538	Nikola Dorbić	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Čl. 25. st. 5. treba brisati. Kod te je odredbe neobično i to što se uplata vrši JLS a ne u pričuvu (koliko se može razumjeti) Osim toga, navedena odredba nije pravedna iz razloga što višegodišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade nije donesen zato što predloženi program nije dobar. Na kraju, nije jasno do kojeg datuma višegodišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade treba biti donesen.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom nije propisano da se uplata vrši jedinici lokalne i regionalne samouprave. Upravitelj je dužan 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.
539	Nikola Dorbić	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	U čl. 25. st. 3. treba dodati rečenicu: Ministarstvo vrši izračun minimalnog iznosa zajedničke pričuve po metru četvornom korisne površine stana i objavljuje ga u Narodnim novinama te na svojim mrežnim stranicama, te o visini tog iznosa obavještava sve upravitelje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Narodne novine su javno službeno glasilo koje je dostupno svima te nema potrebe da se upravitelji pojedinačno obavještavaju o minimalnom iznosu zajedničke pričuve.
540	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Članak 25. st. 5. – Predlaže se dopustiti upravitelju diskrecijsko pravo da sam odredi je li potrebno odrediti dvostruki ili peterostruki iznos minimalne pričuve sukladno potrebi suvlasnika za radovima iako upravitelj već samim prijedlogom GPU-a upravitelj predlaže potrebni iznos za određeni rad.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da prihvaćanje prijedloga ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarenju ciljeva Zakona.

541	josip jagatic	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Iznos minimalne pričuve mora biti obaveza , kao i svaka promjena etalonske vrijednosti Upravitelj mora iznos pričuve korigirati prema svim suvlasnicima bez dodatnih pojašnjenja , a sve sukladno Zakonu .	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Minimalan iznos zajedničke pričuve propisan je ovim Zakonom te se cijeni da bi samovoljno povećanje pričuve od strane upravitelja predstavljalo preveliki teret za suvlasnike.
542	Dijana Varlec	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Predlažem nadopunu ovog članka na način da se jasno propiše kako godišnji program održavanja zgrade donosi upravitelj zgradom uz suglasnost predstavnika suvlasnika. Obrazloženje: U ovom trenutku godišnji program održavanja donosi sam upravitelj bez da je izvršio uvid u trenutno stanje zgrade ili bez usuglašavanja sa željama suvlasnika. To nije dobro i može dovesti do nezadovoljstva trenutnim stanjem i načinom upravljanja. Stoga predlažem da se svakako propiše i procedura donošenja godišnjeg plana održavanja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano da se sastanak suvlasnika obavezno 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, donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu te višegodišnji program održavanja zgrade. Nadalje, propisano je da je odluka o godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade donesena kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika.
543	ZGRADONAČELNIK	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	(3) Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom korisne površine stana godišnje iznosi 0,54 posto etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama. Potrebno je jasno definirati o kojoj se etalonskoj vrijednosti radi. DODATI STAVAK – u iznos minimalno propisane pričuve, dodaje se 0,01 euro po metru četvornom po godini starosti zgrade. OBJAŠENJENJE – održavanje zgrade koja je nova ili je stara 30 /50 / 100 godina nije financijski jednako. Predlažemo da se zbog financijske sigurnosti suvlasnika u budućnosti, doda 1 cent po godini starosti zgrade u izračun pričuve po metru četvornome. I u prijelazne odredbe ovoga Zakona dodati da je rok prilagodbe ovoga stavka pet godina.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Visina pričuve je šire socio-ekonomsko pitanje koje teško promatrati jednodimenzionalno. Suvlasnici su slobodno međusobno odrediti visinu pričuve. Iskustva nakon potresa pokazala su stanje neodržavanosti velikog broja zgrada. Ovaj Zakon u tome smislu uspostavlja mehanizme nadzora i nekih instituta (obvezno osiguranje – što implicira nužnost održavanja zgrade jer će osiguravatelj naplaćivati višu policu ako zgrada nije uredno održavana i poboljšavanja npr.) koje ima za cilj poboljšati stanje zgrada. Cijeli ovaj Zakon je koncipiran da su jasno podijeljene odgovornosti na održavanju i vezane uz propise o održavanju građevina. Sama visina pričuve nije relevantna ukoliko se ne provode aktivnosti na održavanju. Osim toga, ima i starijih zgrada koje su jako dobro održavane, pa bi takva kvalifikacija bila neprimjerena.

544	HGK	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	<p>U članku 25. stavku 3. potrebno je jasnije definirati koji se točno podatak uzima kao referentni za izračun minimalnog iznosa zajedničke pričuve, budući da se u Narodnim Novinama objavljuje podatak o etalonskoj vrijednosti za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, a koji sadrži i drugi podatak za primjenu u drugim propisima. Stoga je prijedlog članica da se odredba stavka 3. promijeni i glasi:</p> <p>"Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom korisne površine stana godišnje iznosi 0,54% etalonske cijene građenja za primjenu u drugim propisima koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama".</p> <p>Nadalje, u stavku 5. istog članka predlaže se dopustiti upravitelju diskrecijsko pravo da sam odredi je li potrebno odrediti dvostruki ili peterostruki iznos minimalne pričuve sukladno potrebi suvlasnika za radovima iako upravitelj već samim prijedlogom GPU-a predlaže potrebni iznos za određeni rad.</p>	Primljeno na znanje	<p>Kao podatak o etalonskoj vrijednosti za izračun minimalnog iznosa zajedničke pričuve se uzima onaj koji je naveden za primjenu u drugim propisima, odnosno onaj koji se ne odnosi na primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.</p> <p>Cijeni se da bi omogućavanje upravitelju da diskrecijski odlučuje o povećanju pričuve predstavljalo nerazmjernan teret prema suvlasnicima.</p>
545	Franjo Golubić	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	<p>Predlažem da se u članku 25. stavak (5) briše. Naime, smatram da nije u redu da zbog nedonošenja godišnjeg plana održavanja zgrade budu kažnjeni svi suvlasnici nerazmjernim povećanjem pričuve a da se prethodno ne utvrdi tko je za to odgovoran. Smatram da je ista odredba protivna i ustavnom načelu diobe vlasti na zakonodavnu, izvršnu i sudska, iz članka 4. Ustava RH, Članku 16. i članku 48. Ustava RH jer se nerazmjerno ograničavaju vlasnička prava bez ikakvog razumnog i objektivnog opravdanja, bez prethodno provedenog testa razmjernosti, a što je suprotno odredbi članka 16. stavak 2. Ustava RH koji glasi: "Svako ograničenje slobode ili prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju".</p>	Prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cilj navedene odredbe je, između ostalog, potaknuti suvlasnike da se uključe u odlučivanje o načinu vođenja zgrade.</p>

546	ZAPAD-STAN d.o.o.	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U stavku (5) predlažemo izmjenu na način da se peterostruki iznos zamijeni s dvostrukim iznosom. - Predlažemo da se doda stavak (6) koji bi glasio: "u slučaju iz prethodnog stavka, prijedlog godišnjeg, odnosno višegodišnjeg programa koji je izradio upravitelj može se izvršavati sve dok suvlasnici ne donesu novu odluku." <p>Obrazloženje:</p> <p>U odnosu na stavak (5) stajališta smo da bi peterostruki iznos pričuve bio suviše tegotan za suvlasnike, pogotovo za umirovljenike i nezaposlene suvlasnike te druge kategorije socijalno ugroženih osoba, primjerice invalide i sl. Također, iako je ovom odredbom propisana određena vrsta sankcije za neaktivnost suvlasnika, ovaj članak ne adresira pitanje što se zapravo događa s godišnjim programom uslijed neaktivnosti suvlasnika. Naime, članak propisuje samo visinu pričuve u slučaju neusvajanja godišnjeg programa, no GP tipično sadrži ne samo visinu pričuve, već i razradu troškova za sljedeću financijsku godinu kao što su troškovi hitnih popravaka, različite naknade koje suvlasnici plaćaju (npr. upravitelju, izravno raznim dobavljačima temeljem ugovora ili zakonski obaveza). Stoga se opravdano postavlja pitanje da li bi se te obveze mogle i dalje ispunjavati ukoliko suvlasnici nisu prihvatili godišnji program koji sadrži sve te stavke.</p> <p>Ukoliko to ne bi bilo moguće, suvlasnici mogli i odgovarati za štetu zbog neispunjenja ugovornih obveza, odnosno suvlasnička zajednica bi mogla biti predmetom ovršnih postupaka, tužbi itd. Stoga predlažemo da se omogućí izvršavanje predloženog godišnjeg ili višegodišnjeg programa u okviru raspoloživih sredstava pričuve.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje prijedloga ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarenju ciljeva Zakona</p>
-----	-------------------	---	--	----------------	---

547	Jug Puljizević	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Stavak 5. je potrebno brisati. Prema prijedlogu ovog zakona upravitelj je taj koji predlaže suvlasnicima program održavanja (što je također problematično, ali o tome više kasnije). Ukoliko postoje narušeni odnosi među zajednicom suvlasnika i upraviteljem, upravitelj može namjerno natjerati suvlasnike na povećano plaćanje pričuve tako što im ne dostavi plan ili im dostavi nerealan plan koji suvlasnici ne mogu prihvatiti i sl. Osobama slabijeg imovinskog stanja, a napose umirovljenicima to bi predstavljalo nesrazmjern teret i izložilo bi ih ovrhama. Nadalje, nesrazmjern između propusta i sankcije je u najmanju ruku komičan. Ukoliko predlagatelj ima ikakve analize ili testove razmjernosti ili neku drugu podlogu za ovakvo rješenje, bilo bi zanimljivo vidjeti.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Člankom 48. propisana je prekršajna odgovornost upravitelja ako ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrada i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće godine.
548	Ratimir Komarica	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	*** (6) U zgradama u kojima je zatvaranjem lođa ili balkona, ili drugim radovima povećana obračunska površina posebnog dijela nekretnine suvlasnici su dužni obavijestiti upravitelja zgrade o izvedenom povećanju u svrhu obračuna pričuve i drugih zajedničkih troškova koji se obračunavaju prema površini posebnog dijela svakog suvlasnika. *** (7) Ako je zatvaranje lođe izvedeno bez povećavanja korisnog prostora posebnog dijela nekretnine, suvlasnik je dužan omogućiti uvid upravitelju i predstavniku suvlasnika u izvedene radove, u protivnom će upravitelj obračunati pričuvu i druge troškove prema površini koju izračuna uključivanjem cijele lođe u površinu prostora.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetno izlazi izvan okvira nadležnosti ovog Zakona.
549	UDRUGA UPRAVITELJ	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Prijedlozi za članak: - U stavku (3) predlažemo precizirati o kojem se točno etalonu radi, odnosno izričito navesti da se radi o etalonskoj vrijednosti određenoj propisima iz područja društveno poticane stanogradnje - U stavku (5) predlažemo izmjenu na način da se u slučaju neusvajanja godišnjeg programa u roku od 60 dana od dostave istoga predstavniku suvlasnika većinom glasova suvlasnika, presumira da je usvojen predloženi godišnji program. Upravitelj je o tome dužan obavijestiti suvlasnike. - Predlažemo dodavanje stavka (6) koji bi glasio: „zastara potraživanja za zajedničku	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Kao podatak o etalonskoj vrijednosti za izračun minimalnog iznosa zajedničke pričuve se uzima onaj koji je naveden za primjenu u drugim propisima, odnosno onaj koji se ne odnosi na primjenu u Zakonu o društveno poticajnoj stanogradnji. Intencija je suvlasnike aktivno uključiti u održavanje i upravljanje zgradom. Na zastaru pričuve se primjenjuju odredbe obveznog prava kojima je uređena zastara.

priču je 3 godine
- Predlažemo dodavanje stavka (7) koji bi glasio: „Ništetna je odredba međuvlasničkog ugovora kojom se utvrđuje niža visina priču od one propisane stavkom (3) ovog članka.

Obrazloženje:

U svezi sa stavkom (3) stajališta smo da je bolje ne ostaviti dvojbe o kojem etalonu se radi. Glede stavka (5) smatramo kako je suviše tegotno kažnjavati suvlasnike s enormno visokom zajedničkom pričuvom samo zbog pasivnosti. Naime, treba prije svega imati na umu sljedeće probleme kod postojeće odredbe:

Na mnogim zgradama suvlasnici niti ne žive te nemaju međusobni kontakt;

Na velikim zgradama s primjerice više od 100 stanova prikupljanje suglasnosti je iznimno dugotrajan i kompliciran proces, a takvih zgrada ima sve više i više;

Populacija umirovljenika – vlasnika stanova u RH je iznimno velika te bi u slučaju određivanja peterostruke pričuve njihova egzistencija bila ugrožena.

Stoga smatramo da bi radi olakšanja donošenja godišnjih programa gdje je to otežano zbog pasivnosti suvlasnika, bilo najshodnije omogućiti da upravitelj predloži godišnji program te da se on po sili zakona usvoji u slučaju da suvlasnici ne odluče o njemu. U slučaju da suvlasnicima naknadno ne bude prihvatljiv takav program, ne postoji odredba koja bi spriječila njegovu naknadnu izmjenu običnom većinom suvlasnika.

Također, u tom slučaju bi upraviteljeva obveza trebala biti obavijestiti sve suvlasnike da je usvojen godišnji program, budući da

U odnosu na predloženi stavak (6) ističemo kako je stavkom (2) ovog članka propisano da se zajednička pričuva plaća mjesečno. Obzirom na navedeno, postoji opasnost da ta odredba dovede do reinterpretacije zastarnih rokova za zajedničku priču, odnosno da ga produži na 5 godina ili skрати na 1 godinu. Osim toga, izričito uređivanje zastarnog roka za zajedničku priču bi otklonilo bilo kakve nedoumice u interpretaciji zastarnog roka za ovu vrstu tražbine.

Glede stavka (7) čije dodavanje

			predlažemo, smatramo kako je ta odredba važna jer ovaj članak nema eksplicitnu odredbu kojom zabranjuje nižu pričuvu od minimalne, odnosno ne propisuje nikakvu sankciju za nižu pričuvu te dodavanjem tog stavka ne bi bilo nužno čekati sudsku interpretaciju odredbe, odnosno usklađivanje prakse od strane Vrhovnog suda RH u revizijskom postupku.		
550	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	<p>Članak 25. je potrebno nadopuniti stavkom: „Ako suvlasnici prikupe sredstva zajedničke pričuve u iznosu većem od 10% vrijednosti zgrade izračunatoj kao umnožak ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade i etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo, suvlasnici mogu odlučiti da sredstva privremeno nisu dužni izdvajati sve dok se njihov iznos ne smanji ispod predmetne razine.“</p> <p>Potrebno je stavak čl.25. st.3. izmijeniti iz „po kvadratnom metru korisne površine stana“ u „po kvadratnom metru korisne površine posebnog prostora zgrade“. Alternativno razjasniti koliki iznos pričuve se izdvaja ukoliko se ne radi o stanu, nego drugoj vrsti posebnog dijela zgrade (npr. posl. prostor, garaža, skladište...).</p> <p>U cijelosti je potrebno izbrisati predloženu odredbu čl.5.stavak 5. o penalizaciju u visini peterostrukog iznosa pričuve ukoliko godišnji program održavanja zajedničkih dijelova odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom nije donesen, budući da nema razumnog opravdanja za penalizaciju po toj osnovi.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>U Zakon je dodana odredba kojom je propisano da se međuvlasničkim ugovorom može odrediti da pojedini poslovni prostori koji se koriste za obavljanje poslovne djelatnosti plaćaju pričuvu najviše u dvostrukom iznosu od iznosa utvrđenog ovim Zakonom.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje prijedloga ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarenju ciljeva Zakona.</p> <p>Zakonom je propisan minimalni iznos pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami.</p> <p>Nadalje, za sve suvlasnike koje ne donesu godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom, propisano je da su dužni uplaćivati pričuvu u peterostrukom iznosu od minimalne zajedničke pričuve. Ovo stoga što je intencija odredbe da se donose programi odražavanja i upravljanja zgradama te time i obveza plaćanja pričuve.</p>
551	Dominik Tomislav Vladić	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	<p>Izmijeniti stavak 3 na način da glasi: (3) Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom korisne površine stana godišnje iznosi 1,00 % etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.</p> <p>Obrazloženje: i dalje minimalnim izdvajanjem za zgradu se neće ništa promijeniti osim što će se plaćati osiguranje, upravitelj i čišćenje. S obzirom na promjene i vrijednosti nekretnina i cijenu rada i materijala</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Određivanje primjerene pričuve i njezina uredna naplata ključni su preduvjeti za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Visina pričuve je šire socio-ekonomsko pitanje koje je teško promatrati jednodimenzionalno, Zakonodavac se odlučio za model kojim će propisati minimalni iznos pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami.</p>

potrebno je osigurati dovoljna sredstva da se ne mora radi svake minimalne intervencije dodatno mijenjati iznos pričuve i imati dodatne uplate kako bi zgrada mogla normalno funkcionirati. Na primjer stana od 50 kvadrata to bi bio iznos od 33 eura mjesečno ili godišnje 400 eura za stan. Kada se uzme u obzir broj suvlasnika i stanara, u odnosu na obiteljske kuće gdje troškovi znaju biti i veći ako se kvalitetno održava obiteljska kuća, u zgradama češće dolazi do kvarova i potrebnih intervencija zbog učestalijeg korištenja zajedničkih prostora.

Dodati stavak 6 koji glasi:
(6) Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom korisne površine stana koji se koristi za stalni najam godišnje iznosi 1,75 % etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.

Obrazloženje: stanovi koji se iznajmljuju trebaju više doprinosti pričuvi jer jako često upravo takvi korisnici najmanje brinu o zgradi jer nije u njihovom vlasništvu, a vlasnici stanova također se ponašaju neodgovorno jer ne borave u stanu. Prosječan iznos bi bio 58 eura po stalno iznajmljenom stanu mjesečno.

Dodati stavak7 koji glasi:
(7) Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom korisne površine stana koji se koristi za povremeni ili sezonski najam godišnje iznosi 2,25 % etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.

Obrazloženje: stanovi koji se iznajmljuju povremeno ili sezonski trebaju više doprinosti pričuvi jer jako često upravo takvi korisnici najmanje brinu o zgradi jer nije u njihovom vlasništvu i obično se radi o turističkom najmu, a vlasnici stanova također se ponašaju neodgovorno jer ne borave u stanu. Prosječan iznos bi bio 74 eura po stalno iznajmljenom stanu mjesečno.

552	IVANA PAVIĆ	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Točka 3) čitajući preostale komentare vidim da su se javili većinom ovi koji bi obvezali sve na enromne iznos obavezne uplate pričuva pa se javljam s druge strane...računajući da vjerovatno veliki broj stanovlasnika ima samnjenje finacijske mogućnosti, predlažem ne uvažavati prijedloge za uvećanje minimalne zakonske pričuve, već ju držati na što nižem iznosu, a svi ovi koji žele puno više iznose plaćati za pričuvu da tu istu visoku pričuvu neka si sami izglasaju nekom vrstom većine, a ne da postavljaju za zakonske minimume maksimume... tj da svim ostalima dozvole mogućnost postojanja normalnog "zakonskog minimuma".	Primljeno na znanje	Zakonom je propisan minimalni iznos zajedničke pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami.
553	Vesna Pavišić Filipić	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Članak 25., Stavak 3. - Zakonski minimum pričuve je nizak. Godišnji obavezni rashodi (troškovi upravitelja zgrade, osiguranje zgrade, servis protupožarnih aparata, troškovi čistačice, utrošak struja stubišta i toplinske stanice, dezinfekcija, ...) iz pričuve sve su veći uz tendenciju rasta zbog obuhvata novih troškova. Za održavanje zgrade ostaje vrlo malo, nedovoljno za osnovno održavanje i tekuće troškove. Suvlasnici smatraju da je zakonski određen i propisan iznos minimalne pričuve dovoljan za održavanje zgrade. Članak 25., Stavak 3- odrediti kada i kako se mijenja minimalni iznos zajedničke pričuve i od kada se primjenjuje novi iznos.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisan minimalni iznos zajedničke pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami.
554	IGOR DOUBEK	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	U 1.stavku ovog članka stoji da su suvlasnici „obvezni uplaćivati“ što je posve ispravno stoga i u naslovu ovog dijela zakona treba stajati „način uplaćivanja zajedničke pričuve“. Pričuva nije usluga koja se plaća već fond u koji se uplaćuje. Smatram da bi bilo pametno preformulirati 2. stavak: (2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno u visini od 1/12 iznosa utvrđenog godišnjim programima održavanja zajedničkih dijelova zgrade. Naime pod uvjetom da se 2. stavak preformulira na način da se odmah istakne da se pričuva uvijek uplaćuje u mjesečnim obrocima od po 1/12, stavak 4. bi postao posve suvišan. Stavak	Primljeno na znanje	Cijeni se da prihvaćanje predloženog ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarenju cilja Zakona.

3. koji već utvrđuje visinu minimalno moguće pričuve automatski podrazumjeva koliko mogu maksimalno iznositi i njene 1/12.

Stavak 3. - Prema formulaciji ovog stavka se zasigurno može očekivati da će se u nekoj bližoj budućnosti minimalni iznos zajedničke pričuve mijenjati, stoga ostanite samo na tome da taj podatak objavljuje Ministarstvo i na kakav način to čini (npr. u Narodnim Novinama).

Iza ovog članka trebalo bi dodati slijedeće članke koji su posebno važni jer jasno reguliraju obveze suvlasnika pri podmirivanju dugova prema trećima kada u pričuvi nema dovoljno sredstava i raspodjelu troškova unutar zajednice suvlasnika.

Dugovi Zajednice suvlasnička prema trećima

Članak XX.

(1) Suvlasnička zajednica odgovara za svoje dugove prema vjerovnicima sa svim sredstvima pričuve i drugih fondova te podignutim kreditima.

(2) Upravitelj mora bez odlaganja, ispuniti sve novčane obveze zajednice suvlasnika prema vjerovnicima.

(3) Ako se, zbog nepopunjenosti pričuve i drugih fondova, obveze prema vjerovnicima ne mogu podmiriti u cijelosti, upravitelj je dužan vjerovniku koji nije namiren, a koji mu je uputio takav zahtjev, u roku od pet (5) radnih dana dostaviti podatke o suvlasnicima koji su dužnici prema zajednici suvlasnika i visinu njihove nepodmirene obveze.

(4) Po primitku podataka iz prethodnog stavka, vjerovnik se mora za naplatu razlike najprije obratiti suvlasnicima dužnicima, a ako se ovi ogluše pokrenuti će protiv njih postupak ovrhe.

(5) Svaki suvlasnik, ako dokaže da je podmirio sve dugove prema suvlasničkoj zajednici u trenutku kad mu je podnesen zahtjev iz prethodnog stavka, može se usprotiviti izvršenju ovrhe, a vjerovnik će ga moći teretiti samo za dodatne administrativne troškove koje je imao do tog trenutka. u omleru

koji odgovara njegovom suvlasničkom udjelu.

(6) Vjerovnik ne može pokretati ovršni postupak prema suvlasnicima koji su podmirili svoje obveze prije nego što se je u sudskom postupku bezuspješno pokušao namiriti od suvlasnika dužnika.

(7) Ovrha nad sredstvima pričuve i drugih fondova je moguća samo u iznosu koji su suvlasnici protiv kojih se ovrha provodi već uplatili što se utvrđuje pregledom knjigovodstvene evidencije koju vodi Upravitelj.

Napomena: Dakle, pričuva se može ovršiti samo u onom iznosu koji su suvlasnici dužnici već uplatili do trenutka izvršenja ovršnog naloga, a ne i njihove buduće uplate. Za ostatak vjerovnik će ovršiti direktno suvlasnike dužnike, koji će tada ostati dužnici prema zajednici suvlasnika za svoj udio u ovršenim sredstvima iz pričuve.

Naplata dugova unutar zajednice suvlasnika

Članak XX.

(1) Obveze za pričuvu snosi vlasnik etaže ili posebnog dijela na način kako određuje ovaj zakon i zbor suvlasnika. U protivnom upravitelj, bez posebnog naloga zbora suvlasnika, može tražiti od suda da izda nalog za prisilnu naplatu.

(2) Na iznos koji se potražuje prema odredbama iz prethodnog stavka, može se dodati i onaj koji proizlazi iz troškova prethodnog zahtjeva za naplatu (opomene), uvijek pod uvjetom da se uz zahtjev sudu priloži valjani dokaz da je isti ostvaren i opravdanje za te troškove.

Napomena: Opomena koju upravitelj šalje suvlasniku dužniku ne bi se trebala poistovjećivati sa opomenama koje na slobodnom tržištu svojim dužnicima šalju pružaoci usluga i koje se ne mogu naplaćivati.

(3) Kad prethodni vlasnik etaže ili posebnog dijela odgovara solidarno sa novim vlasnikom, može se za isplatu duga, na njega nasloviti početni zahtjev, ne dovodeći u pitanje njegovo pravo da zatraži naknadu od

trenutnog vlasnika. Također se zahtjev može uputiti i upisanom vlasniku, koji će uživati ista, naprijed navedena, prava. U svim tim slučajevima, početni zahtjev može se uputiti bilo kojem od obveznika ili protiv svih njih zajedno.

(4) Kad se dužnik usprotivi početnom zahtjevu, upravitelj može od suda zahtijevati zamrzavanje onoliko dužnikovih sredstava koja su dovoljna za podmirenje zatraženog iznosa s kamata i troškovima.

Raspodijela troškova

Članak XX.

(1) Troškovi za očuvanje i redovno održavanje nekretnine radi nesmetanog uživanja zajedničkih dijelova i ostvarivanje prava od zajedničkog interesa te za inovacije i poboljšice koje su odlučene od strane većine idu na teret svih suvlasnika proporcionalno veličini vlasničkih udjela pojedinca, osim ako međuvlasnički ugovor ne predviđa ili Zbor ne odluči drugačije.

(2) Ukoliko se radi o prostorima, sustavima i sadržajima koji su određeni da služe suvlasnicima u različitoj mjeri, troškovi se dijele, u skladu s člankom 89. ZOVIDSP-a, proporcionalno uporabi koju svaki od njih može ostvariti i o tome se vodi posebna evidencija.

(3) Troškovi za održavanje, rekonstrukciju i zamjenu stepeništa i dizala etažni suvlasnici snose tako da polovicu dijele prema vlasničkim udjelima, a polovicu proporcionalno visini njihove etaže od nulte etaže, s koje dizalo polazi. U svrhu sudjelovanja u polovici troška proporcionalno visini, smatraju se etažama i podrumi, sutereni, niski tavani (koji nemaju stajaću visinu), tavani ili potkrovnne prostorije (mansarde) i neprohodne krovne terase ukoliko nisu u zajedničkom vlasništvu.

(4) Kada u zgradi postoje dizala, stepeništa, dvorišta, terase, sustavi i sadržaji koji su predviđeni da služe samo jednom dijelu zgrade, troškovi koji se odnose na njihovo održavanje idu na teret grupe suvlasnika koji se niima i

koriste.

(5) Doprinosi za plaćanje poboljšanja, inovacija ili bilo kojih radova i zahvata koje ne pokriva pričuva pasti će na teret onih suvlasnika koji su vlasnici etaže ili posebnog dijela u trenutku potraživanja ugovorenih iznosa za isplatu rečenih poboljšanja.

(6) Vlasnik koji po povratu konfiscirane etaže ili posebnog dijela nije stekao pravo na njegovo uživanje (jer je već zauzet od strane zaštićenog najmoprimca) i korisnik, odnosno zaštićeni najmoprimac solidarno, svaki sa 50%, odgovaraju za plaćanje obaveznih doprinosa za fondove.

Napomena : Tu se radi o tzv. golom vlasniku, tj. vlasniku nekretnine koji iz raznih razloga ne može uživati istu, pojmu kojeg poznaju neka europska zakonodavstva. Možda bi bilo dobro da i naš zakonodavac preuzme taj pojam. To bi obuhvatalo uz slučajeve iz 5. stavka i slučajeve kada kupac nekretnine, prepušta ugovorom bivšem vlasniku doživotno uživanje iste.

Raspodjela troškova za utrošenu energiju, vodu i druge usluge koje se primaju preko zajedničkog mjera
Članak XX.

(1) Troškova za energiju, vodu i ostale usluge koje suvlasnici primaju preko zajedničkog mjernog mjesta terete sve suvlasnike.

(2) Izabrani model raspodjele, bilo da je sugeriran od mjerodavnog ministarstva, bilo da je projektiran od ovlaštene stručne osobe na osnovu tehničkih karakteristika zgrade, etažni vlasnici moraju potvrditi s većinom glasova koji predstavljaju najmanje 80% vlasničkih udjela, a ukoliko bi bio sačinjen na bilo koji drugi način, za njegovu primjenu svoju suglasnost će morati dati svi suvlasnici.

(3) Raspodjelu troškova iz 1. stavka vrši upravitelj, proporcionalno stvarnom utrošku pojedinog suvlasnika, osim ako međuvlasnički ugovor ne predviđa ili Zbor suvlasnika ne odluči drugačije.

(4) Svi podaci koji su bitni

(nužni) za provjeru ispravnosti raspodjele troškova iz 1. stavka moraju biti dostupni svim suvlasnicima bez ograničenja, a modalitete pristupa podacima utvrditi će se međuvlasničkim ugovorom.

Napomena: Ovaj članak je od iznimne važnosti za suvlasnike jer iako je već iz odredbi ZOVİDSP i Zakona o zaštiti osobnih podataka posve jasno da bi svi nužni podaci o raspodjeli troškova utroška vode i toplinske energije koji se primaju preko zajedničkog mjernog mjesta trebali biti dostupni svim suvlasnicima, javne toplane-distributeri i tvrtke koje putem razdjelnika topline registriraju ostvarene impulse, uz vrlo maštovite interpretacije Zakona o zaštiti osobnih podataka, već desetljeće uporno odbijaju pružiti podatke o ostvarenim impulsima u svim posebnim dijelovima zgrade. Naime, one dogovorno i na svoju ruku, mimo volje ili svijesti suvlasnika, vrše raspodjelu utrošene toplinske energije, često u sprezi s naivnim ili nekorektnim tzv. predstavnicima suvlasnika (još jedan jaki razlog da se ta funkcija ukine), koji bez odluke i znanja ostalih suvlasnika potpisuju svaku promjenu parametara koje im rečene tvrtke predlože. Na taj se način prikrivaju manipulacije sa faktorima obračuna u svrhu niveliranja iznosa na računima. Tako se direktno mješaju u internu stvar zajednica suvlasnika i ujedno krše građanska prava suvlasnika, odredbe ZOVİDSP, Zakona o zaštiti potrošača, Direktive 2012/27/EU Europskog parlamenta i Vijeća o energetske učinkovitosti, odnosno Direktive 2018/2002 EU o njenoj izmjeni kao i Preporuku Komisije (EU) 2019/1660. Dakle, bez uvida u podatke o registriranim impulsima u svim posebnim dijelovima zgrade pojedini suvlasnici kao potrošači ne mogu provjeravati ispravnost raspodjele troškova za utrošenu toplinsku energiju, odnosno ispravnost računa koje dobivaju od javnih toplana-distributera, drugim riječima, da li su rečene tvrtke manipulirale parametrima i koliki je obim te manipulacije. Zbog toga im je onemogućeno da kao potrošači reklamiraju račune za utrošenu toplinsku energiju što je potuno

apsurdno. Kod drugih pružaoča usluga i roba to potrošači mogu učiniti bez većih problema, ali kako kod nas stvari sada stoje takvo što je kod toplana-distributera nemoguće. Ono što je najžalosnije od svega je to da im svijecu drži Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja koje kao i vaše Ministarstvo cijelo desetljeće zavlaci građanstvo lažnim obećanjima da će korigirati Zakon o tržištu toplinskom energijom i Pravilnik o načinu raspodjele i obračunu troškova za isporučenu toplinsku energiju koje također svojom neaktivnošću krši gore navedene propise i direktive.

Taj gordijski čvor koji „steže vratove“ potrošačima toplinske energije u višestambenim zgradama treba napokon riješiti. Dakle, da se zaštite prava suvlasnika treba raspodjelu troškova iz 1. stavka obavezno dati u ruke upraviteljima, bez obzira da li će se oni tome protiviti, a koji će tada na osnovu evidencije impulsa koje će im slati tvrtke koje ih pomoću razdjelnika topline registriraju učiniti raspodjelu i prosljediti ju toplanama-distributerima na osnovu čega će ove pojedinim suvlasnicima ispostavi individualne račune. Tada će se suvlasnici moći za reklamaciju raspodjele obratiti upraviteljima, a ukoliko bi trebalo što ispraviti upravitelji će ispravak prosljediti toplanama-distributerima.

U drugim članicama Unije, gdje država u tehničkoj normi propisuje formulu, izuzetak je Austrija, gdje to ipak rade toplane, upravitelji uz raspodjelu zajedničkih troškova zajednice suvlasnika koji se podmiruju iz pričuve vrše i raspodjelu troškova iz predloženog 1. stavka. No, u Austriji toplane ne rade raspodjelu na svoju ruku. Moraju koristiti normu koju država propisuje i sa zajednicama suvlasnika dogovoriti parametre koje će koristiti za raspodjelu. Upravitelji jednom godišnje, a kada u zgradi postoji priprema tople sanitarne vode dva puta godišnje, prave konačni obračun, slično kao što kod nas HEP vrši šestomjesečni obračun s poravnanjem potrošnje s uplaćenim avansima. Uz takav obračun i račun zajednice (ili račun javne toplane) prilažu spisak suvlasnika s njihovim naosnovanim podacima (ime.

prezime, broj stana i mjesečno ostvarenim impulsima) te formulu po kojoj je raspodjela izvršena. Zahvaljujući tome suvlasnici mogu provjeravati ne samo ispravnost raspodjele i eventualnu potrebu reklamacije, već mogu procijeniti i tehničko stanje zajedničkog sustava grijanja i pripreme tople vode.

Nešto slično se događa i s vodom u zgradama gdje imaju ugrađene sekundarne (kontrolne) vodomjere. Naime, očitavanje sekundarnih vodomjera je prepušteno tzv. predstavnicima suvlasnika, no kako im mnogi suvlasnici za tu radnju ne dozvoljavaju ulazak u stan, oni u povjerenju prihvaćaju podatak o potrošnji koji im suvlasnici dostavljaju telefonski. Prvi je tu problem, a što se u praksi redovito događa, da se svi ti podaci ne prikupljaju u jedan dan, već taj rok zna biti duži i od tjedna što znatno iskrivljuje konačnu raspodjelu. Drugi je problem što mnogi suvlasnici desetljećima ne pristaju na periodično baždarenje kontrolnih vodomjera pa stoga svjesno ili nesvjesno dostavljaju netočne podatke za svoju potrošnju. Kada bi upravitelj imao ovlast da organizira periodično baždarenje i redovno očitavanje kontrolnih vodomjera taj bi problem nestao.

555	DAVOR PETRAČIĆ	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	<p>(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, DODATAK odnosno odlukom o visini pričuve donešene nadpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova.</p> <p>(3) Minimalni iznos zajedničke pričuve po metru kvadratnom korisne površine stana godišnje iznosi 0,54% etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.</p> <p>DODATAK: Zgrade mlađe od 10 godina od dana uporabne dozvole (u slučaju nedostatka uporabne, vrijedi datum građevinske dozvole) mogu donijeti natpolovičnom većinom i odluku o manjoj visini pričuve ako ona zadovoljava potrebe zgrade za redovnim održavanjem za što mora biti izrađeno obrazloženje upravitelja</p> <p>(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 DODATAKosim kod zgrada mlađih od 10 godina.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisan minimalni iznos zajedničke pričuve i taj iznos obvezuje sve suvlasnike zgrade da ga uplaćuju mjesečno na račun zajedničke pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami, sukladno godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom.</p>
-----	-------------------	---	---	----------------	---

556	GREGOR MIHALJEVIĆ	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Zakonski minimum pričuve ne može biti isti za zgradu izgrađenu u 1920 i 2020 godine. Predlažem da zakonski minimum pričuve ostane na spomenutih 0,36 EUR/m2 za novije zgrade, dok bi za zgrade starije gradnje minimalna pričuva trebala biti veća te iznositi bar 1 EUR/m2 (iako je realniji trošak održavanja starijih zgrada bliži 2 EUR/m2). Na taj način bi jasno razgraničili te ukazili na prednosti novogradnje s jedne strane, a s druge strane bi zakonski natjerali ljude da bar koliko-toliko održavaju svoje stare zgrade (npr. obnove katastrofalne ili praktički nepostojeće fasade i/ili zamijene azbestne krovove koje ugrožavaju zdravlje svih u blizini zgrade) te na taj način održe tj. ponovo stvore kvalitetne životne prostore, što je isplativo sa svakog aspekta gledanja!	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisan minimalni iznos zajedničke pričuve i taj iznos obvezuje sve suvlasnike zgrade da ga uplaćuju mjesečno na račun zajedničke pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami, sukladno godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom.
557	BERNARDICA HOLJEVAC	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Čl 25 je potrebno uvezati s energetske certifikatom te ovisno o tome odrediti pričuvu jer neke zgrade zahtijevaju više sredstava od predviđenog stavkom 3	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisan minimalni iznos zajedničke pričuve i taj iznos obvezuje sve suvlasnike zgrade da ga uplaćuju mjesečno na račun zajedničke pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami, sukladno godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom.
558	KREŠIMIR IŽAKOVIĆ	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Stavak izmijeniti na način da je minimalni obvezni prihod po metru kvadratnom korisne površine zgrade godišnje iznosi 0,54 % etalonske vrijednosti cijene građenja, a visina minimalnog dijela zajedničke pričuve određuje se na način da se od 0,54 % etalonske vrijednosti cijene građenja oduzmu planirani prihodi od postojećih ugovora. Objašnjenje: Neke zgrade imaju dodatne prihode od antena, najmovi i slično, te se sredstva uplaćuju na račun pričuve. To omogućuje kvalitetno upravljanje zgradom i s manjim sredstvima iz pričuve od predloženih.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisan minimalni iznos zajedničke pričuve i taj iznos obvezuje sve suvlasnike zgrade da ga uplaćuju mjesečno na račun zajedničke pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami, sukladno godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom.

559	JOSIP VULETA	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	Nemaju sve zgrade jednake troškove održavanja. Treba uzeti u obzir godište zgrade i sustave za održavanje koje posjeduju. Npr. zgrade sa sprinkler sistemom, ventilacijom, CO detektorima itd. su puno skuplje za održavanje nego one bez. I minimalna zakonska pričuva možda nije dovoljna za hladni pogon kao za zgrade bez njih. Treba uzeti to u razmatranje ili napraviti kategorizaciju zgrada u odnosu na sustave koje posjeduju i godišta.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisan minimalni iznos zajedničke pričuve i taj iznos obvezuje sve suvlasnike zgrade da ga uplaćuju mjesečno na račun zajedničke pričuve, a suvlasnici su slobodni visinu pričuve za kvalitetno održavanje zajedničkih dijelova zgrade odrediti sami, sukladno godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom.
560	JOSIP VULETA	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	0.54% etalonske cijene građenja po kvadratu? 2023 je cijena bila 796.34EUR. Što bi po ovome bilo 4.28EUR po m2 pričuva. Ovdje je nešto pogrešno.	Primljeno na znanje	Sukladno ovome Zakonu, podatak o etalonskoj cijeni građenja trebao bi se uzimati kao referentan za određivanje minimalnog zakonskog iznosa zajedničke pričuve, a isti se objavljuje u Narodnim novinama.
561	Ivan Sabol	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	prema članku 25 ispada da se pričuva plaća samo na površinu "stana" čl 3. Trenutno plaćam pričuvu posebno za stan i posebno za garažu a upravitelj je odbio spojiti ta 2 računa jer se radi o posebnim "nekretninama". možda bi se ovdje trebalo propisati da se u slučaju više posebnih dijelova nekretnine (ie. stan + garaža) iznos objedinjuje a ne naplaćuje posebno	Primljeno na znanje	Članak 4. stavak 1. točka 15. Zakona izmijenjena je te vrijednosna površina stana odnosno poslovnog prostora neto podna površina stana odnosno poslovnog prostora koja se računa prema točki 5.1.7. HRN ISO 9836 uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina.
562	RAFAEL RALIĆ	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	St. 3 – Definirati o kojoj etalonskoj vrijednosti se radi. Ministarstvo objavljuje podatke o etalonskoj vrijednosti građenja za primjenu u Zakonu o poticajnoj stanogradnji s kojim mi nemamo veze. Govorimo li o toj vrijednosti ili nekoj drugoj? Osobno mislim da bi trebalo kompletno izbaciti ovu definiciju i odrediti konkretan minimalan iznos mjesečne pričuve po m2 pogotovo što vrijednost zgrade nitko ne može odrediti.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Sukladno ovome Zakonu, podatak o etalonskoj cijeni građenja trebao bi se uzimati kao referentan za određivanje minimalnog zakonskog iznosa zajedničke pričuve, a isti se objavljuje u Narodnim novinama.

563	KRUNOSLAV HRNJAK	Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, Članak 25.	<p>U vidu transparentnosti potrebno je dodati stavak za uvid u račun zgrade:</p> <p>(6) Upravitelj je dužan omogućiti svim suvlasnicima neposredan uvid u promet po računu zgrade i svim plaćenim računima elektroničkim putem korištenjem sredstava elektroničke identifikacije NIAS ili eOI (elektroničke osobne iskaznice).</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Prema ovome Zakonu upravitelj zgrade ima obvezu izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve, te podatke o načinu grijanja i potrošnji energenata po stambenoj jedinici, a prema pak točki y. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i omogućiti kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana kada to suvlasnik zatraži.</p>
564	HRVATSKI URED ZA OSIGURANJE	Obveza osiguranja zgrade, Članak 26.	<p>Pozdravljamo intenciju predlagatelja Zakona u odnosu na obvezu osiguranja zajedničkih dijelova zgrada od osnovnih rizika kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama, čime će se postići veći stupanj zaštićenosti svih suvlasnika te osigurati brza isplata štete u slučaju nastanka osiguranog slučaja.</p> <p>Međutim, imajući u vidu katastrofalne potrese koji su nažalost zadesili Republiku Hrvatsku 2020. godine, mišljenja smo da za građane nije dobro rješenje što je u ovom prijedlogu članka 26. ispuštena obveza osiguranja od rizika potresa ovisno o rizičnosti područja, a na način kako je to bilo definirano u Nacrtom prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada iz 2021. godine:</p> <p>„Suvlasnici su obvezni osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, odnosno požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, te drugih rizika ovisno o opasnosti područja, izloženosti i oštetljivosti zgrade, sve vezano uz njezinu namjenu (seizmički rizik, rizik klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizika poplava, bujica i visokih voda, rizik snježne lavine i sl.), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.”</p> <p>Dakle, navedena formulacija tadašnjeg članka 15. Nacrta</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisana obveza suvlasnicima da putem upravitelja obvezno osiguraju zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, odnosno požara, oluje, udara groma, izljeva vode i vodovodnih i kanalizacijskih cijevi kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama. Potrebu osiguranja od ostalih rizika, suvlasnici su slobodni odrediti sami.</p>

prijedloga zakona uvažavala je u cijelosti potrebe suvlasnika te se istom ne bi nametala obveza osiguranja od potresa svim građanima RH, već bi se vodilo računa o izloženosti konkretnog područja riziku potresa.

Napominje se da je 30% područja i 60% stanovništva Hrvatske izloženo jačim potresima u budućnosti.

Upravo u snažnim potresima koji su pogodili Zagreb te Petrinju, Sisak, Glinu i okolice, osiguratelji su pokazali stabilnost svog poslovanja te profesionalnost i brigu za svoje klijente na način da su brzo i efikasno reagirali na potres te izvršili potrebne radnje u otežanim uvjetima i isplatili značajne iznose osigurnine u zakonskim rokovima, čime je u kratkom roku imovina osiguranika vraćena u prvobitno stanje, a u cilju što brže normalizacije života.

Iako su u ključnom periodu nakon potresa uvjeti poslovanja općenito bili otežani uslijed prvog vala korona krize i smanjene mobilnosti, osiguratelji su efikasno reagirali na posljedice potresa isplativši već nakon prva tri dana od potresa u Zagrebu 1,5 milijuna kuna, a nakon 60 dana isplaćeno je 3660 šteta u iznosu preko 100 milijuna kuna.

Neposredno nakon prvog potresa osiguratelji i Hrvatski ured za osiguranje obratili su se građanima te su pozvali sve građane koji su sklopili ugovor o osiguranju imovine (građevinski dio, stvari kućanstva) s uključenom dopunskom opasnošću/rizikom potresa da se obrate svojim osigurateljima i prijave štetu koju će osiguratelji rješavati sukladno ugovorenim pokrićima te zakonom i ugovorom određenim rokovima. Osiguratelji u RH spremno su reagirali na zaprimljene odštetne zahtjeve te pristupili promptnim izvidima šteta od potresa i isplatama šteta. Imajući u vidu istodobnu situaciju pandemije, osiguratelji su on-line komunicirali s građanima te su omogućili on-line prijavu šteta.

Potresi su pokazali ono što statistički podaci pokazuju već godinama – razina osiguranja hrvatskog stanovništva od rizika

			<p>potresa, ali i ostalih rizika na imovini u usporedbi s drugim zemljama EU i dalje je nedostatna. Osiguratelji su mogli značajno više doprinijeti obnovi potresom pogođenih područja da je ugovoreno više osigurateljne zaštite. Prema recentnim analizama EIOPA-e, Hrvatska se nalazi na trećem mjestu u Europi po ugroženosti od prirodnih katastrofa jer je penetracija i gustoća osiguranja i dalje zabrinjavajuće niska.</p> <p>Prevelika su očekivanja građana vezana uz pomoć države pa tako ni iskustvo osobnog gubitka očito nije dostatan poticaj za mnoge da sklope policu osiguranje imovine.</p> <p>Bez snažne penetracije osiguranja Republika Hrvatska, kao niti jedna druga država, se neće moći nositi se s nadolazećim klimatskim promjenama i katastrofalnim štetama od prirodnih nepogoda.</p> <p>Stoga predlažemo da se u članku 26. „Obveza osiguranja zgrade“, pored osnovnih rizika, uključi i rizik osiguranja od potresa ovisno o rizičnosti područja.</p> <p>Ujedno bismo željeli naglasiti da se uključivanjem rizika potresa u obvezu osiguranja zgrade neće značajnije povećati premija osiguranja niti bi navedeno bilo financijski teret za suvlasnike. Prema okvirnim procjenama, primjerice za Zagreb, radilo bi se o povećanju premije u iznosu od 70 do 80 centi po metru kvadratnom godišnje. Osiguratelji su spremni razraditi dodatne modele kojima se omogućuje da premija osiguranja ne predstavlja opterećenje za suvlasnike (primjerice franšiza-učešće u šteti).</p>		
565	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Obveza osiguranja zgrade, Članak 26.	Nejasno je tko bira osiguravajuću kuću. Na prijedlog suvlasnika, a putem upravitelj.	Primljeno na znanje	Suvlasnici sami biraju osiguravatelja putem upravitelja zgrade. Slijedom navedenog, suvlasnici su dužni odabrati osiguravatelja te o tome obavijestiti upravitelja zgrade koji s odabranim osiguravateljem sklapa ugovor o osiguranje u skladu s odlukom suvlasnika.

566	Jug Puljizević	Obveza osiguranja zgrade, Članak 26.	Zbog čega smo dali zajednici suvlasnika pravnu osobnost ako sve mora raditi putem upravitelja. Ovdje je upravitelj samo administrativni posrednik (suvlasnici pribavili ponude i odabrali osiguranje, a upravitelj šalje papire) i za to će (opravdano) naplatiti naknadu. Još jedan dio zakona koji besmisleno nameće povećanje troškove suvlasnicima kojima je dao pravnu osobnost koja to u biti i nije.	Primljeno na znanje	Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
567	UDRUGA UPRAVITELJ	Obveza osiguranja zgrade, Članak 26.	Prijedlog za članak: - Predlažemo da se početak članka izmijeni na način da glasi: "upravitelj je u ime i za račun suvlasničke zajednice dužan 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" Obrazloženje: Upravitelj je u pravilu taj koji pribavlja ponude od osiguravajućih društava, sklapa police osiguranja s osigurateljem te u pravilu može puno bolje i ažurnije reagirati u slučaju bilo kakvih promjena na tržištu osiguranja. Osim toga, temeljem veličine svoga portfelja zgrada, upravitelj vrlo lako može ispregovarati i osigurati bolje uvjete i cijene za suvlasničku zajednicu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer se cijeni da je definicija u tekstu Zakona odgovarajuća.
568	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Obveza osiguranja zgrade, Članak 26.	Potrebno je zakonski odrediti odgovarajući minimalni iznos osigurane svote po osnovi osiguranja od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je predviđena obveza osiguranja zgrade od odgovornosti za štetu prema trećima osobama, a visinu iznosa suvlasnici zgrade sami mogu odrediti sami.

569	VLADIMIR SUČIĆ	Obveza osiguranja zgrade, Članak 26.	Ne znam što bih predložio po ovom pitanju, ali znam da je obvezno osiguranje zgrade u našim uvjetima zapravo davanje zelenog svjetla osiguravajućim društvima da nas pljačkaju. Moja zgrada je u prošloj godini platila osiguranje 1.383 eura, ove godine očekujem poskupljenje. Godinama se ništa ne događa u zgradi zbog čega bi tražili isplatu štete, a onda kad treba u nečijem kupatilu promijeniti ventil ili odštopati vertikalnu kanalizaciju, ne pokrivaju ni pola troškova. A kad bi došlo do nečeg krupnijeg kao što je veliki požar ili šteta od potresa, njihova naknada malo bi nam pomogla. Slično je u svim osiguravajućim društvima, pa promjena osiguravatelja nije neka opcija. Svakako bi to područje trebalo dodatno regulirati.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
570	Ivan Sabol	Obveza osiguranja zgrade, Članak 26.	također recentni slučaj da osiguravatelj ne želi reći informacije direktno stanarima zgrade a upravitelj ne želi reći jel zgrada osigurana od oluje ili ne niti pokriti troškove popravaka na teret osiguranja. ovo se ne bi smjelo održavati te treba propisati da je upravitelj dužan podatke o osiguranju zgrade te sve postupke pred osiguranjem dati na znanje suvlasnicima upravitelj treba odgovarati ako propusti tražiti novac od osiguranja ako je do osiguranog slučaja došlo i upravitelj treba odgovarati ako osiguranje nije sklopljeno da pokriva navedene slučajeve	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Člankom 44. Zakona uređene su obveze upravitelja zgrade, među kojima je i obveza na zahtjev suvlasnika dati na uvid i omogućiti dostavu dokumenata vezanih uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kada to suvlasnik zatraži.
571	KRISTINA KARABAČIĆ	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Kućni red	Kućni red- ČL.27 st.4 šta ako kućni red povređuje sam predstavnik suvlasnika?	Prihvaćen	Prihvaća se. U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.

572	Anisija Bešlić	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Kućni red	(6) Opće odredbe kućnog reda treba uskladiti sa životnom situacijom, a to znači da nema smisla imati kućni red koji počima u 13,00 sati kad uglavnom svi koji su zaposleni rade do 15,00 odnosno 16,00 sati. Isto tako ako se preuređuje neki stan radnici počinju raditi u 8,00, a radno vrijeme im traje do 16,00 sati. Iz dosadašnjeg iskustva, kućni red počima u 13,00 sati i tada radnici moraju prestati s radom tako da se radovi otegnu zbog loše usklađenog kućnog reda.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Opće odredbe kućnoga reda u zgradama propisuje ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom, a posebne odredbe kućnoga reda suvlasnici svake zgrade mogu dodatno propisati u okviru redovite uprave, ali one ne mogu odstupati od općih odredbi.
573	Anisija Bešlić	ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE, Kućni red	(4). Povredu kućnog reda iz stavka 1. ovog članka treba utvrditi Upravitelj, a na prijedlog predstavnika suvlasnika uz odobrenje natpolovične većine suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe.
574	Marko Sikirica	Kućni red, Članak 27.	Stavak 4. nadam se da ovo sakupljanje potpisa znači samo prikupljanje prilikom donošenja odluke o kućnom redu, a ne da predstavnik mora svaki puta skupljati 50+% potpisa kada netko remeti kućni red!?	Primljeno na znanje	U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.
575	Marko Sikirica	Kućni red, Članak 27.	Članak 27. stavak 2. nije jasno definirano tko će odrediti pravomoćnost povrede kućnog reda, da li će to biti predstavnik, komunalni redar ili policija? Po meni bi za sve povrede kućnog reda trebalo angažirati policiju koji sastavljaju zapisnik o remećenju kućnog reda i javnog reda i mira te na taj način se pokreće sudski postupak protiv okrivljenika te suvlasnici direktno rješavaju problematiku kroz brzo i učinkovito pravosuđe	Primljeno na znanje	U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.

576	LEANA BRAJKOVIĆ	Kućni red, Članak 27.	<p>Vežano za 2. stavak nije definirano na koji će se način naplaćivati trostruki iznos sredstava jer pojedini upravitelji šalju uplatnice za godinu dana unaprijed. Ako povreda bude utvrđena retroaktivno, a sredstva su već uplaćena za taj mjesec, tada se može platiti samo razmjerni ostatak. Vežano za stavak 4., na koji način će se osigurati ravnopravnost svih suvlasnika u poštivanju kućnog reda ukoliko u zgradi postoje loši međuljudski odnosi i da selektivna primjena pravila ne postane sredstvo punjenja sredstava računa zajednice suvlasnika? Predlažem dokazivanje kršenja kućnog reda.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p>
577	Ured pučke pravobraniteljice	Kućni red, Članak 27.	<p>Člankom 27. Kućni red, stavkom 1. propisuje se kako se kućni red zgrade sastoji od općih i posebnih odredbi, stavkom 2. da je suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka dužan sredstva iz članka 25. stavka 1. ovoga Zakona, za mjesec u kojem mu je utvrđena povreda kućnog reda, uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve propisanom člankom 25. stavkom 1. ili 5. ovoga Zakona. Stavkom 3. propisano je da ukoliko bi se od strane istog suvlasnika opetovano ponavljale povrede kućnog reda, suvlasnici mogu pokrenuti i druge pravne mehanizme za poštivanje odredbi kućnog reda, a stavkom 4. povredu kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje predstavnik suvlasnika uz odobrenje natpolovične većine suvlasnika. Nije sporno kako je kršenje odredbi kućnog reda od strane pojedinaca jedan od većih problema u zgradama, na koje suvlasnici nisu imali učinkovit odgovor. No ovako sročena odredba otvara mnoga pitanja počevši od pravne prirode ovog akta i tijela koje može kontrolirati njegovu zakonitost i ustavnost, o pravima koja se njime štite, o tome mora li doista nastupiti šteta za druge suvlasnike</p>	Primljeno na znanje	<p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p>

kršenjem odredbi, u čemu se šteta sastoji te kako se utvrđuje. Ni sam predloženi postupak utvrđivanja povreda nije jasan, predstavnik suvlasnika istodobno ima nezahvalnu ulogu i „tužitelja i suca“, a nije jasno ni koji pravni lijek je suvlasniku kojem je utvrđena povreda odredbi kućnog reda na raspolaganju. Također, mora li se suvlasniku omogućiti da iznese svoju obranu, koliko iznosi zastara za kršenje kućnog reda i drugo. Nije jasno ni tko predstavniku stanara utvrđuje povredu, kao ni situacije u kojima kućni red krše treće osobe. Smatramo kako bi se prije svakog kažnjavanja trebalo propisati prvo pisano opominjanje suvlasnika, kao i mogućnost/obvezu provođenja mirenja. Ukazujemo i na bojazan da će zbog nedovoljno razrađenih odredbi o kršenju kućnog reda pojedini suvlasnici zbog ranije narušenih međusobnih odnosa među suvlasnicima u zgradi (a moguće i zbog svoji posebnih karakteristika kao što je primjerice zdravstveno stanje, imovno stanje, etnička pripadnost i nacionalno podrijetlo, vjera, spolna orijentacija i dr.) biti izloženi i neosnovanim optužbama i postupcima. Prije dorade ovog dijela predlažemo utvrditi komparativnu praksu te se savjetovati i sa akademskom zajednicom.

578	josip jagatic	Kućni red, Članak 27.	Nije jasno propisano tko će i temeljem čega izvršiti kaznu , tko će utvrditi povredu kućnog reda ? a da to kanije bude prihvatljivo na sudu jer smatram da suvlasnici će odbijati isto platiti tako da će većina toga završiti na utuženju od strane Upravitelja	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p>
579	TEA ŠULENTIĆ	Kućni red, Članak 27.	<p>U pogledu čl. 27. st. 3. - a koji su to? Zašto ovaj Zakon nije cjelovito riješio mehanizam sankcioniranja kad već pretendira na to da u cijelosti uredi upravljanje zgradama? Mehanizam rješavanja buke i sličnog kršenja kućnog reda bi trebao biti učinkovit i odvratiti sve suvlasnike od kršenja. Ovakvim nejasnim rješenjima se to neće postići. Dodatno stoji da "suvlasnici" mogu pokrenuti (...) - da li ih mora biti više ili može bilo koji od suvlasnika (samo jedan)?</p> <p>U pogledu stavka 4. - mislim da se daje preširoka ovlast predstavniku koji npr. može s nekim suvlasnicima biti u prijateljskim odnosima, a s drugima ne mora. I onda ovisno o tome može kočiti cijeli proces ili odbiti pokretanje procesa u cijelosti. Mislim da bi većina suvlasnika trebala moći o tome odlučiti i bez sudjelovanja predstavnika (dakle, da alternativno može odlučiti samo većina suvlasnika). Osim toga, bit će problem to što u većim zgradama puno vlasnika stanova uopće tamo ne živi i nema interesa rješavati 'akutne' probleme kao što su buka i druge povrede kućnog reda. Onda će se jako teško postizati donošenje odluke o tome (+ kako će ti vlasnici uopće znati</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p>

			<p>da li se povrede događaju?). Ili će netko kršiti kućni red na 1. katu, a na 6. katu nitko za to neće znati, a trebao bi glasati da je povreda učinjena (odnosno da nije učinjena).</p> <p>Dodatno se postavlja pitanje samog utvrđivanja povrede. Da li se o tome donosi neki akt, zapisnik o glasovanju ili? Da li taj dokument onda služi kao pravni temelj za naplatu 3x iznosa zajedničke pričuve. Da li se izravno temeljem toga može provesti izravna naplata ili se opet treba ulaziti u dodatne procedure?</p> <p>U pogledu stavka 5. - smatram da je apsolutna zabrana odstupanja od općih odredbi nepotrebna jer postoje specifične zgrade sa specifičnim situacijama i nedopuštanje da se odstupa od općih odredbi bi moglo biti problematično jer opće odredbe sigurno neće moći na dovoljno općenit način odrediti pravila koja bi uvijek i u svakom slučaju bila primjenjiva. Na ovaj način se podzakonskom propisu (pravilniku) zapravo daje svojstvo prisilne norme, a možda bi bilo dobro ostaviti marginu diskrecije suvlasnicima i u pogledu općih odredbi.</p>		
580	Dijana Varlec	Kućni red, Članak 27.	<p>Predlažem nadopunu stavak 2. ovog članka na način da se jasno propiše na koji će se način utvrđivati kršenje odredbi kućnog reda. Nije dovoljno propisati da će kršenje utvrditi predstavnik suvlasnika budući da se ovime daje diskrecijsko pravo pojedincu koji može provoditi samovolju. Predlažem da se utvrđivanje kršenja odredbi i odluka o kažnjavanju u slučaju ne pridržavanja odredbi kućnog reda donosi barem natpolovičnom većinom suvlasnika.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p>
581	Tomislav Kukuljica	Kućni red, Članak 27.	<p>PRIJEDLOG</p> <p>Stavak 7</p> <p>Budući se ovdje nalaze kazne za neposlušne suvlasnike predlažem da se ili unutar kućnog reda ili ovdje u Zakonu definira obveza suvlasnika na sanaciju dijela pročelja koje je oštećeno od njegove neovlaštene ili ovlaštene uporabe putem kazne ili sl.</p> <p>Možda povećanje pričuve do iznosa troškova sanacije za popravak fasade i sl..</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.</p>

582	SREČKO NARANČIĆ	Kućni red, Članak 27.	<p>Povrede konkretnih pravila Kućnog reda ne mogu se utvrđivati većinskim glasanjem suvlasnika!?!? To je stvarno pravni biser par excellence! Povrede pravila ne mogu se utvrđivati preglasavanjem, već dokazivanjem. Zato bi za svaku vrstu povrede trebalo definirati način dokazivanja.</p> <p>Također, st. 2. definira faktički kaznu za, preglasavanjem suvlasnika, utvrđenu povredu Kućnog reda!?!? TGreba li uopće komentirati ovu besmislicu koja je protupravna na više nivoa.</p> <p>st.3 ne govori taksativno o kojim provedenim pravnim mehanizmima se govori, a smatramo da je to nužno. Ako se misli na isključenje iz suvlasničke zajednice onda se mora znati da se faktički radi o pravno neprovedivoj mjeri.</p> <p>st. 7. Primjerice, dozvoljeni nivo buke određen je drugim propisom - Zakonom o zaštiti od buke i pripadajućim pravilnicima. Ne razumijemo kako je moguće pravilnikom kao podzakonskim aktom ovog zakona mijenjati odredbe drugog zakona koji tematski regulira tu materiju.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p> <p>Nakon e savjetovanja odredba je dorađena na način da sada glasi: 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 emisija te za isključenje iz suvlasničke zajednice.</p>
-----	-----------------	-----------------------	---	----------------------	--

583	Robert Vulić	Kućni red, Članak 27.	<p>Članak 27. (1) Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih odredbi. Uz navedeno nužno je kućnim redom omogućiti javnim službama postupanje u zajedničkim prostorima. Uredovanje nadležnih komunalnih i inspeksijskih službi znači i ovlast sankcioniranja shodno propisnicima koji uređuju određeno područje. Prijedlog novog teksta i obrazloženje: "Kućnim redom mogu se omogućiti postupanja ovlaštenih osoba nadležnih tijela u zajedničkim prostorima zgrade." Svjedoci smo da se u hodnicima i drugim zajedničkim prostorima ostavljaju komunalni, elektronički i drugi sitni i krupni otpad, ostavljaju bicikli, romobili, dijelovi automobila, hrana i otpaci, namještaj, plastika, staklo i druge stvari. Radi navedenog često je otežana ili onemogućena adekvatna protupožarna zaštita, deratizacija, dezinfekcija zajedničkih prostorija i sl., a kako se radi o prostoru od javnog interesa i u interesu je stanara da u tim zajedničkim dijelovima komunalno stvari funkcioniraju kao i drugim javnim prostorima gdje nadzor vrše komunalni redari, protupožarne i građevinske inspekcije i inspektorati.</p>	Primljeno na znanje	Prema Zakonu o policijskim poslovima i ovlastima, policija u stan ili kuću smije ući bez sudskog naloga samo ako to osoba sama zatraži, ako ih netko pozove u pomoć ili da provjere dojavu o smrti te ako imaju nalog za privođenje.
584	Nikola Lisak	Kućni red, Članak 27.	U članak 27. koji se odnosi na kućni red obavezno staviti da stanari koji imaju pse su dužni voditi brigu o istima da prekomjernim lavežom ne uznemiravaju ostale stanare u zgradi, odnosno da se prekomjerni lavež pasa tretira kao narušavanje javnog reda i mira od strane vlasnika pasa iz razloga jer ima dosta slučajeva u kojima lavež pasa remeti red i mir u zgradama a vlasnici istih se oglašuju na pritužbe.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona.

585	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Kućni red, Članak 27.	<p>Predviđa se donošenje pravilnika koji će regulirati opće odredbe kućnog reda i kojima će između ostalog biti propisano da se zabranjuje skupljanje otpada u posebnim dijelovima zgrade, a što je sa stajališta autora ovoga članka preopćenita odredba, i to s više aspekata. Naime, obzirom da je odredbom članka 3. stavak 1. točka m. propisano da je zgrada višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada ili poslovna zgrada tada postoji i mogućnost da u zgradi postoji poslovni prostor koji služi obavljanju trgovačke, ugostiteljske ili neke druge djelatnosti, u kojoj kao posljedica obavljanja djelatnosti nastaje i otpad koji se periodički odvozi (PET ambalaža i staklena ambalaža u restoranima i sl.) tada je upitan smisao navedene odredbe, a ako je navedeno odredba koja je reakcija na nedavne objave u medijima kako osobe starije životne dobi u stanovima skupljaju PET ambalažu koja smrdi tada kućni red nije primjereni način da se zabrani skupljanje otpada i time zadire u neograničeno pravo vlasništva, nego se zaštita može ostvariti drugim pravnim institutima. Naime, konstantno se zanemaruje da odredbe članka 100. do 114. ZV-a reguliraju susjedska prava ali i da se ona odnose na etažno vlasništvo pa se tako zaštita od neugodnih mirisa može ostvariti tužbom radi sprečavanja imisija. Naravno potrebno je i ukazati na činjenicu da je pravo vlasništva najviša vrednota pravnog poretka Republike Hrvatske, da je vlasništvo nepovredivo te da se pravo vlasništva kao i druga stvarna prava mogu ograničiti pod pretpostavkama i na način određen zakonom, pa kućni red nije akt koji može (i smije) ograničavati pravo vlasništva</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U svrhu ujednačavanja sadržaja kućnog reda, propisuje se da će ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo donijeti pravilnik kojim će se urediti opće odredbe kućnog reda u zgrada, a kućni red nije akt koji ograničava pravo vlasništva suvlasnika zgrade, već mu je cilj kako je i cilj samog Zakona, podići kvalitetu stanovanja za sve suvlasnike zgrade.</p>
-----	-----------------------------	--------------------------	--	----------------	---

586	Porobija & Špoljarić d.o.o.	Kućni red, Članak 27.	<p>Odredba članka 27. prijedloga Zakona o upravljanju i održavanju zgrada detaljno regulira kućni red i između ostalog sadrži odredbu da je sankcija za nepridržavanje odredaba kućnog reda plaćanje mjesečne pričuve za mjesec u kojem je utvrđena povreda kućnog reda trostruki iznos pričuve. Postavlja se i pitanje iz teorije građanskog prava da li plaćanje pričuve u trostrukom iznosu predstavlja ugovornu kaznu obzirom da je ugovorna kazna, a kao što i sam naziv govori, unaprijed dogovoreni iznos novčane naknade koji se plaća zbog kršenja neke ugovorne odredbe. A kako kod kršenja kućnog reda ne postoji nikakva ugovorna obveza, upitno je da li može biti nametnuta takva penalizacija. S druge strane isto ne može predstavljati novčanu kaznu jer je novčana kazna vid primjene sile, a država je jedino ta koja ima jedina legalan i legitiman monopol sile.</p> <p>Također se predviđa donošenje pravilnika koji će regulirati opće odredbe kućnog reda i kojima će između ostalog biti propisano da se zabranjuje skupljanje otpada u posebnim dijelovima zgrade. Potrebno je i ukazati na činjenicu da je pravo vlasništva najviša vrednota pravnog poretka Republike Hrvatske, da je vlasništvo nepovredivo te da se pravo vlasništva kao i druga stvarna prava mogu ograničiti pod pretpostavkama i na način određen zakonom, pa kućni red nije akt koji može (i smije) ograničavati pravo vlasništva.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p>
587	GRAD RIJEKA	Kućni red, Članak 27.	<p>-članak 27. stavak 3.</p> <p>Poblježe opisati odnosno preciznije definirati sankcije i pravne mehanizme radi poštovanja odredbi kućnog reda.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Nakon e savjetovanja odredba, koja se odnosi na pravne mehanizme, je dorađena na način da sada glasi: 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 emisija te za isključenje iz suvlasničke zajednice.</p>

588	Komunalac d.o.o.	Kućni red, Članak 27.	Potpuno je nejasno 1. tko utvrđuje utemeljenost povrede/prijave (pr. dva susjeda kojima se ne sviđa treći) i 2. čiji je prihod, 3. što ako se odbije postupiti po odluci o povredi kućnog reda?	Primljeno na znanje	<p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p>
-----	------------------	--------------------------	---	---------------------	--

589	Franjo Golubić	Kućni red, Članak 27.	Predlažem da se u članku 27. stavak (2) briše jer smatram da je isti protuustavan, a sukladno mojem obrazloženju uz članak 25. prijedloga zakona. U ovom slučaju radi se o kazni i ista može biti propisana samo kao prekršajna sankcija, i to u jednakom iznosu za sve prekršitelje kućnog reda, a ne različito razmjerno veličini suvlasničkog dijela svakog pojedinog suvlasnika. Isto tako smatram da platni nalog za prekršaj mora biti izdan u pismenom obliku te da se na isti može izjaviti prigovor.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p> <p>Nakon e savjetovanja odredba, koja se odnosi na pravne mehanizme, je dorađena na način da sada glasi: 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 emisija te za isključenje iz suvlasničke zajednice.</p>
-----	----------------	--------------------------	---	----------------	---

590	Jug Puljizević	Kućni red, Članak 27.	<p>Što je pjesnik htio reći? Ministar će propisati kućni red? Ograničenje vlasništva odlukom ministra? Socijalizam 21. stoljeća? Krenimo redom: 1) Povredu kućnog reda utvrđuje predstavnik suvlasnika uz odobrenje natpolovične većine - opet neujednačenost termina. Da li je riječ o većini površine ili broju suvlasnika? Što sa stanovima koji imaju 3 i više suvlasnika? Tko će utvrditi povredu predstavnika suvlasnika? Pogotovo kada se utvrđuje povreda nečega što je definirao ministar i što će biti podložno interpretacijama suvlasnika. Posljedica - eksponencijalan broj tužbi među suvlasnicima i zajednicama suvlasnika. 2) Što to suvlasnici mogu propisati u posebnim odredbama, pogotovo ako ne smije odudarati od ministrovog diktata? 3) Stavak 7. samo pokazuje razinu državne intervencije i socijalističkog shvaćanja društva. Ministar (danas g. Branko Bačić, prije nekoliko gđa. Anka Mrak-Taritaš i sl.) će propisati kućni red kojeg se mora držati čitava Hrvatska. I tamo može propisati dozvoljeni nivo buke i vrijeme kućnog mira. Isti i za malu zgradu umirovljenika koji rano traže mir i zgradu mladih obitelji kojima je vrijeme mira skrojeno prema spavanju beba? Da li će ministar propisati obvezu stavljanja križeva u hodnik zgrade ili panoramskih fotografija Jadrana? Ovaj stavak na kraju kaže da je sve to da bi se stanarima omogućio mir?!! Naravno da netko u Zagrebu zna kako omoučiti mir suvlasnicima u npr. Labinu. Kućni red reflektira život u zgradi i treba biti poseban za svaku zgradu. Ovakve intervencije predlagatelja su krajnje upitne i zadiru u ustavne kateogrije (a Ustav je tema ovih dana). Da li je tema u izbornim kampanjama biti - ako postanem ministar kućni redovi će izgledati ovako? Ovaj je članak potrebno brisati bez razmišljanja, a onome tko je smislio ovakvo rješenje pokloniti knjigu Demokracija za početnike,</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Pravilnikom će se propisati opće odredbe kućnog reda u zgradama, a posebne odredbe kućnog reda suvlasnici svake zgrade mogu dodatno propisati u okviru redovite uprave, ali one ne mogu odstupati od općih odredbi.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Natpolovična većina suvlasnika definirana je u članku 4. stavku 1. točki 6. te je definirana kao 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.</p>
591	MARIO MARKOVIĆ	Kućni red, Članak 27.	U kontekstu članku 5. Prijedloga zakona prema kojem je ovaj Zakon posebni zakon (lex specialis) u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarima, postavlja se pitanje je li ovaj	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve</p>

Zakon „lex specialis“ u odnosu na Prekršajni zakon, obzirom da su u članku 27. Prijedloga zakona praktički navedene odredbe o provođenju neke vrste prekršajnog postupka.

Kako je zajednica suvlasnika pravna osoba s pravnom osobnošću (članak 6. Prijedloga zakona), radi li u članku 27. stavak 2., 3., 4. i 5. o provođenju stegovnog postupka? Naime, stegovni postupak u pravnoj osobi odnosi se na proces koji se provodi unutar organizacije ili udruženja kako bi se utvrdila odgovornost pojedinaca za povrede zakonskih obveza, internih pravila, etičkih normi, dužnosti, pravila ili ugleda. Međutim, za pokretanje stegovnog postupka u pravnoj osobi mora biti određena ovlaštena osoba, mora se provoditi po pravilima koja uključuje pisani zahtjev za pokretanje stegovnog postupka, mora biti provedena „istraga“ kako bi se utvrdile činjenice i prikupilo dokaze, mora se održati „rasprava“ i ovlašteno stegovno tijelo mora donijeti odluku o odgovornosti i odrediti sankcije. U vođenju stegovnog postupka važno je da je transparentan, pravičan i u skladu s internim pravilima. Osobe protiv kojih se vodi stegovni postupak, moraju imati pravo na obranu i iznijeti svoje stajalište i u konačnici imati pravo na žalbu.

Međutim, ništa od prethodno navedenog nije navedeno u popisu prava i obaveza predstavnika suvlasnika (članak 34. Prijedloga zakona), osim ako se vođenje „prekršajnog / stegovnog“ postupka iz stavka 4. ovog članka ne smatra odredba članka 34. stavak 2. točka 12. (druga prava i obveze propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna i određene međuvlasničkim ugovorom).

Nadalje, vezano za članak 27. smatram da se kućnog reda moraju, osim suvlasnika, pridržavati i druge osobe koje dolaze ili se već nalaze u zgradi.

Kazna, odnosno kažnjavanje predloženo u stavku 2. i 3. trenutno je nepoznato u Republici Hrvatskoj, odnosno nije predviđeno kako u

za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.

U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.

Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.

Kaznenom zakonu tako niti u Prekršajnom zakonu. Kazne mogu biti izrečene u novcu ili zatvorom, a sporedne mogu biti izricanje zaštitnih mjera, rad za opće dobro, zabrana obavljanja određenih aktivnosti i kazna u dnevnim dohocima osobe prema kojoj se novčana kazna primjenjuje.

Budući da Prijedlog zakona sadrži prekršajne odredbe (Dio šesti PREKRŠAJNE ODREDBE) to znači da prekršajne odredbe u ovom Prijedlogu zakona moraju biti u skladu sa Prekršajnim zakonom. Prekršaji se definiraju kao ponašanja kojima se povređuje ili ugrožava javni poredak, društvena disciplina i društvene vrijednosti zajamčene i zaštićene Ustavom Republike Hrvatske, međunarodnim pravom i zakonima.

Također je propisano da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu propisivati prekršaje i prekršajne sankcije samo za povrede propisa koje one donose na temelju svoje nadležnosti utvrđene Ustavom i zakonom i tu ovlast ne mogu prenijeti na drugoga.

Sve osobe kojima se izriču kazne imaju pravo na žalbu, dok Prijedlogom zakona, odnosno ovim člankom to nije predviđeno.

Vezano za kućni red skrećem pozornost na odredbe članka 88. „Pravo svakoga suvlasnika“ Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u kojem je između ostalog propisano „da je svaki suvlasnik nekretnine ovlašten, neovisno o ostalima, zahtijevati od suda da svojom odlukom odredi ukidanje ili izmjenu onih odredaba kućnoga reda koje je donijela većina, ako one vrijeđaju takve interese toga suvlasnika koji zaslužuju zaštitu, ili bi njihovo izvršavanje bilo nepravedno zahtijevati od njega.“, iz kojeg je razvidno da suvlasnik ima pravo na sudsku zaštitu u odnosu na određene odredbe kućnog reda te kod kreiranja kućnog reda to treba uzeti u obzir.

Stoga predlažem brisanje stavka 2., 3. i 4. , te stavci 5., 6. i 7. postaju 2., 3. i 4.

Tada bi članak 27. glasio:

			<p>Kućni red Članak 27.</p> <p>(1) Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih odredbi.</p> <p>(2) Opće odredbe kućnoga reda u zgradama propisuje ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom.</p> <p>(3) Posebne odredbe kućnoga reda suvlasnici svake zgrade mogu dodatno propisati u okviru redovite uprave, ali one ne mogu odstupati od općih odredbi.</p> <p>(4) Pravilnikom iz stavka 2. ovoga članka, propisat će se uredno korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dozvoljeni nivo buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, razdoblje kućnog mira kao i odstupanja u ograničenim slučajevima, uvjete pod kojima se mogu obavljati određene gospodarske djelatnosti u višestambenoj zgradi i stambeno-poslovnoj zgradi, kako se vlasnicima stanova ne bi remetio mir u korištenju stanova te obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove, a sve kako bi se stanarima omogućio mir u korištenju stanova.</p>		
592	UDRUGA UPRAVITELJ	Kućni red, Članak 27.	Pohvaljujemo inicijativu zakonodavca za uređivanjem kućnog reda te smatramo ovaj članak vrlo dobrim korakom prema tome da se sankcionira nepoštivanje istoga.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

593	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Kućni red, Članak 27.	<p>Čl. 27 (2);(3) i (4) je potrebno u potpunosti izbrisati. Penalizacija kroz višestruko plaćanje pričuve nije razumno niti primjereno rješenje. Odluku/presudu o nepoštovanju kućnog reda može donijeti samo Sud, a nikako predstavnik suvlasnika ili drugi suvlasnici koji ne moraju biti poštenu niti pravednu niti pametnu, a često znaju biti zlobni.</p> <p>Čl. 27. (5) i (6) – trenutni stavak (6) vezan za opće odredbe kućnog reda mora doći po redoslijedu prije trenutnog stavka (5) Posebne odredbe. Logika nalaže da se prvo krene od općeg, pa se nakon toga razrađuje posebno.</p> <p>Čl. 27.(5) Predlaže se sljedeća izmjena „(5) Posebne odredbe kućnog reda suvlasnici svake zgrade mogu dodatno propisati u okviru redovite uprave. One mogu odstupati od općih odredbi jedino uz odobrenje svih suvlasnika.“</p> <p>Zašto ne bi suvlasnici drugačije odredili kućni red ukoliko su suglasni? Npr. kućni mir bi trebao biti od 16:00-17:30 kako bi se radni narod u miru odmorio nakon dolaska s posla. Međutim ako svi suvlasnici žele da bude od 13:00 do 15:00, nema razloga da ne bude tako. Ili se odluče da neće iznajmljivati turistima u svojoj zgradi. Ako se svi suvlasnici dogovore i potpišu, država se nema razloga miješati.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Kućni red zgrade se sastoji se od općih i posebnih odredbi. Opće odredbe kućnog reda u zgradama propisuje ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom. Opće odredbe vrijedit će za svaki kućni red, a posebne odredbe kućnog reda suvlasnici svake zgrade mogu dodatno propisati u okviru redovite uprave, te se nadalje navodi da iste ne mogu odstupati od općih odredbi.</p> <p>Zakonom je propisano da suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda dužan je sredstva zajedničke pričuve za jedan mjesec za svaku utvrđenu povredu uplaćivati u trostrukom iznosu od iznosa zajedničke pričuve.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p>
594	Dominik Tomislav Vladić	Kućni red, Članak 27.	<p>Dodati stavak 8 koji glas: (8) Suvlasnici koji uzrokuju fizičku ili financijsku štetu svojim ponašanjem dužni su nadoknaditi štetu u iznosu nastale štete koja je pokrivena iz redovne pričuve. Šteta se utvrđuje na temelju zapisnika koji na terenu piše upravitelj zgrade uz nazočnost predstavnika suvlasnika.</p> <p>Obrazloženje: Suvlasnici koji obavljaju radove u zgradi često znaju ostaviti nered u zajedničkim prostorima nakon čega je potrebno provesti generalno čišćenje zgrade. Npr. za zgradu od 24 stana to može biti iznos od 150 ili više eura. Sada ne postoji mehanizam da se takvo čišćenje naplati suvlasniku zbog čijeg ponašanja je nastao takav trošak.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Spomenuta problematika razrađena je ovim Zakonom, suvlasnik je obavezan ponašati se u skladu sa zakonom i međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika. Nadalje, 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. Ako suvlasnik nanese štetu ili umanjí svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iste je obavezan otkloniti ili podmiriti troškove popravka, sukladno propisima koji uređuju obvezne odnose.</p>

595	Iva Rukavina	Kućni red, Članak 27.	<p>Apsolutno se slažem da se kućni red mora poštivati. U našoj zgradi su stanovi za jednodnevni najam gdje gosti dolaze i odlaze tijekom cijele noći i stvaraju buku na hodniku. Naš predstavnik stanara ne želi ništa poduzeti. Smatram da je u redu da se upravitelj uključi i da se ti ljudi kazne. Ako predstavnik stanara bude taj koji bude nešto poduzimao, u velikom broju zgrada neće se ništa dogoditi jer predstavnici stanara ne obavljaju svoje obveze kao što je to slučaj i u mojoj zgradi. Potrebno je da nepravilnost utvrdi upravitelj. Tako bi se možda netko i kaznio. Ovako moliti predstavnika suvlasnika da se angažira pa skuplja potpise 50 % stanara da bi se netko kaznio - to je neizvedivo. Nadležna tijela u ovoj državi moraju početi obavljati svoj posao, a to je utvrđivanje nepravilnosti i izdavanje kazni. Ne može se i to prebacivati na suvlasnike. Ovim putem neće se kazniti ama baš nitko i vodi unazadjivanju situacije, a nikakvom pomaku na bolje. Tražiti od ljudi da skupljaju potpise da bi se netko kaznio u državi gdje se smatra da je osoba koja nekoga prijavljuje problematična, a ne onaj koji je počinio prekršaj - jest utopija.</p>	Primljeno na znanje	<p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p>
-----	--------------	--------------------------	---	---------------------	--

596	IGOR DOUBEK	Kućni red, Članak 27.	<p>Prije svega tu ću naglasiti da u mnogim članicama EU, ako ne i u većini, kućni red nije neki posebni dokument, već sastavni dio „pravilnika zgrade“ ili kako ga mi zovemo međuvlasničkog ugovora.</p> <p>Stavak 2. će za većinu građana biti nejasan. Komu, odnosno gdje treba uplaćivati taj trostruki iznos?</p> <p>Dvije trećine tog iznosa ustvari predstavlja novčanu kaznu za povredu odredbe kućnog reda i stoga bi trebalo posve jasno naznačiti da se radi o kazni. Dakle predlažem preformuliranje stavka 2.:</p> <p>(2) „Suvlasnik koji se ne pridržava odredaba kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka dužan je u sredstva iz članka 25. stavka 1. ili 5. ovoga zakona, za mjesec u kojem mu je utvrđena povreda kućnog reda, uplatiti uz svoj redovni mjesečni obrok i kaznu u dvostrukom iznosu istog, a za koji će mu upravitelj napisati rješenje i uplatnicu.“ Napomena: Ovo posljednje je posebno važno.</p> <p>Stavak 4.: ovakvo rješenje smatram posve neprimjereno. U zgradi ne bi trebali u osobi tzv. predstavnika suvlasnika imati ustoličenog pseudo policajca s diskrecijskim pravom što bi inače mnogi građani i željeli tako da izbjegnju odgovornost da na zboru suvlasnika prekršitelju na oči glasuju o mjerama protiv njega. Povredu kućnog reda trebao bi moći upravitelju prijaviti svaki suvlasnik ili više suvlasnika ako za to ima/imaju valjan dokaz, a upravitelj bi tada trebao sazvati posebnu sjednicu zajednice na kojoj bi suvlasnici raspravili o povredi i donijeli odluku da li je prekršaj zaista izvršen i da li je kazna iz stavka 2. opravdana ili će se protiv prekršitelja pokrenuti parnica na sudu. Vidi i komentar na članak 52.</p>	Primljeno na znanje	<p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Suvlasnik je dužan uplatiti navedeni iznos na isti način kako plaća i zajedničku pričuvu, intencija ove odredbe je da suvlasnik za povredu kućnog reda sredstva uplaćuje na posebni račun zajedničke pričuve.</p>
-----	-------------	--------------------------	--	---------------------	---

597	TONKA GOLEŠ	Kućni red, Članak 27.	<p>Članak 27. toč. 4. Potvrdu kućnog reda iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje predstavnik suvlasnika uz odobrenje natpolovične većine suvlasnika. DODATAK: ... s tim da je predstavnik suvlasnika educirana osoba od strane ovlaštenog savjetodavnog tijela s potvrdom i/ili certifikatom. DŠJU će sigurno organizirati edukacije koje bi za PS trebale biti bez plaćanja.</p> <p>KOMENTAR: Zašto! Zato da bi PS što manje koristio svoje subjektivne kriterije. Subjektivni kriteriji prevladavaju kod PS i to je problem broj 1. Ne prate zakonske propise. Ne komuniciraju u cilju rješavanja problema već rade problem. Glume moć. Postupaju selektivno prema suvlasnicima. Upravitelj bi morao dati PS osnovni naputak aktivnosti, slijed procesa. Državne škole za javnu upravu (DŠJU) koja je specijalizirana za razne edukacije. Kad se doda u ovaj člana edukacija od DŠJU, DŠJU će organizirati svrsishodnu edukaciju.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p>
-----	-------------	--------------------------	---	----------------	---

598	Dražen Zrinski	Kućni red, Članak 27.	<p>Čl.27 st.4: Najčešće povrede kućnog reda su remećenje javnog reda i mira, a za sprečavanje tog problema je mjerodavna policija.</p> <p>Predlažem da po intervenciji iz bilo kojeg razloga koji bi se mogao ticati kršenja kućnog reda oni budu ti koji će upravitelju poslati zapisnik ili obavijest o intervenciji, pa upravitelj može automatski zadužiti počinitelja za iznose propisane stavcima 2. i 3. ovog članka. Bilo bi dobro da upravitelj ima obvezu o takvim situacijama obavijestiti predstavnika suvlasnika. Danas su ljudi vrlo indiferentni, pa će gotovo nemoguće biti dobiti odobrenje natpolovične većine suvlasnika, pogotovo kod zgrada s većim brojem stanova, a da ne spominjem veći broj ulaza.</p> <p>Na ovaj način bi se izbjegle komplikacije realizacije ovog stavka kad je počinitelj predstavnik suvlasnika. Ako pak povreda kućnog reda bude bez intervencije policije, bilo bi praktično smanjiti postotak suvlasnika koji će dati odobrenje jer teško da će toliko suvlasnika biti svjedoci tog prekršaja, a bez toga ne bi imalo smisla tražiti od nekog da pristane da se bilo koga kažnjava.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona. Postupanje policije se uređuje posebnim zakonom.</p>
599	OLIVERA KOPRIVNJAK	Kućni red, Članak 27.	<p>Stavak (4) je vrlo diskutabilan - izmjene tog stavka koje je predložio gosp. Cmrečki puno su prihvatljivije.</p> <p>Stavak (7) je nepotreban - trebalo bi ga izostaviti budući da i onako nije moguće u jednom stavku Zakona popisati sve ono što bi Pravilnik o općim odredbama kućnog reda trebao obuhvatiti.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.</p> <p>Predmetni stavak je potreban iz razloga jer se u njemu navodi što će propisati opće odredbe Pravilnika kojeg donosi ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo.</p>

600	ZUO Ordino garden	Kućni red, Članak 27.	Kućni red U stavku 4, utvrđeno je da povredu kućnog reda utvrđuje predstavnik uz odobrenje natpolovične većine suvlasnika – treba utvrditi da li odobrenje predstavnik može prihvatiti usmeno ili pismeno, te da li predstavnik protiv kršitelja, dalje nastavlja s postupkom podnošenja prijave nadležnim uredima. Taj postupak se tiče upravitelja samo u dijelu poštivanja Stavka 2, jer je upravitelj nadležan za obračun i naplatu pričuve. Upute za postupanja kod kršenja kućnog reda trebaju biti jasne suvlasnicima, kako ne bi, kao do sada dolazilo do nesporazuma, pritisaka na upravitelja, policiju i sl.	Primljeno na znanje	U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.
601	SANDRA LALETA	Kućni red, Članak 27.	Predstavnik suvlasnika je osoba čija je jedna od dužnosti (i ovlasti) paziti na pridržavanje kućnog reda. No mislim da bi zbog međususjedskih odnosa dobro bilo predvidjeti da vijeće suvlasnika, u zgradama u kojima postoji, sudjeluje u utvrđivanju (ponovljenih, težih) povreda kućnog reda. Na taj bi se način olakšalo djelovanje predstavniku suvlasnika koji se možda ne želi zamjeriti nekome od suvlasnika ili nema autoritet, ili ne obavlja svoju dužnost, a s druge strane ojačala svijest o tome da se kućnog reda treba pridržavati.	Djelomično prihvaćen	U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.
602	BERNARDICA HOLJEVAC	Kućni red, Članak 27.	Stavak 4 nema smisla. Kombinacije situacija su nebrojene.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja. U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.

603	Neven Cmrečki	Kućni red, Članak 27.	Komentar se odnosi na stavak 4. - što u slučaju da je predstavnik taj koji je povrijedio kućni red? Tko u tom slučaju utvrđuje povredu kućnog reda? Obzirom da se već traži natpolovična većina za odobrenje utvrđenja povrede (pri čemu je upitno da li u većim zgradama, poput primjerice mamutice, može uopće toliko stanara i primijetiti da je do povrede došlo i da je kućni red povrijedio sasvim konkretni suvlasnik) bilo bi svrsishodnije da se propiše da povredu utvrđuje upravitelj na temelju prijave bilo kojeg od suvlasnika ukoliko taj suvlasnik ishodi odobrenje natpolovične većine suvlasnika, a u slučaju da taj suvlasnik upravitelju dostavi dokaz o povredi kućnog reda i suvlasniku koji je tu povredu skrivio, da takvo odobrenje većine nije potrebno.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. U tekst Zakona dodana je odredba prema kojoj ako suvlasnik primijeti povredu kućnog reda, potrebno je da istu dokumentira fotografijama ili na drugi primjereni način kako bi se naknadno mogla rekonstruirati uočena povreda i takvu prijavu treba potvrditi natpolovična većina suvlasnika.
604	JOSIP VULETA	Kućni red, Članak 27.	Članak 27. stavak 3. Treba definirati koje su to sljedeći koraci.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
605	Ivan Sabol	Kućni red, Članak 27.	Čl 6 Predlažem da pravilnik ima neko konkretno ime kako se zove kako bi ga se moglo pronaći i jednoznačno identificirati Čl7 . posebnu pažnju treba dati dijelu pravilnika vezano uz "dozvoljeni nivo buke" s obzirom da je to učestali problem u višestambenim zgradama. Treba eksplicitno propisati što se ne smatra prekomjernom bukom uz definiranu razinu zvučne izolacije te tko je odgovoran ukoliko zvučna izolacija odudara od definiranog minimuma. Treba definirati smije li djetje otrčati na WC ili se takav trk smatra prekomjernom bukom Smije li pasti lonac na pod. Smije li gost hodati stanom ako ima "tešku nogu" i korača na petama Primjeri su banalni ali ako ih se eksplicitno ne navede osjetljivije osobe stalno će imati podlogu za pritužbe treba definirati čija je obaveza podići razinu zvučne izolacije ako se preosjetljive osobe žale na buku jasno definiranih primjera zvukova razumnog stanovanja. Treba jasno definirati primjere nerazumne buke (loptanje, bubnjevi, bušilica u ponoć itd..)	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo donijet će pravilnik roku 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona i tada će spomenuti pravilnik dobiti svoj puni naziv. Ostatak predloženog izlazi izvan okvira ovoga Zakona.

Terminologija "kako bi se stanarima omogućio mir u korištenju stanova" je podložna interpretacijama jer različite osobe preferiraju različitu razinu mira i možda nisu spremne na suživot u višestambenoj zgradi već bi trebale samostojeće kuće na osami bez psa u dvorištu ali su eto dospjeli u grad i svoju očekivanu razinu mira nameću drugima u kolektivu
Ovom terminologijom ispada da se svi trebaju podrediti njihovom subjektivnom dojmu mira koji očekuju umjesto da Zakon/pravilnik jednoznačno određuju da se određena razina zvukova stanovanja mora tolerirati

Dakle Pravilnik treba definirati 1) razine izolacije, način mjerenja, tko i na čiji zahtjev mjerenje provodi i tko pokriva trošak mjerenja
2) zvukove taksativno navedeno i/ili izmjereno koji se nikada ne smatraju prekomjernim
3) zvukove koji se uvijek smatraju prekomjernim
4) odgovornost za razinu izolacije

Čl 7 navodi dalje "sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade,"
ovo je problematično s obzirom na nedavne napore odvajanja otpada koji gotovo da zahtjeva da se u stanu odvoji mini sortirnica otpada (papir, plastika, staklo, biootpad, komunalni i posebno boce sa povratnom naknadom koje se nesmiju ni zdrobiti) s tim da su spremnici za pojedine tipove ponekad puni te su stanari prisiljeni ponekad držati npr više vreća plastike negdje do kad se spremnik ne isprazni da se sakupljeno može baciti a povrat ambalaže se više ni nemože svuda napraviti

ispada da se sprema kazna ako čovjek krivo baci i kazna ako čovjek čuva da ispravno baci/vrati
svakako treba oprez pri propisivanju a što je to "sakupljanje otpada" a što ispravna reciklaža gdje su građani ionako zatrpani nesposobnošću organizacije sakupljanja otpada na višoj razini

606	PAVAO TOMIĆ	Kućni red, Članak 27.	<p>Predlažem da se stavak 6. članka 27. mijenja na način da on glasi:</p> <p>"(6) Opće odredbe kućnoga reda u zgradama moraju biti u skladu s odredbama Odluka o javnom redu i miru koje donose jedinice lokalne samouprave na području kojih se nalazi predmetna zgrada."</p> <p>U situaciji kada treba donijeti Opće i posebne odredbe o kućnom redu u zgradama, predlažem da one budu skladu s aktima jedinica lokalne samouprave kojima se propisuje javni red i mir na području te jedinice lokalne samouprave.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Navedeno nije predmet ovoga Zakona.
607	KRISTINA KARABAĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE	<p>Predstavnik suvlasnika ČL. 34 NEMA SANKCIJA PROTIV PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA-UVESTI IH stav.2 (4) briše se pravo supotpisa</p> <p>Ako suvlasnici ne odaberu predstavnika suvlasnika Upravitelj nema pravo izabrati novog (prinudnog) predstavnika suvlasnika jer predstavnik suvlasnika nije potreban i nema kriterij odabira predstavnika suvlasnika</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se. Zakonom je predviđena prekršajna odgovornost za suvlasnike zgrada koja se odnosi i na predstavnika ako je isti suvlasnik. U svim ostalim slučajevima primjenjuju se odredbe propisa kojima se propisuje odgovornost za naknadu štete sukladno pravilima obveznog prava. Ujedno, suvlasnici su natpolovičnom većinom ovlašteni donijeti odluku o promjeni predstavnika suvlasnika ako smatraju da isti ne obavlja svoj posao na način propisan Zakonom odnosno međuvlasničkim ugovorom.</p> <p>Predstavnik suvlasnika je osoba koja predstavlja suvlasnike kod upravitelja zgrade te štiti interese suvlasnika kod upravitelja. Također, predstavnik suvlasnika je osoba koja redovito komunicira s upraviteljem zgrade te se dogovara oko redovitog i izvanrednog održavanja zgrade. U tom smislu, svaka je zgrada obavezna imati predstavnika suvlasnika.</p>

608	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Međuvlasnički ugovor	Potrebno je definirati i omogućiti zabilježbu međuvlasničkog ugovora u zemljišne knjige (ili registar suvlasničkih zajednica) zajedno s pratećim dokumentima (npr. kućni red) te prethodne uvjete za takav upis. Nije vjerojatno da će svi suvlasnici biti suglasni s njim i da će svoj potpis htjeti ovjeriti kod javnog bilježnika što je redovni uvjet za upis u zemljišne knjige. Međuvlasnički ugovor i uvjeti upravljanja, održavanja zgrade i njenog korištenja su bitni za uživanje vlasništva. Kako bi odredbe međuvlasničkog ugovora obvezivale sve suvlasnike i buduće stjecatelje nužno je da se isti evidentira u javnim evidencijama i bude dostupan svim suvlasnicima. Bez takvog evidentiranja on ne obvezuje nove suvlasnike, ne jamči se njegova vjerodostojnost niti dugotrajnost.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona. Predmet i vrste upisa u zemljišne knjige se uređuju zakonom koji uređuje ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga. Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila natpolovična većina suvlasnika.
609	Nikola Dorbić	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Odredbe o međuvlasničkom ugovoru (čl. 28.) treba ukinuti jer se međuvlasnički ugovor nije pokazao uspješan u praksi; ukoliko će se suvlasnici o nečemu složiti, oni to uvijek mogu učiniti i bez međuvlasničkog ugovora. Osim toga, nije u skladu s načelom slobode ugovaranja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe. Međuvlasničkim ugovorom se, između ostalog, propisuju i uvjeti i način upravljanja nekretninom te ovlaštenje i odgovornost za obavljanje poslova te odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako ga je sklopila natpolovična većina suvlasnika čime se pojednostavljuje održavanje i upravljanje zgradom.
610	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Članak 28. st. 5. Potrebno je izmijeniti navedeni stavak jer činjenicu da je Međuvlasnički ugovor usvojen utvrđuje upravitelj nakon provjere jer često suvlasnici dostave Odluku koju potpišu korisnici, a ne vlasnici u kojem slučaju se potpisi moraju dopunjavati. Napominjemo kako upravitelji ne zapošljavaju grafologe već se vode načelom povjerenja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Međuvlasnički ugovor se smatra sklopljenim kada isti potpiše natpolovična većina suvlasnika. Slijedom navedenog, ako je međuvlasnički ugovor potpisan od strane korisnika, kako navodite, isti se neće smatrati sklopljenim sve dok ga ne potpiše natpolovična većina suvlasnika. Suvlasnike je prije potpisivanja međuvlasničkog ugovora potrebno uputiti da isti mogu potpisati isključivo suvlasnici.
611	TEA ŠULENTIĆ	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Što ako suvlasnici ne sklope međuvlasnički odnosno ako se za sklapanje ugovora ili odluku po njemu nikako ne može postići natpolovična većina (a radi se o odluci koja je korisna)?	Primljeno na znanje	Nije propisana situacija za nesklapanje međuvlasničkog ugovora. U takvim situacijama suvlasnici i upravitelj trebaju činiti sve da sklope međuvlasnički ugovor.

612	Dijana Varlec	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	<p>Predlažem izmjenu stavak 5. ovog članka na način da glasi: Međusuvlasnički ugovor priprema upravitelj zgradom. Potpisani međusuvlasnički ugovor, predstavnik suvlasnika dužan je dostaviti upravitelju zgrade u roku od 15 dana od potpisivanja istog.</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>Nerijetko su predstavnici suvlasnika starije osobe koje imaju vremena ali nemaju dovoljna znanja za pripremu ovakvih ugovora. S druge strane, upravitelji zgradom imaju ili pravne službe ili ugovoreni odnos s odvjetničkim društvima koja mogu pripremiti ovakve ugovore. Nerazumno je propisati odredbu u zakonu na ovakav način budući da je moguće tumačenje kako bi predstavnik suvlasnika trebao biti odgovoran za pripremu ugovora i njegovu dostavu upravitelju zgradom.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe. Međuvlasnički ugovor se zaključuje da bi se uredili međusobni odnosi suvlasnika u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine te ga slijedom navedenog sastavljaju sami ili uz pomoć pravnik.</p>
613	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	<p>Nejasno je tko zastupa zajednicu suvlasnika, upravitelj ili predstavnik suvlasnika. Naknada za rad predstavnika se podrazumijeva.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zajednicu suvlasnika u postupcima prisilne naplate pričuve, isključenja iz suvlasničke zajednice te u poreznim postupcima zastupa upravitelj zgrade. Nadalje, propisano je da zajednicu suvlasnika u sudskim postupcima zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika na to ovlasti. Također, propisano je da upravitelj zgrade zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drugačije određeno.</p> <p>Predstavnik suvlasnika zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna i međuvlasničkim ugovorom. Nadalje, Zakonom je propisano da predstavnik suvlasnika zastupa suvlasnike pri sklapanju ugovora s upraviteljem zgrade.</p> <p>Shodno navedenom, prijedlogom Zakona su navedeni slučajevi u kojima upravitelj odnosno predstavnik suvlasnika zastupaju suvlasnike, odnosno zajednicu suvlasnika.</p>

614	ZGRADONačelnik	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Dodati odredbu – Međuvlasnički ugovor mora sadržavati detaljan popis svega što je zajedničko u suvlasničkoj zajednici kao i građevinskoj cjelini (ako je više zajednica). Suvlasnici su dužni u roku od 2 godine od stupanja na snagu ovoga zakona u dosadašnje međuvlasničke ugovore ugraditi propisane odredbe. OBJAŠNJENJE – S obzirom na to da mnoge zgrade u RH imaju Međuvlasničke ugovore koje imaju de facto 4 stranice i samo su prepisana verzija Uredbe o održavanju zgrada, potrebno je detaljnije i jasnije postaviti obvezu donošenja kvalitetnog međuvlasničkog ugovora.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Međuvlasnički ugovor, između ostalog, sadrži i - uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini. Zakonom je propisano da međuvlasnički ugovori sklopljeni do stupanja na snagu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada ostaju na snazi do sklapanja novih odgovarajućih ugovora. Navedenom odredbom je propisano da postojeći međuvlasnički ugovori ostaju na snazi do sklapanja novih međuvlasničkih ugovora.
615	HGK	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Potrebno je izmijeniti članak 28. stavak 5. jer činjenicu da je Međuvlasnički ugovor usvojen utvrđuje upravitelj nakon provjere jer često suvlasnici dostave Odluku koju potpisu korisnici, a ne vlasnici u kojem slučaju se potpisi moraju dopunjavati. Napominjemo kako upravitelji ne zapošljavaju grafologe već se vode načelom povjerenja, ali u praksi GSKG d.o.o. uspoređuje ranije potpise opreza radi.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Međuvlasnički ugovor se smatra sklopljenim kada isti potpiše natpolovična većina suvlasnika. Slijedom navedenog, ako je međuvlasnički ugovor potpisan od strane korisnika, kako navodite, isti se neće smatrati sklopljenim sve dok ga ne potpiše natpolovična većina suvlasnika. Suvlasnike je prije potpisivanja međuvlasničkog ugovora potrebno uputiti da isti mogu potpisati isključivo suvlasnici.
616	Komunalac d.o.o.	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Potrebno je definirati da se u slučaju promjene vlasništva nad posebnim dijelom - MVU smatra ažuriranim u tom smislu, a da novi vlasnik preuzima sva prava i obaveze iz MVU, možda se da iščitati iz zakona, ali bilo bi to potrebno i naglasiti...	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba ne pridonosi poboljšanju predloženog rješenja.
617	Franjo Golubić	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Predlažem da se u članku 28. stavak (1) na kraju rečenice stavi zarez i nastavno doda sljedeći tekst: "razmjerno veličini suvlasničkih dijelova zgrade". Isto tako predlažem da se u zakonu jasno propiše na koji se način isplaćuje naknada predstavniku suvlasnika jer to u praksi različito tumači i tretira. Pošto su većina predstavnika suvlasnika obično umirovljenici predlažem dase radi racionalizacije troškova propiše da se naknada za rad predstavnika suvlasnika može isplaćivati i putem registracije sporednog zanimanja, sukladno odredbama Zakona o obrtu, kao mjesečni paušalni iznos naknade.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedbe ne pridonose poboljšanju predloženih rješenja. Pitanje oporezivosti naknade za rad predstavnika suvlasnika izlazi izvan okvira ovoga Zakona.

618	Božena Babić	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	<p>U članku 28 se navodi : (5) Međuvlasnički ugovor predstavnik suvlasnika dužan je dostaviti upravitelju zgrade u roku od 15 dana od stupanja na snagu istoga.</p> <p>Nigdje se ne navodi tko ga sastavlja i usvaja niti tko je dužan i na koji način se usvojeni MVU predočuje/dostavlja suvlasnicima koji nisu sudjelovali u njegovom sastavljanju! Možda se podrazumijeva da su svi suvlasnici u svim zgradama upoznati s tako bitnim dokumentom, ali se na žalost ne podrazumijeva i smatram da je jako važno da se jasno navedu i te alineje. Dokument je obvezujući za sve suvlasnike, a nemaju svi uvid u njega putem svog predstavnika suvlasnika (na moj izričiti upit, predstavnik suvlasnika mi je rekao da nema MVU i da se obratim Upravitelju). Istina je da i sada dokumentaciju zgrade svaki suvlasnik može dobiti na uvid kod Upravitelja zgrade u njihovom nadležnom Odjelu u radno vrijeme od 8 do 15 sati (u mom slučaju) te da se mogu dobiti i preslike po njihovom cjeniku, ali smatram da svi dokumenti vezano za održavanje i upravljanje zgrade trebaju obvezno besplatno biti dostupni preko predstavnika suvlasnika/oglasne ploče ili online kod Upravitelja zgrade. U današnje e- vrijeme nema smisla uzimati dan godišnjeg i plaćati za nešto što bi trebalo spadati u suvlasnička prava.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Međuvlasnički ugovor se zaključuje da bi se uredili međusobni odnosi suvlasnika u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade te ga slijedom navedenog sastavljaju sami ili uz pomoć pravnika.</p>
619	Jug Puljizević	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	<p>Zanimljivo, MVU osobito sadrži odredbe o korištenju zajedničkih prostorija, a ministar propisuje kućnim redom korištenje zajedničkih prostora u zgradi. Opet dolazimo do nesklada ovog prijedloga sa samim sobom. Nadalje, u manjim zgradama nema potrebe za vijećem suvlasnika, kao što nema zapreke da ga imaju ako žele. Na ovaj način će svi ti MVU imati članak koji glasi "Suvlasnici mogu osnovati vijeće suglasnika koje pomaže predstavniku suvlasnika".</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Pravilnikom iz članka 30. Zakona propisat će se opće odredbe kućnog reda, a posebne odredbe kućnog reda suvlasnici svake zgrade mogu dodatno propisati u okviru redovite uprave.</p>

620	Ratimir Komarica	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	<p>Članak 28 predlažem slova a) do i) za označavanje teksta u stavku (3)*** dodajem tekst j) do o):</p> <p>j) Međuvlasnički ugovor mora sadržavati cjeloviti popis suvlasničkih dijelova nekretnine koji ima sve dostupne podatke o suvlasnicima pojedinog prostora tj. pojedinog suvlasničkog dijela nekretnine s navođenjem udjela svakog suvlasnika u pojedinom posebnom dijelu nekretnine.</p> <p>k) Vijeće suvlasnika od najmanje tri člana obavezno se osniva ako zgrada ima više od trideset suvlasnika.</p> <p>l) Vijeće suvlasnika donosi odluke većinom glasova.</p> <p>m) Vijeće suvlasnika može odlučivati o svim pitanjima redovitog upravljanja i drugim pitanjima koja su navedena u međuvlasničkom ugovoru.</p> <p>n) Grupa suvlasnika koja ima najmanje pet posto posebnih suvlasničkih dijelova nekretnine može svojim potpisima ovlastiti pojedinog suvlasnika kao svojeg ovlaštenika koji u njihovo ime usvaja i potpisuje odluke koje se usvajaju glasanjem suvlasnika na sastanku suvlasnika ili prikupljanjem potpisa na propisane načine.</p> <p>o) Pojedini predstavnik grupe suvlasnika može na taj način zastupati do dvadeset posto suvlasničkih dijelova nekretnine.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća i to u dijelu koji se odnosi na nomotehniku.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje ostalih primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>
621	DARINKA KLARIĆ	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	<p>U stavku 3. prvoj rečenici riječ "osobito" treba zamijeniti riječju obvezno</p> <p>dodati još jednu alineju: - uvjeti i način izbora novog predstavnika uz obvezu zaključivanja anexa međuvlasničkom ugovoru</p> <p>OBRAZLOŽENJE: navedeno smatram nužnim iz razloga jer u realizaciji nije uvijek poznato da predstavnik u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima može biti samo vlasnik stana (posebnog dijela) pa u tom slučaju može nastati šteta suvlasnicima s obzirom na to da nema ovlaštenje zastupati ih. Osim toga, i zbog podijeljenosti interesa među suvlasnicima često se događaju situacije koje objektivno nisu u interesu svih suvlasnika pa bi procedura trebala biti takva da bez vidljive obavijesti svim suvlasnicima o novom izboru predstavnika takvi se izbori ne bi mogli održati što bi se utvrdilo međuvlasničkim ugovorom.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je uređen izbor predstavnika suvlasnika.</p>

622	Iva Polak	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Članak 28, stavak 5: Upravitelj sastavlja međuvlasnički ugovor, a ne predstavnik suvlasnika. Predstavnik suvlasnika ga u suradnji s drugim suvlasnicima, prilagođuje i prihvaća. Rečenica je općenito čudno sastavljena jer ispada da je predstavnik suvlasnika dužan upravitelju poslati MU (kao da ga je sam sastavio) 15 dana od kad je MU stupio na snagu (što znači da je MU ionako već prihvaćen od strane nekog tko nije ni upravitelj ni predstavnik suvlasnika).	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti s intencijom odredbe. Međuvlasnički ugovor zaključuju suvlasnici zgrade da bi se uredili međusobne odnose u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine te ga slijedom navedenog sastavljaju sami ili uz pomoć pravnik. Dakle, međuvlasnički ugovor sklapaju suvlasnici zgrade međusobno, a ne s upraviteljem zgrade. S upraviteljem zgrade suvlasnici zgrade sklapaju ugovor o upravljanju zgradom. Posebnom odredbom u međuvlasničkom ugovoru će se utvrditi kada predmetni ugovor stupa na snagu.
623	UDRUGA UPRAVITELJ	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Prijedlozi za članak: - U stavku (5) predlažemo na kraju rečenice dodati: "s time da međuvlasnički ugovor stupa na snagu kada se prikupi suglasnost natpolovične većine suvlasnika." Obrazloženje: Obzirom da predmetnom odredbom nije propisano kada međuvlasnički ugovor stupa na snagu, predlažemo kao što je izneseno kako bi se izbjegle sve dvojbe.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Posebnom odredbom u međuvlasničkom ugovoru će se utvrditi kada predmetni ugovor stupa na snagu.
624	Marijana Herek	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Članak 28. stavak 3. u međuvlasnički ugovor trebalo bi kao obvezni dio brisati ime predstavnika suvlasnika jer je on promjenjiv pa treba predvidjeti da se predstavnika suvlasnika može imenovati i posebnom odlukom natpolovične većine suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predstavnik suvlasnika bira se na način da odluku o njegovu izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.
625	IGOR DOUBEK	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Na početku teksta u 1. stavku trebalo bi dodati: „Kada zgrada ima više od četiri (4) suvlasnika prava i ... (vidi komentar uz članak 6.), a zatim jezično ispraviti: međusobne odnose suvlasnika“ Nakon 1. stavka bi trebalo dodati još jedan koji je vrlo važan: „Odredbe međuvlasničkog ugovora ne mogu ni u kojem slučaju umanjiti prava pojedinih suvlasnika koja proizlaze iz ovog zakona, kupoprodajnih isprava i običaja.“ Zatim u sadašnji stavak 3. dobro bi bilo prvu alineju nadopuniti da glasi: „- veličinu vlasničkih udjela nekretnine (tablica Prilog	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedbe su u većini suštinski preopćenite i ne pridonose poboljšanju predloženih rješenja.

1.)“

Drugu alineju bi trebalo izbaciti jer uvjete i način upravljanja nekretninom bi trebao propisati zakon a ne to prepustiti pravno nepotkovanim upraviteljima koji u tom smislu nisu u posljednjih 26 godina napravili ili predložili ništa pametno ni korisno ili još neiskusnijim i nesnalažljivim suvlasticima koji bi kroz burne rasprave i možda svađu trebali otkrivati toplu vodu. Nemaju se ni kome obratiti jer naši pravnici baš i nisu jako zainteresirani za tu tematiku. Predpostavljam jer misle da se na ovome ne može zaraditi. Radi svega toga to bi trebao biti obvezan posao autora ovog prijedloga!

Treću alineju bi također trebalo izbaciti. Naime, kakvog uopće pravnog smisla ima navesti u međuvlasničkom ugovoru podatke upravitelja zgrade kada se s njim obvezno sklapa posebni ugovor o upravljanju i kada ga se još k tome može, barem teoretski, svaki čas otpustiti. Zar bi po vama bilo ispravno ili poželjno da se pri svakoj promjeni upravitelja piše novi anex međuvlasničkom ugovoru bez obzira što će podaci novog upravitelja biti obvezno uneseni u ugovor o upravljanju zgradom? Zajednica suvlasnika potpisuje i s drugim subjektima razne poslovne ugovore na duže rokove (održavanje lifta, atestiranje lifta, održavanje i atestiranje opreme u toplinskoj potstanci, osiguranje zgrade itd.), a Zakon ne traži da se u međuvlasničkom ugovoru navode i nazivi svih tih tvrtki.

I petu alineju bi trebalo izbaciti jer uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve također mora propisati ovaj zakon! Međutim, predlažem vam da 3. stavak, umjesto pukog prijepisa 2. stavka iz članka 375. ZOVİDSP, malo izmjenite na način koji je bliži praksi u drugim članicama Unije i dodate neke nove alineje:

(3) Međuvlasnički ugovor sadrži osobito:

- opće podatke o nekretnini
- opis nekretnine i svih pripadajućih dijelova (spisak i kratki opis posebnih dijelova, sustava, instalacijai drugih zajedničkih sadržaja kojima raspolaze)

- veličinu svake pojedine etaže ili posebnog dijela s pripadajućim dodacima, kao što su garaža, tavan, podrum ili otvoreno parkirno mjesto te zajedničkih dijelova
- smještaj etaže ili posebnog dijela u zgradi (unutarnji, rubni, iznad podruma, iznad predvorja, pod kosi krov, pod prohodnu ili neprohodnu terasu-ravni krov)
- usmjerenost etaže ili posebnog dijela (prema istoju, jugo-istoku jugu, jugo-zapadu, zapadu, sjevero-zapadu, sjeveru, sjevero-istoku)
- visina etaže ili posebnog dijela u odnosu na nultu etažu (suteran, prizemlje, mezzanino, kat, potkrovlje ili mansarda)
- stanje opremljenosti ili uređenosti etaže ili posebnog dijela (wc + posebna kupaonica, dvije kupaonice, ostava, prostorija za pranje veša i peglanje, balkon, lođa, terasa, veranda itd.)
- ostakljenje (veličina i broj prozora, staklene stijene)
- pogled (dvorište, ulica, park, panorama);
- mogućnosti stvarne uporabe zajedničkih dijelova, sustava, uređaja i drugih sadržaja (ima pristup, nema pristup).
- popis suvlasnika sa osobnim podacima koji su nužni za poslovanje suvlasničke zajednice u skladu s ovim Zakonom (adresa, OIB, br. stana, pripadajući vlasnički udjeli)
- tijela uprave (zbor suvlasnika, vijeće/odbor suvlasnika, upravitelj)
- 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 i zajedničkih fondova
- uvjete (kućni red) i način korištenja posebnih i zajedničkih dijelova, sustava, uređaja, zemljišta i drugih postojećih sadržaja koje pripada nekretnini
- eventualne posebne usluge (npr. prijemna služba-portirnica, nadzor, osiguranje i sl.)
- uvjete i način korištenja stana koji je namijenjen za nadstojnika ili portira, kada postoji.

Možda vam alineje od 4. do 10. izgledaju potpuno nepotrebne, no prema europskoj praksi ti se podaci unose u međuvlasničke ugovore jer su neophodni za određivanje vlasničkih udjela

koji nisu izvedeni iz gole površine stana. Dakle, mogu se čak sadašnjim tablicama, prilog 1. i 2., slobodno promjeniti nazivi (tko hoće može ih zadržati) i pridodati im druge tablice s faktorima za korekciju radi pravednije raspodjele određenih troškova (stubište, lift, zajednička toplinska podstanica ili kotlovnica itd.) što proizlazi iz 2. stavka članka 74. ZOVIDSP-a koji kaže da se : „korisna vrijednost stana ili druge prostorije izračunava iz korisne površine stana ili druge prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka za razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost prema drugim stanovima, odnosno prostorijama, a koje po shvaćanju u prometu i iskustvu proizlaze iz namjene, položaja i sl.“.

Namjerno sam izostavio sve što se odnosi na suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje zajednice suvlasnika jer smatram da je takva funkcija potpuno nepotrebna što ću detaljno obrazložiti u komentaru na članak 34.

Kod prepisivanja 2. stavka iz članka 375. ZOVIDSP. vjerojatno nepažnjom (ili možda namjerno?) ispustili ste vrlo važan 4. stavak. Trebali biste iza sadašnjeg 4. stavka ovog članka dodati taj ispušteni stavak s malom korekcijom da glasi:

(x) „Odredbe međuvlasničkoga ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva nad posebnim dijelom i pripadajuća mu prava stekao nakon sklapanja međuvlasničkoga ugovora.“

Zatim bi bilo pametno dodati i slijedeće stavke:

(x) „Savki suvlasnik može preuzeti inicijativu za izradu međuvlasničkog ugovora ili za reviziju postojećeg.

(xx) Međuvlasnički ugovor može također uređivati i druga pitanja vezana uz upravljanje i korištenje nekretnine, odnosno sadržavati pravila za uspostavu i ostvarivanje prava i donošenje odluka koje nisu protivne ili zabranjene ovim Zakonom ili drugim propisima i koje neće štetiti pojedinim suvlasnicima ili trećim osobama.

(xxx) Odredbe međuvlasničkog ugovora ne mogu zabraniti držanje uobičajenih kućnih životinja (ljubimaca).

To je već duže vrijeme u europskoj praksi obvezna odredba u međuvlasničkom ugovoru.

(xxxx) Ukoliko suvlasnici neke zajedničke dijelove, sustave i uređaje, zbog njihove prirode i smještaja, ne mogu koristiti u jednakoj mjeri, međuvlasnički ugovor mora u privitku sadržavati i posebni popis suvlasnika s pripadajućim udjelima u troškovima održavanja tih specifičnih zajedničkih dijelova, sustava i uređaja.

(y) Svaki suvlasnik, koji se ne slaže s odredbama međuvlasničkog ugovora, mogu ga osporavati na sudu u roku od 30 kalendarskih dana od pravovaljane odluke kojom je odobren. Za suvlasnike koji nisu bili prisutni na sastanku suvlasnika, rok teče od dana kad im je odluka uručena (ili kopija zapisnika sjednice).

(yy) Međuvlasnički ugovor se može mijenjati u prvom sazivu većinom glasova prisutnih koji predstavljaju više od 50% vlasničkih udjela a u drugom sazivu s većinom glasova prisutnih koji predstavljaju više 33% vlasničkih udjela.

(yyy) Odluke koje se odnose na prihvaćanje nadopune ili izmjene pojedinih odredaba međuvlasničkog ugovora, a koje u odnosu na izvornu verziju ne prelaze obim od 10% donose se u prvom sazivu sa većinom glasova prisutnih suvlasnika koji predstavljaju više od 50% vlasničkih udjela, a u drugom sazivu s većinom glasova prisutnih koji predstavljaju više od 33% vlasničkih udjela.

(yyyy) Ako preinake međuvlasničkog ugovora, u odnosu na izvornu verziju ne prelaze obim od 10% nije nužno prepisati cijeli nadopunjeni tekst, već se može sastaviti samo aneks ugovoru Iza ovog članka trebalo bi se dodati slijedeći članak:

Članak xx.

(1) Prvom upravitelju se, po sklapanju ugovora o obavljanju poslova upravljanja, uručuje

original međuvlasničkog ugovora, zajedno sa odlukama zbora suvlasnika, koje ga upotpunjuju.

(2) Prvi upravitelj, kao i svi njegovi nasljednici, nakon što prouči međuvlasnički ugovor, anekse i odluke zbora suvlasnika, može suvlasnicima predložiti izmjene i dopune u svrhu poboljšanja uvjeta korištenje i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Napomena: u drugim članicama Unije tekst međuvlasničkih ugovora u pravilu ne sastavljaju upravitelji već specijalizirani odvjetnički uredi koji se bave kako ga kolokvijalno nazivaju kondominijalnim pravom, što bi trebalo postati i naša praksa. Naime, upravitelj bi mogao svjesno ili nesvjesno previdjeti odredbe koje bi išle u njegovu korist. Takve opasnosti s neutralnim odvjetničkim uredima praktički i nema.

Pri sastavljanju međuvlasničkog ugovora treba voditi računa da on nije nagodba koja se mijenja svaki čas već je to „ustav“ suvlasničke zajednice, tj. dokumenat koji joj mora dugoročno osigurati vrlo jasne i stabilne uvjete funkcioniranja i mora biti prilagođen svakom pojedinom slučaju. Dakle, on mora biti sastavljen tako da definira, koliko je to objektivno moguće, vrlo precizno odnose među suvlasnicima i način njihovog ponašanja u zgradi, i to onako kako oni to žele. Često mijenjanje ugovora ili njegovih odredbi može samo potaknuti tenzije između suvlasnika, pogotovo ako bi se to činilo pod pritiskom novo pridruženih vlasnika, koji su to postali bilo kupnjom ili nasljeđivanjem. Jednom kad se postigne zadovoljavajući dogovor i ravnoteža među suvlasnicima teško da se kasnije to može ponoviti, a pogotovo ne više puta uzastopce.

Prednost dobro razrađenog međuvlasničkog ugovora je ta što upravitelju daje čvrst okvir u kojem može sigurnije djelovati, a kasnije može sudovima znatno olakšati donošenje odluka u eventualnim parnicama između suvlasničke zajednice i upravitelja, odnosno između suvlasničke zajednice i pojedinih suvlasnika. Suci će tada imati mnogo više konkretnih oslonaca za

			odlučivanje pa se neće događati da parnice za banalne stvari završe na ustavni sud, kao što je bila ona kada je upravitelj u ime suvlasničke zajednice tužio suvlasnika koji nije plaćao pričuvu.		
626	TONKA GOLEŠ	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Članak 28. toč. 3./ DODATI: ... i druge specifičnosti koje dogovore suvlasnici ..	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom nije taksativno propisano koje sve dijelove sadrži međuvlasnički ugovor. Slijedom navedenog, suvlasnici mogu ovisno o okolnostima i posebnostima zgrade dodati i urediti dijelove međuvlasničkog ugovora za koje smatraju da su potrebni.
627	SANDRA LALETA	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Predlažem dodati odredbu o periodičnoj (svakih 5 godina?) reviziji međuvlasničkog ugovora. Na taj način bi se omogućilo suvlasnicima da postojeće ugovorne odredbe (izmjenama i dopunama) prilagode novonastalim okolnostima, a spriječilo da ugovor ostane "zacementirano" stanje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnici su slobodni sami odrediti na koje vrijeme sklapaju međuvlasnički ugovor i po potrebi izmijeniti, odnosno dopuniti međuvlasnički ugovor.
628	DAVOR PETRAČIĆ	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	- pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom (KOMENTAR valjda o upravitelj) DODATAK:na koje upravitelj zgrade kod isplate mora obračunati poreze i doprinose) DODATAK: - platni promet po žiro računu povjerava se Upravitelju - Ne dozvoljava se gotovinski promet	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.
629	JOSIP FEHER	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	Predlaže se dodati novi stavak kojim bi se omogućilo zabilježavanje međuvlasničkog ugovora u zemljišnim knjigama. Time bi sve treće osobe bile upoznate da takav ugovor postoji i koji je njegov sadržaj. Na ovaj način takav ugovor bi automatski obvezivao sve treće osobe (npr. najmoprimce), ali i nove vlasnike u slučaju promjene vlasništva na nekretnini.	Prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona. Predmet i vrste upisa u zemljišne knjige se uređuju zakonom koji uređuje ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga.
630	RAFAEL RALIĆ	Međuvlasnički ugovor, Članak 28.	St. 3 – definirati „pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom“ St. 5 – stavak je nelogičan. MU izrađuje upravitelj i daje ga na potpis suvlasnicima. Ovdje se kaže suprotno.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Međuvlasnički ugovor se zaključuje da bi se uredili međusobni odnosi suvlasnika u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine te ga slijedom navedenog sastavljaju sami ili uz pomoć pravnika.
631	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Sastanak suvlasnika	Potrebno je dodati novi dio i članak između postojećih čl. 28. i čl.29. koji bi definirao odlučivanje suvlasnika. Predlaže se tekst: "Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedbe su općenite su naravi te ne mogu doprinijeti ostvarivanju ciljeva ovoga Zakona.

međuvlasničkog ugovora i drugih pitanja vezanih za upravljanje zgradom zajednica suvlasnika donosi u pisanom obliku i to vlastoručnim potpisom ili elektroničkom ovjerom teksta odluke, s obrazloženjima i priložima, od suvlasnika posebnih dijelova zgrade."

Obrazloženje prijedloga: Sastanak suvlasnika može biti mjesto raspravljanja, pa i odlučivanja, ali sam po sebi ne može predstavljati niti zapisnik dovoljno dobro dokumentirati odluku suvlasnika budući da se izrečeno na sastanku može različito tumačiti i zapisati (svaka riječ je bitna), a zapisnici sa sastanka mogu biti nedovoljno precizni za provedbu, osobito ako se pišu na samom sastanku, ili naknadno izmijenjeni na različite načine. Sam postupak potpisivanja zapisnika i vjerodostojnost potpisa je dodatan problem.

Dakle, osnove koje se moraju ugraditi u tekst zakona u vezi odlučivanja su:

1. Odluke suvlasnika se donose u pisanom i nepromjenjivom obliku

2. Svaki suvlasnik mora moći prethodno pročitati odluku prije nego što potpiše/ovjeri njezin sadržaj odnosno da svoje izjašnjavanje slaže li se s odlukom, je li protivan ili suzdržan, a nakon toga ne smije biti mogućnosti mijenjanja teksta odluke bez potrebe ponovnog potpisivanja/ovjere suvlasnika.

3. Uz potpis/ovjeru suvlasnika trebao bi biti iskazan i njegov vlasnički udio u zgradi kako bi se znalo je li odluka usvojena ili nije

4. Odrediti tko će pod krivičnom i materijalnom odgovornošću jamčiti da je tekst i sadržaj odluke (i prateće dokumentacije npr. ugovora, ponuda i sl.) i potpisi istiniti, cjeloviti i nepromjenjivi, te osigurati trajno arhiviranje dokumentacije.

Zaključno: Potrebno je hitno uvesti e-registar dokumentacije zgrade i odluka, uključujući glasanje o njima, kroz sustav e-Građani. Kod malih zgrada bi se prethodno navedeno možda i moglo osigurati u fizičkom obliku da svaki suvlasnik potpiše svaki list odluke, međutim kod većih zgrada je to praktički nemoguće.

632	HGK	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Sastanak suvlasnika	Smatramo da je odredbe članka 29. i 30. koje govore o sazivanju sastanaka potrebno prilagoditi današnjem ritmu života i potrebama, osobito s obzirom da praksa pokazuje kako na sastanke suvlasnika dolazi sve manji broj njih i većinom svi preferiraju neke druge oblike komunikacije koji su u današnje vrijeme na raspolaganju (aplikacije za komunikaciju – poruke i sastanke, e-mail i sl.). Stoga smatramo nepotrebnim propisivati zakonsku obvezu održavanja sastanaka "uživo".	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Nije potrebno posebno propisivati da se sastanak suvlasnika može održati i na drugi način. Naime, odredbom je propisano da poziv za sastanak sadrži podatke o osobi ili osobama koje sazivaju sastanak, mjestu, vremenu i načinu održavanja sastanka te dnevni red sastanka. Prema tome, nema zapreke da se sastanak održi i na drugi, suvlasnicima, prihvatljiv način.
633	SANDRA LALETA	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Sastanak suvlasnika	Predlažem dodati odredbu o tome da je predstavnik suvlasnika obavezan sazvati sastanak suvlasnika najmanje dvaput godišnje, neovisno o sastancima koje treba sazvati zbog donošenja neke odluke za koju je potreba određena većina glasova suvlasnika. Iz svog iskustva mogu posvjedočiti da predstavnik suvlasnika izbjegava sazvati sastanke kako se ne bi raspravljalo primjerice o tome zašto nisu otklonjeni nedostaci na montiranoj alu stolariji, zašto zgrada (neboder) već 5 mjeseci nema ugovorenu nikakvu uslugu čišćenja (?!), a i da izbjegne još koje škakljivo pitanje. Npr. zašto je zgrada 2 godine bila bez ispravne gromobranske instalacije. Dakle, sastanci pod obavezno, a ne kao mogućnost. Nije bitno koliko će suvlasnika na sastanak doći, otvorite mogućnost da dođe onaj tko želi i možda želi pridonijeti kvalitetnijem životu u zgradi.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Propisano je da se sastanak suvlasnika obavezno održava najmanje jedanput godišnje.
634	Mario Kljusurić	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Sastanak suvlasnika	Kakvi glupi sastanci, daj to brišite. Ma nitko Vam ne dolazi na sastanke, možda tri suvlasnika na 50 stanova, pola stanova ionako bude u najmu...	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Komentar ne sadrži prijedlog.
635	Marko Sikirica	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Članak 29. stavak 6. mislim da ne trebaju svi suvlasnici potpisivati zapisnik sa sastanka, kada se donosi neka odluka ionako se traže posebno potpisi kroz provođenje odluke	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.

636	TEA ŠULENTIĆ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>U pogledu stavka 5. - zašto su propisani ovako dugački rokovi? I tako komplicirana procedura, a predmet sastanka i dnevnog reda mogu biti i neke potpuno banalne odluke. Ako je poziv poslan svima na način o kojem su se suvlasnici dogovorili (npr. email) i još je objavljen na oglasnoj ploči, zašto se onda za održavanje sastanka i donošenje odluka teoretski mora čekati više od 20 dana. Ako netko zaista ne može doći jer je spriječen iz opravdanih razloga, trebalo bi se omogućiti da ovlasti drugog suvlasnika za glasovanje/potpis. Ili bi se u dnevnom redu trebao navesti prijedlog odluke koja se želi donijeti pa da se može dostaviti i pisano očitovanje - npr. pročita se na sastanku i uloži uz zapisnik. Zašto sastanak u 21. stoljeću ne bi mogao biti održan i na daljinu putem neke od platformi - smatram da inzistiranje na fizičkoj prisutnosti za svaku pojedinu odluku nema smisla. Ako je svatko od suvlasnika pozvan i uredno obaviješten o čemu se odlučuje, smatram da bi trebalo biti omogućeno da na bilo koji način (koji osigurava njegovu identifikaciju) dade svoje očitovanje, a ne da mora doći fizički na sastanak i potpisivati zapisnik odnosno odluku.</p> <p>Ili jednostavno dopustiti suvlasnicima da urede ovo pitanje onako kako je za pojedinu zgradu najprimjerenije, a ako ne postignu dogovor o tome, onda odrediti primjenu zakonske norme.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom, 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.</p>
637	Dijana Varlec	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Predlažem nadopunu ovog članka na način da odražava kako se sastanci mogu održavati u cilju informiranja. Ne mora sastanak biti sazvan kako bi se donosile odluke. Dodatno, ukoliko zgrada ima predstavnika suvlasnika, tada on potpisuje Odluku i nije potrebno ponovno prikupljanje potpisa, bilo da je riječ o kvalificiranoj ili natpolovičnoj većini suvlasnika (što trenutno nije navedeno). Na kraju, odluke se trebaju donositi većinom suvlasnika prisutnih na sastanku. Trebate biti svjesni kako velik broj suvlasnika uopće ne želi sudjelovati na sastancima niti biti uključen u aktivnosti upravljanja zgradom. Stoga bi se odluke trebale donositi većinom onih koji žele sudjelovati.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Sastanak suvlasnika saziva se obavezno jedanput godišnje, a suvlasnici su slobodni češće održavati sastanke.</p> <p>Zakonom je propisano da ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom, 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.</p>

638	Tomislav Kukuljica	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>TEŠKO PROVEDIVO</p> <p>St. 3 i 4</p> <p>Malo je predstavnika suvlasnika. Još manje ih je spremno ozbiljno raditi. A još manje je onih koji će biti toliko pedantni i pratiti zakonske smjernice.</p> <p>Ukoliko već želite ovo progurati, predlažem da taj proces bude samo za prvi sastanak suvlasnika koji nema dovoljnu većinu. Svi ostali bi trebali biti pravovaljani odlukama nazočnih.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom, 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.</p>
639	SREČKO NARANČIĆ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Jedan od osnovnih problema u suvlasničkim zajednicama jest problem temeljitog informiranja, dvosmjernog komuniciranja i vjerodostojnog i informiranog donošenja odluka.</p> <p>Društvene, tehnološke i promjene u načinu života (primjerice suvlasnici ne moraju živjeti u zgradi, naselju ili državi u kojoj se nalazi nekretnina) definiraju nužnu promjenu paradigme informiranja, komuniciranja i vjerodostojnog i informiranog donošenja odluka. To postoje nemoguće na način koji je predložen u ovom prijedlogu zakona.</p> <p>Zgrade postaju kompleksni sustavi, dokumentacija nužna za odlučivanje sve brojnija i kompleksnija, nivo kompetencija potreban za odlučivanje sve viši. Bez upotrebe digitalnih (informatičkih) tehnologija suvremeno upravljanje zgradama jednostavno više nije moguće.</p>	Primljeno na znanje	<p>Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.</p>

640	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Čl.29 (6) Što ako pojedini suvlasnici nisu suglasni sa sadržajem zapisnika? Ne može zakon zahtijevati od njih da potpišu zapisnik ukoliko ga ne smatraju istinitim/potpunim. Kako je njima pružena zaštita od samovolje većine? Ili barem da zapisnik sadrži i njihove stavove i primjedbe? Hoće li zakon dozvoliti snimanje sastanka suvlasnika? Vođenje zapisnika od strane javnog bilježnika? Na koji način će zapisnik biti dostupan svim suvlasnicima i kako oni mogu dati svoje primjedbe na tekst zapisnika? Sva gornja pitanja je potrebno prethodno razraditi kako bi odredbe vezane za zapisnik bile smislene. Kako ne bi bilo dodatnih manipulacija zapisnikom potrebno je propisati da se svaka strana zapisnika mora potpisati. Tada se javlja problem što u zgradama s mnogo suvlasnika.</p> <p>Čl.29 (7) Dopuniti „(7) Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznijetim prijedlozima, tvrdnjama, obrazloženjima, predloženim odlukama, načinu glasanja suvlasnika i temeljem glasanja usvojenih odluka zajedno s pregledom suvlasnika posebnih dijelova zgrade određenim korisnom površinom koji je glasao za pojedinu odluku, protiv nje, bio suzdržan ili nije glasao, te ukupnim postotnim zbrojem glasova po svakom načinu izjašnjavanja za pojedinu odluku“.</p> <p>Čl.29 (8) Nadopuniti „(8) Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana od propisanog broja suvlasnika sukladno članku 31. ovog Zakona“.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedbe ne doprinose ostvarivanju ciljeva ovoga Zakona.
641	Franjo Golubić	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Predlažem da se jasno propiše da mora postojati dokaz da je poziv za sastanak suvlasnika uručen svim suvlasnicima, i to putem elektroničke pošte ili uz osobni potpis suvlasniuka koji nema elektroničku poštu. Također predlažem da prilikom donošenja o značajnijim investicijskim zadovima, ili kreditnom zaduženju i sl. potpisi suvlasnika moraju biti ovjereni od javnog bilježnika.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedbe ne doprinose ostvarivanju ciljeva ovoga Zakona.

642	ZAPAD-STAN d.o.o.	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Prijedlozi za članak: - U stavku (1) predlažemo da rečenica glasi: „Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i u skladu s propisima, zajednica suvlasnika može donijeti na sastanku suvlasnika.“ - Predlažemo dodavanje stavka (9) koji bi glasio:“sastanak suvlasnika se može održati i digitalnim putem te se u tom slučaju odluka suvlasnika potvrđuje suglasnošću danom kroz elektroničku poštu“</p> <p>Obrazloženje: Smatramo kako sastanak suvlasnika ne bi trebao biti primarni način odlučivanja na zgradi. Razlozi za to su prije svega praktične prirode. Naime, već dugi niz godina je na velikoj većini zgrada iznimno slab odaziv sastancima, pogotovo na većim zgradama pa je ova odredba suviše imperativna te će otežati donošenje odluka, prije svega na manjim zgradama gdje neće biti primjenjiva odredba čl. 32. Također, obzirom na navedeno predlažemo da se zakonom izričito omogući provođenje sastanka online, što bi uvelike olakšalo odaziv istima, pogotovo za zgrade gdje veći broj suvlasnika ne živi na zgradi, što je osobito učestalo u priobalnom dijelu RH.</p>	Primljeno na znanje	Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.
643	Božena Babić	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Zakon definitivno nije u skladu s vremenom. Komunikacija između suvlasnika i predstavnika suvlasnika, donošenje odluka i sve drugo predviđeno u člancima 29. i 30. putem fizičkih sastanaka je zastarjela opcija koja već dulje vremena u većini zgrada ne funkcionira. Poznata stvar je da je odaziv suvlasnika na sastanke jako nizak ili ih predstavnici suvlasnika uopće ne organiziraju (kao u slučaju moje zgrade). Naš predstavnik suvlasnika ne saziva sastanke niti stavlja bitne obavijesti na oglasnu ploču, nema e-poštu, ne koristi se društvenim aplikacijama za komunikaciju već jednostavno ide od vrata do vrata onim suvlasnicima za koje zna da će dobiti potpis i na taj način provede ono što je naumio zajedno sa skupinom suvlasnika kojima određena odluka odgovara. Svi ostali suvlasnici kojima nije došao na vrata nemaju uvid o tome što se događa u zgradi dok ne započnu radovi ili dobiju</p>	Primljeno na znanje	Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.

uplatnicu s povećanim iznosom za pričuvu - to se upravo dogodilo u mojoj zgradi. Ako se obratim predstavniku suvlasnika on me drsko upućuje na Upravitelja, ako se obratim Upravitelju, oni me upućuju na predstavnika suvlasnika i tako u krug. Sastanak u našoj zgradi (za dio ulaza jer imamo dva predstavnika suvlasnika za zgradu s 4 ulaza) nije sazvan od kraja 2022. godine i nikome ništa. Već je druga polovica ožujka, a mi nemamo Izvještaj poslovanja za 2023. godinu niti Plan za 2024. godinu barem izvješen na oglasnoj ploči. Nemam informaciju koliki smo kredit kao dio zgrade dignuli na koliko i zašto! Moja obveza je da plaćam povećanu pričuvu, a sve drugo nije važno - znaju oni koji trebaju znati.....Ukoliko ovaj Zakon ima pretenzije biti suvremen i njime se želi riješiti dosadašnje velike probleme u održavanju i upravljanju zgradama onda treba inzistirati i dati prednost transparentnoj komunikaciji korištenjem najnovijih tehnoloških dostignuća - uvjetovati tvrtkama koji se bave upravljanjem zgrada da omoguće suvlasnicima koji to žele Internet komunikaciju. Zakon treba propisati i zagovarati suvremene načine komunikacije gdje će suvlasnici lako i brzo moći komunicirati sa svojim predstavnikom suvlasnika , a predstavnik s Upraviteljem zgrade, ali i međusobno bez potrebe za održavanjem nepopularnih skupova suvlasnika. Ta komunikacija mora biti dvosmjerna kako bi se putem anketa i odluka u digitalnom obliku moglo brzo prikupiti potrebne podatke o stvarnoj volji suvlasnika zgrade kao i dostupnost svih dokumenata vezano za zgradu. Korona virus je ubrzao sve procese prelaska s fizičkih na online sastanke u poslovnom svijetu pa ne vidim zašto to i ovdje ne bi bio slučaj.

644	Jug Puljizević	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Stavak 3. je u raskoraku sa stvarnošću, pogotovo nakon koronavirusa. Većina suvlasnika komunicira putem društvenih mreža i sl. Nadalje, dostava poziva može uzrokovati različita tumačenja rokova (sukladno važećim propisima o dostavi) , a samim time i povećati broj sporova suvlasnika i suvlasničkih zajednica.</p> <p>Stavak 6. predviđa da svi nazočni suvlasnici potpisuju zapisnik. U zgradama s preko 100 suvlasnika takva procedura može trajati satima. Nejasno je što se time postiže, a zajednici suvlasnika se nameću obveze koje se odnose na obradu i čuvanje osobnih podataka (npr. potpis suvlasnika).</p> <p>Način sazivanja i održavanja sastanaka, kao i sve ostale stvari vezane uz to trebaju se isključivo urediti MVU.</p>	Primljeno na znanje	Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.
645	DEJAN VUKELIĆ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Točka 1 briše se: Točka 2 ostaje</p> <p>Točka 3 mijenja se i glasi Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se između pet i deset dana prije sastanka, minimalno objavom na oglasnoj ploči zgrade.</p> <p>Točka 4 ostaje</p> <p>Točka 5 briše se</p> <p>Točka 6 mijenja se i glasi O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik, kojeg vodi osoba koja je sastanak sazvala kojeg potpisuju svi nazočni sastanku</p> <p>Točka 7 ostaje</p> <p>Točka 8 briše se.</p> <p>OBRAZLOŽENJE Sve navedeno u članku 1 navedeno je već u opisu ovlasti i odgovornosti zajednice suvlasnika.</p> <p>Vežano za točku 3 došli smo do faze kada sudovi dostavljaju e Rješenja na oglasnim pločama a vraćati se unazad i maltretirati sudionike da angažiraju tiskaru i poštare za potrebe poziva na sastanak previše je. Naravno da se sve te opcije dostave mogu koristiti ali one su samo dodatna opcija.</p> <p>Ako se i nakon 10 dana od poziva ne odazovu suvlasnici neće se odazvati nikada, tako da je ova točka 5 suvišna.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje većine primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarenju ciljeva Zakona.</p>

			<p>Vezano za točku 6 jasno je da je zapisnik samo zapis o događaju i nije obvezujući po ničemu. Da bi tu obvezu na neki način legalizirali trebali bi imati spremnu listu sa imenima suvlasnika, OIB-ovima i suvlasničkim površinama kako bi odredili je li većina postignuta.</p> <p>Forsiranje na samom sastanku i očekivanje da će sastanak donijeti rješenje u praksi se nije pokazao najbolji put. To je relikv iz vremena prije 80ih godina kada se lamentiralo o svemu i ništa odlučivalo a danas suvlasnici za takvo što nemaju vremena niti volje. Postoji naravno na svakoj zgradi par kroničnih nezadovoljnika sa svime što se dešava u svijetu, i onda se rasprava pretvara u svađu. Danas postoje razne druge opcije komunikacije (primjer društvene grupe wApp i slično) gdje 7/24/365 suvlasnici komentiraju i imaju mogućnosti sudjelovanja tako da je inzistiranje na ovakvom obliku sastanka nepotrebno.</p>		
646	Ratimir Komarica	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Članak 29 novi stavak: ***(1a) U zgradama sa više od trideset suvlasnika odluke iz stavka 1. ovog članka mogu donositi vijeće suvlasnika i ovlaštenici suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.
647	Darko Mihalić	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Ovaj zakon će omogućiti zlouporabe ako ostane u ovom obliku. Neprihvatljivo je da sastanak suvlasnika može sazivati samo predstavnik suvlasnika ili suvlasnici koji imaju barem trećinu površine zgrade. Za primjer ću navesti svoju zgradu u kojoj ima 20 suvlasnika. Od tih 20 dvoje praktički drže pola zgrade po površini jer su sebi i svojoj djeci kupili najveće stanove u zgradi (ostali stanovi su 20-30 kvadrata). Jedan od njih je predstavnik stanara i sve što god predloži preostali od tih 51% mu potpišu, bez obzira je li to logično i dobro za zgradu ili ne. Za jednu trećinu zgrade moralo bi se okupiti barem 8 od preostalih vlasnika, ako bi htjeli sazvat sastanak mimo predstavnika suvlasnika. Jedan problem je što većina tih preostalih vlasnika ne živi u zgradi nego samo povremeno dolazi. Drugi problem je što se neki od njih ne žele zamjerati predstavniku suvlasnika da mimo njega sazivaju sastanak. Treći problem je što onaj tko bi ih želio pitati jesu li za sazivanje	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Odredba je izmijenjena na način da sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika ali sastanak suvlasnika mogu sazvat 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

sastanka to ne može učiniti jer nema njihove kontakte, a predstavnik suvlasnika ih ne želi dati. Četvrti problem je što ne možete samo u njihove sandučice ubaciti poziv i očekivati da će ga na vrijeme vidjeti jer neki od njih dolaze jednom godišnje, a većina možda jednom mjesečno ili u dva mjeseca. Za sazivanje sastanka takvih stanara potrebni su njihovi kontakti kako bi ih se prethodno moglo pitati žele li sastanak i ako žele kad bi im odgovaralo da se održi. Zato je u zgradi nemoguće okupiti jednu trećinu stanara koja bi sazvala sastanak pa je slijedom toga nemoguće sazvati sastanak na bilo koji način osim da ga sazove predstavnik suvlasnika. On već godinama ne želi sazvati nikakav sastanak nego samo ode do ovih nekoliko suvlasnika s kojima je u odličnim odnosima i s kojima drži više od pola zgrade i oni mu potpišu sve što poželi. Mi ostali možemo samo gledati kako se nemilice troši novac iz pričuve za nepotrebne stvari. Predstavnik suvlasnika također ne možemo smijeniti jer ne možemo ni sastanak sazvati, a i da možemo uvijek će onih par koji drže 51% zgrade biti protiv toga da se smijeni i zato ga je nemoguće smijeniti. Oni imaju neki svoj tajni interes zašto ga ne žele smijeniti i preostalih 15 suvlasnika nemaju nikakvog utjecaja niti na jednu odluku koja se donosi. Praktički sve odluke donosi dvoje ljudi od nas 20.

Zbog toga predlažem slijedeće:

1. Granicu za sazivanje sastanka treba spustiti na 10% suvlasnika, a ne da se definira po postocima posjedovanja površine zgrade. U tom slučaju će uvijek biti moguće sazvati sastanak ako netko primijeti da je to potrebno.
2. Barem 10 dana prije sazivanja sastanka sve suvlasnike treba obavijestiti o namjeri sazivanja sastanka i zatražiti da se izjasne odgovara li im predloženi termin ili ne. Ako ne odgovara dužni su predložiti tri termina kad bi im odgovaralo da mogu doći. Ako se ogluše i ne odgovore u roku tjedan dana na taj poziv smatrati će se da im termin sastanka odgovara.
3. Termin sastanka se mora usklađivati dok ne bude odgovarao suvlasnicima koji čine barem 70% svih suvlasnika (neovisno koju površinu zgrade posjeduju). Ako je to nemoguće

jedne desetine vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi ako zgrada ima više od 50 samostalnih uporabnih cjelina.

Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.

postići i nakon 2 pokušaja usklađivanja termin sastanka određuje onaj koji ga saziva i taj termin mora biti u subotu ili nedjelju kad većina ljudi može doći. Kad se termin sastanka odredi o tom terminu se obavještavaju svi suvlasnici i tada se održava sastanak.

4. Kako bi se onemogućilo miniranje svakog sastanka na način da se većina oglašuje i ne želi doći na sastanke treba ozakoniti da odluke donosi natpolovična većina onih koji su sastanku nazočni. Tako će se ljude primorati da dođu na sastanak. Neprihvatljivo je da se skupljanjem potpisa donose odluke jer kao što sam rekao u mojoj zgradi su praktički dovoljni potpisi samo ovih dvoje što se dobro poznaju i njihove djece, a nas preostalih 15 nemamo nikakvog utjecaja na odluke. To je apsurd.

5. Također zakonski treba omogućiti da se sastanku može online prisustvovati ako netko to želi jer neki su u Njemačkoj pa nikad ne mogu doći na sastanak.

6. Što se tiče dostave obavijesti o sastanku potpuno je neprihvatljivo da većina određuje kako će se bilo kome dostavljati obavijest. Mora se ozakoniti da se obavijest mora dostavljati i putem maila onima koji tako žele. To je jedini način da se kasnije može dokazati je li nekome poziv bio ili nije bio poslan. Ako tako ne bude i dozvoli se da se pozivi šalju samo dostavom u sandučiće onda će biti tako kao i do sada. Poziv vam neće staviti u sandučić ako se pozivatelju ne sviđa da budete nazočni sastanku, ali će poslije uredno tvrditi da vam je poziv bio metnut u sandučić i neće biti nikakvog dokaza da to nije tako bilo.

7. Treba zakonski odrediti da se barem godišnji sastanak mora održati i da se odluke u vezi tog sastanka ne mogu sakupljati putem potpisa nego isključivo glasanjem na sastanku.

Također treba i definirati da se godišnjem sastanku mora odlučiti o usvajanju ili odbacivanju godišnjeg programa održavanja zgrade. Ako se to ne definira godišnje sastanke će sazivati u srpnju i forma će biti zadovoljena.

8. Zakonski treba odrediti da se svi kontakti suvlasnika drže na jednom mjestu gdje se suvlasnici dogovore i da svatko

			od suvlasnika ako poželi sazvati sastanak suvlasnika može tim kontaktima pristupiti.		
648	Iva Polak	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Članak 29, stavak 3 je iz srednjeg vijeka jer se sastanak može održati fizički, hibridno ili elektronički preko platforme za održavanje video konferencija. Uzimate zdravo za gotovo da svi suvlasnici žive u višestambenoj zgradi i da nitko od suvlasnika nije na poslovnom putu.</p> <p>Ako obveza proizlazi isključivo iz potpisa suvlasnika, čemu služi zapisnik? Može li se predstavnik suvlasnika ili bilo tko od suvlasnika pozvati na nešto u zapisniku?</p> <p>Također dodati</p> <p>(9) Upravitelj je dužan jednom godišnje prisustvovati sastanku suvlasnika.</p> <p>Propisujete da je upravitelj dužan sastavljati godišnji plan upravljanja zgradom. To je prilika da ga predstavi i obrazloži.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.</p>
649	UDRUGA UPRAVITELJ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <p>- U stavku (1) predlažemo da se na kraju rečenice doda „ili na drugi način prema sporazumu suvlasnika“</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>Stajališta smo da je odredba suviše restriktivna i imperativna, a pogotovo imajući u vidu slab odaziv na sastanke te na činjenicu da mnogi suvlasnici ne žive na svojoj zgradi. Stoga, smatramo kako suvlasnicima treba biti omogućena veća autonomija u pogledu toga kako žele donositi odluke o upravljanju svojom zgradom, odnosno da se da omogući jače izražavanje volje ugovornih strana.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.</p>
650	Oliver Kliček	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	U stavak 3. uvesti "osim za hitan sastanak koji se može sazvati najkraće za dan ranije"	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Primjedba ne pridonosi poboljšanju predloženih rješenja.</p>

651	Oliver Kliček	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	U članak 29. potrebno je dodati da osim suvlasnika, može učestvovati punoljetan član domaćinstva ili najmoprimac ukoliko je stan u najmu ili punoljetna osoba koju je ovlastio suvlasnik da ga zastupa i obavijestio o tome predstavnika suvlasnika ili upravitelja. Osim toga potrebno je navesti da ukoliko na sastanku nije prisutan dovoljan broj suvlasničkih udjela (a tako je u gotovo svim zgradama, ne samo u mojoj u kojoj sam predstavnik - dolazi mi najviše 20% suvlasnika), sastanak se može održati, ali se ne mogu donositi odluke.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.
652	Marijana Herek	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	članak 29. stavak 8. Nije dobro definiran način donošenja odluka i potrebna većina. Većina nije određena samo ovim zakonom, već i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te međuvlasničkim ugovorom. Ona bi za većinu odluka trebala biti najmanje natpolovična.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetnim člankom propisano je da je donesena odluka obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana ili dana suglasnost od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika, navođenje većine u ovom članku nije moguće jer za različite odluke, potrebne su različite većine za njihovo donošenje.
653	IGOR DOUBEK	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Logično bi bilo da zbog njihovog sadržaja članke 29., 30. i 31. premjestite u Dio Četvrti gdje se obrađuje upravljanje. Naime, prema raširenoj europskoj praksi suvlasnici prisutni na sastanku suvlasnika predstavljaju najviše tijelo uprave zajednice suvlasnika, stoga se tom tijelu daje i prikladni naslov, kao npr. generalna skupština, skupština suvlasnika, zbor suvlasnika i sl. što se u prenesenom smislu ujedno koristi kao sinonim za sastanak suvlasnika, ali ne i obrnuto. Vjerujte mi, u mnogim je slučajevima prikladnije koristiti npr. izraz „zbor suvlasnika“ nego „sastanak suvlasnika“. Npr. jezično je neprikladno reći: „sastanak suvlasnika je odlučio“, mnogo bolje je reći: „zbor suvlasnika je odlučio“. Razmislite da izvršite korekciju u tom smislu. Prvi veliki propust koji ste učinili u ovom članku je taj što niste ništa naveli o prostoru gdje se sastanak suvlasnika može (ili treba) održati. Nadam se da ste svjesni da bez prikladnog prostora nema ni kvalitetnog sastanka. Također pretpostavljam da vam je poznato da veliki broj zgrada, a pogotovo one velike, nije	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedbe su uglavnom preopćenite i preopširne te ne doprinose ostvarivanju ciljeva ovoga Zakona.

izgrađen s prikladnim prostorom u kojemu se mogu skupiti svi suvlasnici i normalno raspravljati i zapisničar u primjerenim uvjetima pisati zapisnik. Vrlo malo zgrada imaju neku posebnu zajedničku prostoriju, a još manje dovoljne veličine. Npr. u mojem neboderu sastajemo se u predvorju i stubištu. Kada bi kojim slučajem svi suvlasnici pristupili sastanku morali bi se rasporediti od prizemlja do skoro drugog kata. Kada oni dole govore normalnom visinom glasa oni gore ne čuju ništa. Naši vrlo rijetki sastanci liče raspravama u gostionici. To je također jedan od razloga što većina ne dolazi na sastanak. Nikada nismo ostvarili kvorum od 50% i sve su nam odluke bile nezakonite, ali ih je svejedno upravitelj ne trepnuvši okom realizirao.

Dakle, jednim člankom treba predvidjeti da prednost ima prikladan prostor u zgradi, ali ako zgrada nema prostor koji na primjeren način može prihvatiti sve suvlasnike da ga zajednica suvlasnika mora iznajmiti negdje drugdje. Ako to nije moguće kod upravitelja, onda u mjesnom odboru ili na drugom prikladnom mjestu koje se po mogućnosti nalazi u blizini zgrade. Ovaj zakon mora zajednici suvlasnika nametnuti obvezu pod prijetnjom novčane sankcije da u skladu s europskom praksom omogući svakom suvlasniku da pristupi sastanku suvlasnika u primjerenim uvjetima.

Drugi veliki propust je da se u ovom članku ne govori ništa o načinu provjere kvoruma prije početka sastanka, odnosno glasova-vlasničkih udjela pri donošenju svih pojedinih odluka. To se u drugim članicama Unije čini prozivkom ili potpisivanjem. Dakle, upravitelj koji saziva sastanak unaprijed priprema spisak suvlasnika sa njihovim vlasničkim udjelima i prozivkom utvrđuje prisutne (stavlja znak) ili se oni pri dolasku potpisuju na taj spisak. Brzim zbrajanjem vlasničkih udjela prisutnih utvrđuje se da li je nužni kvorum ostvaren. Jednako se postupa pri svakom glasovanju. Upravitelj unaprijed priprema za svaku odluku poseban dokument s predloženim tekstom odluke iza kojega slijedi spisak suvlasnika sa njihovim vlasničkim udjelima. Prozivkom i zatim zbrajanjem udjela uz „za“.

„protiv“ ili „suzdržan“ utvrđuje se da li je odluka donesena nužnim glasovima-vlasničkim udjelima. Svi ti spiskovi sa zapisnikom čine jednu nerazdvojivu cjelinu.

Treći propust je da niste predvidjeli mogućnost naknadnog osporavanje odluka kao što to pitanje uređuju zakoni drugih članica Unije.

Stavak 2. - Sazivanje sastanka suvlasnika bi trebala prije svega biti dužnost upravitelja kao što je raširena praksa u članicama EU. Zašto mislim da to ne treba spadati u dužnosti tzv. predstavnika suvlasnika št obrazlažem u komentaru na članak 34. Bilo bi poželjno da se taj stavak preformulira: „(2) Sastanak suvlasnika saziva upravitelj, a u njegovoj odsutnosti, odnosno u nedostatku njegove aktivnosti, suvlasnici čija površina posebnih dijelova zgrade čini više od jedne trećine korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni vlasnički udjeli odnosno sukladno suvlasničkim omjerima upisanim u zemljišne knjige koji su veći od jedne trećine.“

Stavak 3. – Budući da je 5 dana najkraći rok u kojem Hrvatska pošta, uvjetno rečeno, garantira dostavu poštanske pošiljke, ukoliko poziv treba poslati suvlasniku koji boravi na drugoj adresi ili onomu koji je upravitelju javio da će iz opravdanih razloga morati glasovati pismenim putem, 5 dana je nerazumno kratak rok. Zbog toga minimalni rok treba povećati.

Stavak 4. Kao što je već ustaljena praksa u članicama Unije, u privitku bi obvezno trebali biti i materijali (ili barem sažetak materijala) koji će omogućiti suvlasnicima da se kvalitetno pripreme za sastanak što će omogućiti i kraću raspravu. Npr. unaprijed pripremljene tekstove odluka bez spiska za glasovanje, s većinama s kojima će se one donositi i popis suvlasnika koji do tog trenutka nisu podmirili dugove prema zajednici s upozorenjem da im prijete oduzimanje prava glasovanja. Tu bi trebalo naglasiti da su također suvlasnici kada sazivaju sastanak dužni postupiti u skladu sa ovim stavkom.

Iza stavka 4. bilo bi nužno dodati još jedan stavak sa slijedećim tekstom:
(y) „Poziv mora biti dostavljen na način da bude uručen preporučenim pismom, primjerenim telematskim sredstvom ili na bilo koji drugi način koji omogućuje dokaz o dostavi barem npr. sedam (7) dana prije datuma predviđenog za zasjedanje u prvom sazivu.

Stavak 5. – Nedolazak na sastanak suvlasnika je rak rana koja koči mnogo toga u svezi upravljanja, a ujedno revnim suvlasnicima oduzima mogućnost da ostvaruju svoja prava. Onaj koji ne dolazi na sastanke čini štetu svim drugim suvlasnicima. Da se izbjegne takva situacija uvedite novčanu kaznu za neopravdani izostanak, slično kako ste ju predvidjeli u 2. stavku članka 27. za svakog suvlasnika koji prekrši odredbe kućnog reda, tada bi mogućnost da se ostvari situacija iz vašeg 5. stavka bila drastično smanjena. U prethodnim godinama mnogi su suvlasnici izrazili svoje slaganje s takvom idejom, čemu se vi onda bojite?

Talijani su pred više godina uveli kaznu od 400 eura (četiristotine) za nepoštivanje bilo koje odredbe međuvlasničkog ugovora i izbjegavanja sudjelovanja u upravljanju. Za ponovljeni prekršaj iste vrste kazna se udvostručuje! To je kazna koju primjenjuje upravitelj u ime zajednice suvlasnika.

Zamjenu vijećanja s prikupljanjem potpisa smatram vrlo lošim rješenjem što detaljno obrazlažem na drugom mjestu. Takvog rješenja praktički da i nema u drugim članicama Unije. Pismeno glasovanje je rezervirano samo za bolesne i nemoćne suvlasnike koji fizički ne mogu pristupiti, za one koji su na liječenju u zdravstvenoj ustanovi, za one koji su trenutno na neodgodivom putu ili ne mogu doći zbog prirode posla s kojim se bave (dežurstva), a nemaju osobu od povjerenja koja bi ih mogla zastupati. Naša praksa je bezbroj puta pokazala da skupljanje potpisa pospješuje otuđenje suvlasnika od aktivnog sudjelovanja u upravljanju, a pritom omogućuje tzv. predstavniku suvlasnika manipuliranje glasovanjem.

U nekim se članicama Unije predviđa da ako se u prvom sazivu ne ostvari zakonom predviđeni kvorum, u drugom se kvorum smanjuje na obično 33% pa neki suvlasnici s vremenom shvate da im manjina upravlja sredstvima pričuva te se opamete.

Stavak 6. – Na tekst ovako predloženog stavka ne bih imao primjedbe kada bih vjerovao da je on u praksi primjenjiv u cijelosti. Međutim takva ideja je jako, jako, jako optimistična. Naime, kada se na sastancima u neprimjerenim prostorima piše zapisnik, posebno kada se to radi brzo „na ruke“, stoga s mnogim greškama, obično se taj tekst smatra privremenim konceptom kojega treba kasnije prepisati na „čisto“, a za to često prođe i nekoliko dana. Razmislite malo, da li je pametno da svi prisutni suvlasnici odmah potpišu jedan takav neuredan koncept i sve one spiskove koje sam naveo gore ili da ih se nakon prepisivanja na „čisto“ jednog po jednog tjednima lovi po zgradi?

U drugim članicama Unije ne rade tako. Suvlasnici na sjednici odabiru obično dvojicu između sebe koji će, ako je izvedivo, pričekati da potpišu prepisani zapisnik ili će potpisati koncept i spiskove o kvorumu i glasovanju, a zatim za nekoliko dana odlaze k upravitelju usporediti koncept s prijepisom i ako je sve u redu na prijepis stavljaju svoj konačni potpis.

Stavak 8. – Ukoliko prihvatite gornje sugestije onda će u skladu s njima trebati preformulirati ovaj stavak. Nužno bi bilo dodati i slijedeće stavke:

(x) Kada suvlasnici pozivaju na sastanak suvlasnika također su dužni postupiti u skladu sa stavkom 4.

(xx) Svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da zbor suvlasnika razmotri bilo koje pitanje od interesa za suvlasničku zajednicu i da o tome da svoj sud. U svom će pismenom zahtijevu jasno navesti pitanja za koja traži raspravu i dostaviti ga upravitelju koji će biti dužan da ih uvrsti u dnevni red za slijedeći zbor suvlasnika.

Osporavanje odluka (zbor

suvlasnika) na sudu

Članak XX.

(1) Odluke zbora suvlasnika mogu se osporavati na sudu u sljedećim slučajevima :

- kada su protivne ovom Zakonu ili međuvlasničkom ugovoru,
- kada su donesene zloporabom prava;
- kada su donesene u korist jednog ili više suvlasnika, a naknadno se utvrdi da su veoma štetne za ostatak suvlasničke zajednice;
- kada uzrokuju ozbiljnu štetu nekom od etažnih vlasnika, koji nema pravnu obvezu da ju trpi.

(2) Imaju pravo na osporavanje rečenih odluka oni suvlasnici koji su na zboru suvlasnika glasovali protiv, oni koji su pridržali svoj glas, oni koji su bili odsutni iz bilo kojeg opravdanog razloga i oni kojima je nepravdano uskraćeno pravo glasa. Da bi ostvario pravo na osporavanje odluka, suvlasnik mora najprije podmiriti sva dugovanja prema suvlasničkoj zajednici ili predhodno pokrenuti sudski postupak za osporavanje istih. Ovo pravilo se ne odnosi na osporavanje onih odluka zbora suvlasnika koje se odnose na uspostavu ili izmjenu vlasničkih udjela.

(3) Pravo na pobijanje odluka prestaje nakon tri kalendarska mjeseca (ili 90 dana) od dana kada su usvojene na zboru suvlasnika, osim u slučajevima kad se radi o onim odlukama koje su protivne ovom zakonu ili međuvlasničkom ugovoru. U tom slučaju pravo prestaje nakon isteka jedne godine. Suvlasnicima koji su bili iz bilo kojeg opravdanog razloga odsutni, rokovi se računaju od dana kada im je odluka uručena preporučenim pismom, primjerenim telematskim sredstvom ili na bilo koji drugi način koji omogućuje dokaz o dostavi.

(4) Osporavanje odluka zbora suvlasnika ne zaustavlja njihovo izvršenje, osim ako sud tako ne odredi kao mjeru opreza, nakon što je čuo stav zajednice suvlasnika, koju u tom smislu, osim upravitelja, u njegovoj spriječenosti može zastupati predsjednik vijeća suvlasnika ili bilo koji drugi suvlasnik kojegaje zbora suvlasnika ovlastio posebnom odlukom.

(5) Zahtjev za ishođenje suspenzije odluke, koji je dan prije početka sudskog postupka o predmetu, ne suspendira niti zaustavlja rok za podnošenje zahtjeva za poništenje odluke.

(6) Suvlasnik koji osporava odluku zbora može zatražiti i vanparnično rješavanje spora kod „organa miritelja“. Zahtjev za posredovanje, odnosno mirenje, mora se podnijeti u roku od dana (?), pod prijetnjom kasnijeg neprihvatanja na redovnom sudu, „organu miritelju“ koji se nalazi u području djelokruga suda u kome je zgrada smještena. Postupku je ovlašten prisustvovati upravitelj uz prethodnu punomoć koju će mu zbor suvlasnika odobriti s većinom glasova prisutnih koja ujedno predstavlja natpolovičnu većinu vlasničkih udjela.

(7) Ročište „organ miritelj“ određuje imajući u vidu potrebu upravitelja da pribavi odluku i punomoć zbora zajednice suvlasnika. Ako tako određeni rok iz objektivnih razloga ipak ne dozvoljava donošenje odluke iz stavka 6. ovog članka na vrijeme za zakazano ročište, „organ miritelj“ će odrediti, na zahtjev zajednice suvlasnika, odgovarajuću odgodu.

(8) Predmet za koji je donesena pravovaljana odluka koja nije osporena u skladu s odredbama ovog članka ne može se ponovno staviti na dnevni red slijedeću godinu dana, osim u slučaju drastične promjene uvjeta zbog kojih je donesena.

Zapisnik zbora suvlasnika
(sastanka suvlasnika)

Članak XX.

(1) O tijeku vijećanja Zbora suvlasnika obavezno se vodi zapisnik.

(2) Zapisnik mora sadržavati barem sljedeće podatke :

- datum i mjesto održavanja;
- začetnika poziva (upravitelj, etažni vlasnici itd.);
- prirodu zbora (redovan ili izvanredan) i da li se radi o prvom ili drugom, odnosno n-tom sazivu; - popis svih prisutnih sudionika s njihovim pripadajućim vlasničkim udjelima, kao i popis zastupanih etažnih vlasnika s njihovim pripadajućim suvlasničkim dijelovima, s potpisima sudionika radi utvrđivanja

kvoruma

- podatak da je utvrđeno da su svi koji imaju pravo sudjelovanja uredno pozvani;
- spisak suvlasnika kojima je privremeno oduzeto pravo glasovanja i njihovi pripadajući suvlasnički dijelovi;
- dnevni red;
- prezentirani materijali za raspravu - prihvaćene odluke, s navedenim većinama glasova poduprtima odgovarajućim vlasničkim udjelima kojima su prihvaćene, a kada je to bitno za pravovaljanost odluka, odnosno za terećenje troškova, s priloženim popisom imena suvlasnika koji su bili za ili protiv, sa pripadajućim vlasničkim udjelima;

(3) Zapisnik će se zaključiti s potpisima predsjednika zbora suvlasnika (bira se svaki put nakon utvrđivanja kvoruma), upravitelja, i zapisničara i dva ad hoc izabrana suvlasnika, nakon završetka sjednice ili ako ga treba prepisati, u roku od deset (10) kalendarskih dana. Nakon zaključivanja zapisnika odluke su izvršne.

(4) Presliku zapisnika sa sjednice upravitelj obvezno dostavlja suvlasnicima preporučenim pismom, primjerenim telematskim sredstvom ili na bilo koji drugi način koji omogućuje dokaz o dostavi.

(5) Dozvoljeno je naknadno ispravljanje nedostataka ili grešaka koje su uočene u zapisniku, pod uvjetom da se u posebnom pravitku:

- navedu suvlasnici koji su sudjelovali u ispravku, osobno ili putem opunomoćenika,
- jasno istakne datum i mjesto izvršenja,
- obrazloži razlog ispravka,
- navede usvojena odluka na koju se ispravak odnosi, s navedenim glasovima za i protiv, kao i suvlasnički udjeli koje oni pojedinačno predstavljaju. Ispravak, mora potpisati začetnik ispravka, predsjednik zbora suvlasnika, eventualno prisutni članovi vijeća suvlasnika i upravitelj.

Rečeni ispravak se mora izvršiti prije sazivanja sljedećeg zbora, koji ga mora prihvatiti/potvrditi s većinom glasova prisutnih suvlasnika koji predstavljaju natpolovičnu većinu suvlasničkih udjela i to najkasnije u roku od trideset

			<p>(30) kalendarskih dana po izvršenju ispravka.</p> <p>(6). Upravitelj zapisnike zbora suvlasnika trajno čuva u knjizi zapisnika (ili u originalu ili ih prepisuje u knjigu zapisnika). Također, je obvezan čuvati, na rok od pet (5) godina, pozive, obavijesti, ovlaštenja, punomoći i druge važne isprave sa sastanaka.</p> <p>(7) U knjigu zapisnika se unose i zapisnici sa neuspjelih održavanja zbora kao i kratke izjave etažnih vlasnika koji su posebno zatražili da se osobno izjasne.</p>		
654	KRISTINA KARABAIC	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Sastanak suvlasnika čl.29 stav.1 šta ako suvlasnici žive u inozemstvu stav.8 briše se, jer mnogi suvlasnici ne žive u toj zgradi, možda niti u tom gradu niti u RH Urediti bolje pomoću drugih mehanizama	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.</p>

655	Dražen Zrinski	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	<p>Čl. 29 st. 6. najčešće je vrlo teško ispoštovati. Možda je to moguće u zgradama s malo stambenih jedinica, ali kad je u pitanju 30, 40, a pogotovo više od 100 stanova upitna je vjerojatnost izvedivosti. Sastanci se najčešće ne održavaju u dvoranama u kojima postoji stol za voditelja sastanka i prateću administraciju. Predstavnik sam suvlasnika i sastanke održavamo na hodniku zgrade i najčešće smo sretni da sastancima pristupe vlasnici 25% suvlasničkog udjela. Zato predlažem da se kao obveza voditelja navede izrada izvješća sa sastanka koje se preko internetske komunikacije (npr. google, facebook ili neke druge grupe zatvorenog tipa za zajedničku komunikaciju) i/ili objavljivanjem na oglasnim pločama omogućiti prezentirati svim zainteresiranim suvlasnicima. Objavom na internetu moguće je i nakon par mjeseci podsjetiti suvlasnike na teme i odluke. Neki vrlo lako zaborave da je nešto odlučeno, pogotovo kad je u pitanju povećanje pričuve. Sve odluke predložene na takvim sastancima su, nažalost, bez dovoljnog broja podržavajućih potpisa, pa je izrada listi za prihvatanje svih odluka obavezan način da se zadovolji forma 50 ili više postotnog prihvatanja. Tada je izvješće sa zaključcima moguće napraviti tek po zaključenju prikupljanja potpisa – nikako na samom sastanku. Predlažem da se ovakav st. 6 ovog članka briše, da se eventualno predvidi izrada izvješća. Uz svaku odluku da bi bila pravovaljana ionako je potrebno priložiti listu potpisa na kojoj su se pozitivno izjasnili suvlasnici s potrebnim suvlasničkim udjelom.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.</p>
656	DAVOR PETRAČIĆ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	DODATAK 9) Sastanak suvlasnika se smatra održanim ako se na njemu pojavi 1/5 suvlasnika, a odluka donešena ako naknadno u roku 7 dana odluku donesenu na sastanku potpiše natpolovična većina.0	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe.

657	IVAN ZIDAREVIĆ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Poštovani, Članak 29. predlagatelja administrativno je opterećujući za predstavnika suvlasnika koji u mnogim situacijama ovu važnu funkciju obalja volonterki ili uz minimalnu naknadu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisana mogućnost naknade za rad predstavnika suvlasnika, stoga suvlasnicima je ostavljena mogućnost da urede hoće li predstavnik stanara dobivati naknadu za svoj rad i u kojem iznosu.
658	RAFAEL RALIĆ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	St. 3 – zašto poziv mora biti dostavljen i u poštanski sandučić i na oglasnoj ploči? Dovoljna je oglasna ploča. St. 5 i 7 – čemu treći sastanak ako se odluke mogu potvrditi i pisanim putem? Što ako se ni na trećem sastanku ne skupi dovoljan broj suvlasnika? Tu bi trebalo primijeniti rješenje iz jedne susjedne države da odluke donesene na njemu postaju važeće i obavezujuće za sve suvlasnike ukoliko ih donese većina prisutnih na trećem sastanku. Tada st. 8 postaje nepotreban.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.
659	MAJA BAKAČ	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Dosta tih odredbi je neizvedivo u primjeru zgrade s apartmanima na moru gdje su suvlasnici iz različitih država ili mjesta te nisu fizički prisutni na lokaciji zgrade. Bilo bi dobro predvidjeti mogućnost online sastanka i online oglasne ploče. Također bi trebala biti obveza upravitelja organizirati barem jedan sastanak godišnje te dostavu zapisnika u roku od 15 - 30 dana.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.
660	KRUNOSLAV HRNJAK	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Stavak (5) je bespotrebno birokratsko opterećenje. Najavi se sastanak suvlasnika pet dana ranije pozivom na email i obavijest na oglasnoj ploči pa tko se pridruži pridruži. Dodatno ja sastanak prenosim i putem video konferencije pa zbilja tko se hoće pridružiti se pridruži. U konačnici svaku Odluku mora podržati svojim potpisom barem 50% suvlasnika, a pojedine odredbe i više (recimo video nadzor 75%). Ovo tri puta zakazivanje sastanka je bespotrebno molim obrišite to.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Nakon e savjetovanja odredba stavka 5. je brisana. Vezano uz druge načine održavanja sastanaka suvlasnika navodimo da su suvlasnici slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.

661	Ivica Džeba	Sastanak suvlasnika, Članak 29.	Stavak (6): Ovo je neprovedivo i dugotrajno pa time i neučinkovito. Zapisnik trebaju potpisati zapisničar i predstavnik suvlasnika te predstavnik upravitelja ako je prisutan sastanku. Zapisnik se kao prijedlog oglašava na oglasnoj ploči zgrade, a suvlasnici imaju rok od 8 dana poslati primjedbe na zapisnik predstavniku suvlasnika. S tim u vezi bi trebalo preraditi i stavak (8) ovog članka Zakona.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.
662	VIŠNJICA BREZOVIĆ-MLINARIĆ	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Učestalost održavanja sastanka suvlasnika	Najmanje jedanput godišnje ... a jedanput mjesečno da se i formacije šalju u obliku 'novina': sve o zgradí u zadnjih mjesec dana, radovi i troškovi, promijen, problemi ...	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba je nejasna, odnosno nerazumljiva.
663	Tomislav Kukuljica	Učestalost održavanja sastanka suvlasnika, Članak 30.	KONTRADIKCIJA Što ako imamo višegodišnji plan upravljanja zgradom ?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.
664	DEJAN VUKELIĆ	Učestalost održavanja sastanka suvlasnika, Članak 30.	Sastanak suvlasnika održava se sukladno potrebi i na istome se raspravlja o svim pitanjima važnim za upravljanje zgradom, dok je godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju, prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu višegodišnji program održavanja Upravitelj dužan svim suvlasnicima dostavljati najmanje jedanput godišnje.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba ne pridonosi poboljšanju predloženih rješenja.
665	Ratimir Komarica	Učestalost održavanja sastanka suvlasnika, Članak 30.	Dodati tekst: *** U zgradama sa više od trideset suvlasnika sve navedeno o sastanku suvlasnika odnosi se i na sastanak vijeća i ovlaštenika suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba ne pridonosi poboljšanju predloženih rješenja.

666	Dominik Tomislav Vladić	Učestalost održavanja sastanka suvlasnika, Članak 30.	<p>Sadašnji prijedlog teksta članka definirati kao stavak (1).</p> <p>Dodati stavak (2) koji glasi: (2) Dolazak na sastanak suvlasnici potvrđuju potpisom na sastanku. O eventualnoj nemogućnosti dolaska zbog drugih obveza suvlasnicima se treba dati na raspolaganje dovoljno vremena da predlože dodatni termin u dogovoru s predstavnikom suvlasnika kako bi raspravili sve točke dnevnog reda sastanka i po potrebi dali suglasnost ako se radi o donošenju odluka.</p> <p>Dodati stavak (3) koji glasi: (3) Suvlasnici koji se ne odazovu sastanku a svoj izostanak ne opravdaju upravitelju u razdoblju od sljedeća tri mjeseca plaćaju trostruki iznos mjesečne pričuve.</p> <p>Obrazloženje: Potpuno prepuštanje da se dio oko prisutnosti sastancima regulira međuvlasničkim ugovorom će kao posljedicu imati nezainteresiranost suvlasnika a predstavnik suvlasnika i upravitelj neće imati nikakvu informaciju o tome tko namjerava ili ne namjerava sudjelovati na sastancima.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Prijedlog je u suprotnosti s intencijom odredbe.</p>
-----	-------------------------	---	---	----------------	--

667	IGOR DOUBEK	Učestalost održavanja sastanka suvlasnika, Članak 30.	<p>Ovakav naslov i članak, kao posebna odredba, su posve nepotrebni. Po jednostavnoj logici to bi trebao biti stavak u članku 29. i to najbolje drugi.</p> <p>Iz teksta novog stavka trebalo bi biti razvidno da postoji razlika između redovnog sastanka (godišnjeg) sastanka koji bi se trebao održati najkasnije do zadnjeg dana veljače i vanrednih sastanaka koji bi se održavali onoliko puta koliko upravitelj bude smatrao potrebnim, odnosno svaki puta kada to budu zatražila barem tri (3) suvlasnika koji predstavljaju najmanje 15% vlasničkih udijela. Nakon isteka roka od deset (10) dana u kojemu upravitelj nije udovoljio njihovom zahtjevu, navedeni suvlasnici mogu sami poduzeti radnje za sazivanje sastanka suvlasnika u skladu s člankom 29.</p> <p>Također bi važno bilo dodati novi stavak kako slijedi:</p> <p>(x) Sastanak suvlasnika (zasjedanje zbora suvlasnika) se mora poništiti, na inzistiranje onih suvlasnika koji su glasovali protiv neke od odluka ili onih odsutnih, ako se naknadno utvrdi, da je začetnik sastanka suvlasnika propustio ili zakasnio pozvati neke od suvlasnika ili je propustio pozivu priložiti sadržaje propisane 4. stavkom (nadopunjenim) u članku 29..</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Primjedba ne pridonosi poboljšanju predloženih rješenja.</p>
668	BERNARDICA HOLJEVAC	Učestalost održavanja sastanka suvlasnika, Članak 30.	<p>Predvidite što se događa ako se sastanak ne sazove</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom, 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.</p>
669	Mario Kljusurić	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom	<p>Kakav crni program održavanja.</p> <p>Po meni treba jednom godišnje predstavnik obavijestiti sve suvlasnike mailom tko to želi znati pto se odradilo od zadnje obavijesti i što se planira...</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.</p>

670	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Članak 31. st. 1. točka i. trebalo bi provjeriti propise koji reguliraju zaštitu od požara i možda preformulirati jer je prema postojećoj praksi drugih država opasno ugrađivati punionice električnih vozila unutar zgrada.	Primljeno na znanje	Prilikom postavljanja mjesta za punionice električnih vozila primjenjivat će se posebni posebni propisi, primjerice Zakon o zaštiti od požara i drugi propisi kojima se uređuje postavljanje takvih punionica.
671	TEA ŠULENTIĆ	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	<p>Odredba čl. 31. st. 2. toč. 2. je kontradiktorna čl. 23. koji investicijsko održavanje izjednačava s poboljšicama iz ZV-a (a koji traži 100% suglasnost). Iz čl. 31. bi se dalo zaključiti da je i za te poslove potrebno 80%, ali bilo bi dobro da se to jasnije napiše.</p> <p>U čl. 31. st. 1. toč. h) - koja je to točno odluka? Da li je to prijava projekta obnove na sufinanciranje ili odluka da će se provesti projekt obnove samostalno na račun zgrade ili oboje ili još nešto dodatno?</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ovaj Zakon je lex specialis u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>
672	Dijana Varlec	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	<p>Predlažem izmjenu ovog članka na način da nije potrebno svake godine donositi Odluku o upravljanju zgradom, ali je potrebno svake godine donijeti godišnji program održavanja zgradom.</p> <p>Obrazloženje: Način na koji je trenutno napisan stavak 1, ovog članka ispada da se svake godine treba donositi Odluka koja će sadržavati sve elemente navedene u ovom stavku. Ovo je potpuno nepotrebno jer se neće sve navedeno donositi svake godine. Stoga Odluka treba sadržavati generičke odredbe, a specifične investicije trebale bi biti dio godišnjeg programa održavanja zgrade. Stoga je ovaj članak potrebno u potpunosti izmijeniti.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Pojedina odluka o upravljanju zgradom se donosi kada o tome odluči potrebna većina suvlasnika zgrade. U tom smislu, nije potrebno svake godine donositi pojedinačnu odluku o upravljanju zgradom koja se odnosi na određeno pitanje (npr. odluka o izboru ili promjeni upravitelja zgrade) ako postoji volja većine suvlasnika da ranija odluka o izboru upravitelja ostane na snazi.</p>
673	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Nejasno je, ako se radi o hitnom/nužnom popravku, a koji se financira kreditom Banke, koji % suglasnosti je potrebno pribaviti. Molimo pojasniti pravno zastupanje.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.</p>
674	HGK	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	U pogledu članka 31. stavka 1. alineje i predlažemo provjeriti propise koji reguliraju zaštitu od požara i možda preformulirati jer je prema postojećoj praksi drugih država opasno ugrađivati punionice električnih vozila unutar zgrada.	Primljeno na znanje	Prilikom postavljanja mjesta za punionice električnih vozila primjenjivat će se posebni posebni propisi, primjerice Zakon o zaštiti od požara i drugi propisi kojima se uređuje postavljanje takvih punionica.

675	Ruža B.	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Poštovani, smatram da ukidanje stopostotne suglasnosti suvlasnika za donošenja nekih odluka nije primjereno. Trebalo bi barem uvesti stopostotnu suglasnost vlasnika stanova na čijem katu zgrade netko želi izvoditi preinake zajedničkih prostora (npr. stubišta). U praksi se često događa da pojedine suvlasnike zgrade nije uopće briga da li će netko od tavana ili garaže napraviti stambeni prostor i onda tražiti izmjenu zajedničkog stubišta da si olakša pristup tavanu ili garaži jer to ih osobno ne dira, odnosno ne zbiva se na njihovom katu i pred ulaznim vratima u njihov stan. Osobno sam se našla u situaciji gdje je vlasnik stana iz prizemlja kupio tavanski prostor do kojeg ima pristup vertikalnim montažnim ljestvama oslonjenim na zid odmah do ulaznih vrata u moj stan. Sada bi htio "iščupati" iz zida te montažne ljestve i napraviti produžetak postojećeg stubišta da si olakša pristup tavanu. Vlasnicima stanova na prethodnim katovima sve to ne smeta jer se ne izvodi pred njihovim vratima, oni neće svakodnevno prolaziti ispod novih montažnih stepenica, neće se stvarati buka u njihovom stanu, a o legalnim aspektima takvog poduhvata uopće ne razmišljaju.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba se temelji na osobnoj procjeni i općenite je naravi te ne može doprinijeti ostvarivanju ciljeva ovoga Zakona.
676	Komunalac d.o.o.	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	izbaciti stavak (f) – to je obaveza upravitelja koji sklapa ugovor s osiguravateljem, dok suvlasnici mogu dodatno naknadno odlučivati ev. o nadstandardu	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. 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. Upravitelj ima obvezu sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika. Slijedom navedenog, suvlasnici su dužni odabrati osiguravatelja te o tome obavijestiti upravitelja zgrade koji s odabranim osiguravateljem sklapa ugovor o osiguranje u skladu s odlukom suvlasnika.

677	Pravobranitelj za osobe s invaliditetom	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Predlažemo kod članka 31. dodati novi stavak koji bi glasio: (3) Iznimno od stavka (1), u zgradama u kojima je jedan od suvlasnika ili član kućanstva suvlasnika osoba s invaliditetom s najmanje 80% tjelesnog oštećenja na donjim ekstremitetima ili osoba s III. ili IV. stupnjem funkcionalnog oštećenja koje se odnosi na tjelesno oštećenje, odluka o poboljšicama i uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti se donosi većinom od 33% suvlasnika.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
678	Arijana Grahovac Oroz	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Ovaj prijedlog Zakona ne razlikuje etažirane zgrade od onih koje nisu etažirane, odnosno izjednačava ih, što je u suprotnosti sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji tu obvezu propisuje. (2) Kvalificiranom većinom donose se odluke: 1. o promjeni namjene zajedničkog dijela zgrade u posebni Zgrade koje nisu etažirane, odnosno njihovi zajednički prostori su nelegalno zaposjednuti od pojedinih suvlasnika - dvorišta su puna nelegalnih garaža, skladišta ili poslovnih prostora, podrum - nekada zajednički postao je poslovni prostor pojedinog suvlasnika ili tavana koji koriste neki suvlasnici, a drugi nemaju niti pravo pristupa. Kvalificiranom većinom 80%, suvlasnici mogu donijeti odluku da ti zajednički dijelovi, odnosno njihove garaže, poslovni prostori ili dio tavana postanu njihov posebni dio, njihovo vlasništvo. To je otuđenje i ne spada u čl. 31. Odluke o upravljanju zgradom.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovaj Zakon je lex specialis u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
679	Jug Puljizević	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Točka n. nije u skladu s ostatak prijedloga zakona, jer suvlasnici mogu utjecati samo na poseban dio kućnog reda, koji opet nema velikog utjecaja na kućni red u cjelini. Uskladići tekst prijedloga sa samim sobom.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti s intencijom odredbe.

680	Ratimir Komarica	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Dodati stavak: *** (1a) U zgradama s više od trideset suvlasnika odluka o upravljanju zgradom je donesena kad se o odluci izjasni većina u vijeću suvlasnika i odgovarajući broj ovlaštenika suvlasnika koji su ukupno ovlašteni od suvlasnika sa natpolovičnim udjelom u sveukupnoj površini posebnih dijelova zgrade, osim za odluke navedene u stavcima a. i b. ovog članka.	Djelomično prihvaćen	Djelomično prihvaćeno. Nakon e savjetovanja u Zakon su uvedene odredbe o Vijeću suvlasnika. Navedenom odredbom je propisano da je međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti da Vijeće suvlasnika donosi odluke koje su suvlasnici ovlašteni donositi, kao i ograničenja u odlukama koje Vijeće može donijeti. Iznimno od navedenoga, Vijeće suvlasnika ne može donositi odluke koje se donose kvalificiranom većinom suvlasnika.
681	Iva Polak	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Članak 31 i 32 se preklapaju jer se u Članku 31 za a,b,g i apsolutno sve zahvate koji premašuju sredstva napričuvi trebaju prikupiti potpisi.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Komentar ne sadrži prijedlog.
682	UDRUGA UPRAVITELJ	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Prijedlozi za članak: - U stavku (1) predlažemo sljedeće izmjene po točkama kako slijedi: o Točka f) – predlažemo izbacivanje te točke o Točka i) – predlažemo brisanje dijela rečenice: „i mjesta za punjenje električnih vozila“ ili alternativno da se izmijeni tako da glasi: “i mjesta za punjenje električnih vozila, ali samo ako se postavljaju izvan zgrade” - U stavku (2) predlažemo: o Brisanje točke 1. o Izmjenu točke 2. tako da se na kraju rečenice doda dio koji glasi:“osim za radove iz stavka (1) ovog članka” Obrazloženje: U odnosu na stavak (1) predlažemo: - da se izbaci točka f). Naime, donošenje odluka o odabiru osiguratelja značajno bi otežalo i usporilo proces sklapanja polica osiguranja, a što može dovesti zgradu u opasnost da ne bude osigurana zbog dugog procesa odlučivanja. Zakon propisuje odredbe o održavanju sastanka te mu daje prednost u pogledu načina odlučivanja. Sazivanje sastanka i odlučivanje na njemu se može značajno otegnuti (što i sam zakon prepoznaje) te se vrlo lako može dogoditi da zgrada u tom periodu ne bude osigurana, a da se upravo tada dogodi neka vrsta štete. U tom bi se slučaju suvlasnike nepotrebno izlagalo riziku da nastalu štetu moraju sami nadoknaditi. Također napominjemo da se navedeni prijedlog nadovezuje na već	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovim Zakonom, 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. Nadalje, upravitelj ima obvezu sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika. Slijedom navedenog, suvlasnici su dužni odabrati osiguravatelja te o tome obavijestiti upravitelja zgrade koji s odabranim osiguravateljem sklapa ugovor o osiguranje u skladu s odlukom suvlasnika. U odnosu na postavljanje punionica električnih vozila te propisima koji se odnose na zaštitu od požara, navedeno je u nadležnosti Ministarstva unutarnjih poslova.

			<p>postojeći naš prijedlog u čl. 26.</p> <p>- Da se izmijeni točka (1) jer su električna vozila izrazito opasna ukoliko se zapale jer se požar na takvom tipu vozila može vrlo teško ugasiti te bi jaka vatra mogla izazvati znatnu štetu na zgradi. Stoga smatramo da punionice trebaju biti izgrađene na otvorenome.</p> <p>U svezi sa stavkom (2) predlažemo:</p> <p>- brisanje točke 1. jer je izričito u suprotnosti s odredbama Zakona o vlasništvu i odredbama Zakona o zemljišnim knjigama kojima se propisuje suglasnost svih suvlasnika za raspolaganje pravom vlasništva, odnosno zahtijevala bi se ovjera potpisa otuđitelja zajedničkih dijelova zgrade radi upisa u zemljišne knjige.</p> <p>- Izmjenu točke 2. na predloženi način kako bi se izbjegla dvojba jesu li određeni radovi investicijski ili se radi o poslovima redovite uprave iz ovog članka.</p>		
683	Iva Rukavina	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Smatram da je potrebno definirati da predstavnik suvlasnika i njegov zamjenik mogu biti isključivo suvlasnici.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>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.</p> <p>Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.</p>
684	OLIVERA KOPRIVNJAK	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	<p>St. (2) Kvalificiranom većinom donose se odluke:</p> <p>1. o promjeni namjene zajedničkog dijela zgrade u posebni dio zgrade</p> <p>Budući da se u točki 1. u biti radi o otuđenju zajedničkog dijela a ne o poboljšicama ili investicijskom održavanju, suglasnost nikako ne bi smjela biti manja od 100 %-tne (u Prijedlogu ovog zakona je za to dovoljna 80 %-tna suglasnost).</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.</p>

685	Marijana Herek	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Članak 31. stavak 2. u suprotnosti je sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (članak 87.) koji za slučajeve izvanredne uprave, u što svakako spadaju i rekonstrukcije (uvrštene u nužne popravke!), poslovi investicijskog održavanja, energetska obnova te druge poboljšice, predviđa potrebnu suglasnost svih suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovaj Zakon je lex specialis u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
686	IGOR DOUBEK	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Članak 31. – za alineju „g.“ smatram da je posve nepotrebna kada upravitelj predlaže visinu pričuve u sklopu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade koji se spomine u „c.“, a prihvaćanjem tog programa, tj. planova automatski se prihvaća i visina pričuve. Čak i ako se suvlasnici ne slože s iznosom koji predlaže upravitelj može se, uz potpis dvoje ovjeritelja, na unaprijed pripremljeni tekst odluke učiniti ispravak na licu mjesta i još korekciju spomenuti u zapisnik. U nekim člancima su navedene, ili će biti predviđene i drugačije većine stoga će svakako trebati nadopuniti ovaj članak. Razmislite o mogućem 3. stavku – Nime, u nekim članicama unije predvidjeli su mogućnost da kada jedan suvlasnik posjeduje više od 50% vlasničkih udjela da mu se pri glasovanju prizna samo 50% vlasničkih udjela kako ne bi imao mogućnost da konstantno preglasava ostale suvlasnike!	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.
687	DAVOR PETRAČIĆ	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	I. poboljšicama i uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti m. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade n. kućnom redu o. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade DODATAK ako se kredit financira iz pričuve (2) Kvalificiranom većinom donose se odluke: 1. o promjeni namjene zajedničkog dijela zgrade u posebni dio zgrade 2. o poslovima iz članka 23. ovog Zakona. DODATAK: 3.) o kreditu koji se ne može financirati iz sredstava pričuve0	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetnim člankom uređeno je da odluke suvlasnika o upravljanju zgradom uz navedene su i druga pitanja vezana uz upravljanje zgradom o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja, stoga suvlasnici su slobodni urediti i druga pitanja u vezi upravljanja zgradom.

688	Mario Premec	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Predlažem u čl. 31. saviti i ugradnju video nadzora za koji inače treba 70% suvlasničkih dijelova. Zašto je to iznimka od ostalih navedenih na listi?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetnim člankom uređeno je da odluke suvlasnika o upravljanju zgradom uz navedene su i druga pitanja vezana uz upravljanje zgradom o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja, stoga suvlasnici su slobodni urediti i druga pitanja u vezi upravljanja zgradom.
689	RAFAEL RALIĆ	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	St, 1, alineja F – izbaciti. U čl. 26 stoji na upravitelj osigurava zgradu. Eventualno se suvlasnici mogu dogovoriti o dodatnom osiguranju koje ne spada u ona navedena u čl. 26, npr. od potresa.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovim Zakonom, 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. Nadalje, upravitelj ima obvezu sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika. Slijedom navedenog, suvlasnici su dužni odabrati osiguravatelja te o tome obavijestiti upravitelja zgrade koji s odabranim osiguravateljem sklapa ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika
690	Ivica Džeba	Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom, Članak 31.	Ovdje postoji kontradiktornost. Energetska obnova zgrade sigurno je vezana uz povećanje pričuve, što bi se moglo ubrojiti u investicijsko održavanje, a tada bi za takvu odluku trebala biti kvalificirana većina, a ne natpolovična većina suvlasnika.	Primljeno na znanje	Ako je za energetska obnovu zgrade potrebno izdvojiti sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine, navedeno će se smatrati investicijskim održavanjem sukladno članku 24. Zakona te će za donošenje odluke o energetska obnovi zgrade u tom slučaju biti potrebna kvalificirana većina suvlasnika.
691	LEANA BRAJKOVIĆ	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Donošenje odluke prikupljanjem potpisa	Zakonom nije definirano da li najmoćniji imaju pravo odlučivanja potpisom umjesto suvlasnika ukoliko suvlasnik ne stanuje u zgradi te se na njega ne odnose odluke vezane za kvalitetu života stanara jer suvlasnik koji ne prebiva u zgradi nije upoznat s problemima stanara.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovim Zakonom nije dana mogućnost najmoćnicima pravo odlučivanja potpisom umjesto suvlasnika.
692	KRISTINA KARABAĆ	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Donošenje odluke prikupljanjem potpisa	Obveze suvlasnika- ČL.33 predstavnik suvlasnika uopće nije potreban stav.5 obavijestiti Upravitelja (šta on sam sebe obavještava?) stav. 11 obavijestiti Upravitelja, stav.6 obavijestiti Upravitelja, stav. 7 obavijestiti Upravitelja	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.

693	Dijana Varlec	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	Predlažem izmjenu ovog članka na način da se propiše vrsta odluke, npr. odluka vezana uz ponašanje ili odluka o obavljanju radova. Za Odluke vezane uz obavljanje radova, predlažem da se propiše minimalan iznos za koji je potrebno prikupljanje potpisa. Predlažem da taj iznos bude 1.500,00 €, odnosno da za sve troškove koji prelaze ovaj iznos, predstavnik suvlasnika ima obvezu prikupljanja potpisa i donošenja odluke sukladno članku 3. Odluke vezane uz ponašanje suvlasnika donose se natpolovičnom većinom te predstavnik suvlasnika mora prikupiti potrebne potpise. Većina odluka vezana je upravo uz obavljanje nužnih radova te ovaj članak treba odražavati upravo navedeno.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.
694	Tomislav Kukuljica	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	PROBLEM ovdje postoji problem vjerodostojnog emaila suvlasnika	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
695	SREČKO NARANČIĆ	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	Digitalizacija upravljanja suvlasničkim zajednicama, uključujući i mehanizme informiranja, raspravljanja i odlučivanja postaje civilizacijska i tehološka nužnost. Smatramo da bi morala postojati informatička infrastruktura koja bi takvo upravljanje učinila mogućim i to bi trebalo regulirati ovim zakonom.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.
696	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	Unijeti odredbu koja definira način obavještanja suvlasnika i zahtijeva oglasnu ploču ili e-oglasnu zgrade. Razraditi pojam elektroničke oglasne ploče, arhive dokumentacije zgrade, elektronskog glasanja i arhiviranja takvog glasanja – e-Građani itd. Razraditi sastanak suvlasnika na daljinu (sjetimo se COVID 19) itd.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.

697	ZGRADONačelnik	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	DODATI "ili bilo kojim drugim načinom kojim se može utvrditi identitet". Također, potrebno je jasno propisati kako se donose odluke u slučaju postojanja više zajednica suvlasnika u jednoj građevinskoj cjelini. PREDLAŽEMO da ako je riječ o zahvatu koji se tiče zajedničkih dijelova građevinske cjeline, odluka se donosi natpolovičnom većinom zajednica suvlasnika razmjerno njihovoj veličini građevinske cjeline. Troškove takvih zahvata snose svi suvlasnici razmjerno njihovim omjerima. OBJAŠNJENJE – ako postoji više zajednica suvlasnika u jednoj građevinskoj cjelini, a želi se promijeniti krov ili energetski obnoviti zgrada ili odraditi bilo koji dio na zajedničkom dijelu svih, potrebno je jasno i nedvojbeno utvrditi model donošenja odluke. Ako od, primjerice sedam zajednica, 4 žele takav korak, ostale tri automatski to moraju napraviti i snose troškove razmjerno s ostalima. Kada ovoga ne bi bilo, lako će se dogoditi da će se 6 zajednica odlučiti za takav korak, a jedna će odbiti i sve pada u vodu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća i upotreba pojma „bilo koji“ bi dovela do nedoumica i nesporazuma.
698	HGK	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	S obzirom da niti upravitelj niti predstavnik suvlasnika nisu osobe ovlaštene za legitimiranje, traženje uvida u osobnu iskaznicu je teško provedivo što je potrebno jasnije definirati ovlaštenja predstavnika suvlasnika ili upravitelja u tom dijelu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ovim Zakonom predstavniku suvlasnika ili drugom zainteresiranom suvlasniku je dana ovlast za legitimiranje suvlasnika.
699	Komunalac d.o.o.	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	st.1 - Što se smatra može smatrati dokazom identiteta?	Primljeno na znanje	Dokaz identiteta suvlasnika utvrdit će se uvidom u osobnu iskaznicu koja se može dostaviti i putem elektroničke pošte.

700	ZAPAD-STAN d.o.o.	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <p>- Predlažemo da se početak rečenice u stavku (1) izmijeni tako da glasi: „predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik može 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.“</p> <p>- U stavku (3) predlažemo izmijeniti da glasi: „Predstavnik suvlasnika obvezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 1. ovoga članka objaviti dostavom suvlasnicima u poštanske sandučice ili putem elektroničke pošte“.</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>U svezi sa stavkom (1), a sukladno našem ranijem komentaru u svezi s čl.29. ističemo da je neopravdano ograničavati prava suvlasnika na ovdje predloženi način. Naime, nejasno je što su točno znači fraza „drugi opravdani razlozi“, a to znači potencijalno stvaranje pravne nesigurnosti jer je u pitanju pravni standard koji će onda morati sudovi tumačiti od slučaja do slučaja. Stoga predlažemo da se odlučivanje putem potpisne liste, bilo papirnate ili digitalne, ne veže za mogućnost održavanja sastanka, već da se omogući svakom suvlasniku ili predstavniku suvlasnika da predloži svojim suvlasnicima u bilo koje vrijeme donošenje neke odluke, koristeći za to komunikacijske kanale koje god želi, odnosno komunikaciju uživo, pisanim ili elektroničkim putem. Ako su suvlasnici zainteresirani za tako odaslan prijedlog, odluka će se provesti, a u suprotnome ne. Dakle, prema našem stajalištu nije potrebno prenormirati postupanje suvlasnika u donošenju odluka kao što je predloženo.</p> <p>Prema postojećoj praksi Agencije za zaštitu osobnih podataka nije dopuštena objava osobnih podataka suvlasnika na oglasnoj ploči te bi predloženo normiranje bilo u suprotnosti s Općom uredbom o zaštiti osobnih podataka te Zakonu o provedbi opće uredbe. Stoga, a u skladu s praksom AZOP-a predlažemo dostavu u poštanske sandučice ili putem elektroničke pošte.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U ovom slučaju se ne objavljuju na oglasnoj ploči osobni podaci suvlasnika, već odluka donesena na način propisan odredbom članka 36. stavka 1. toga članka Zakona.</p>
-----	-------------------	--	--	----------------	---

701	Jug Puljizević	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	<p>Kako će predstavnik suvlasnika utvrditi identitet i da li će o tome sastaviti bilješku ili skupljati preslike ili... na koji je način ovo usklađeno s propisima koji se odnose na zaštitu podataka? Što u slučaju spora (nisam ja potpisao nego netko umjesto mene - ima dosta slučajeva u praksi).</p> <p>Nadalje, koliko ljudi ima kvalificirani elektronički potpis (napose stariji suvlasnici) i na koji će se aplikativni način omogućiti takvo potpisivanje? Ukoliko prijedlog zakona želi pratiti stvarnu situaciju potrebno je dopustiti i glasovanje putem drugih komunikacijskih kanala kao npr. Viber ili Whatsap pri čemu se detalji trebaju propisati MVU.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Dokaz identiteta suvlasnika utvrdit će se uvidom u osobnu iskaznicu koja se može dostaviti i putem elektroničke pošte.</p>
-----	----------------	--	--	----------------	--

702	Ratimir Komarica	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	<p>Treba dodati: *** (4) Upravitelj zgrade dužan je osigurati i provesti svu potrebnu tehničku podršku za prikupljanje potpisa, uz obavezu da prijedlog odluke dostavi svakom pojedinom suvlasniku na njegovu adresu prema raspoloživim podacima u zemljišnim knjigama ili drugim evidencijama, s naznakom udjela pojedinog suvlasnika, čak i u slučaju kada je na jednom posebnom dijelu nekretnine upisano više suvlasnika.</p> <p>*** (5) Prikupljanje potpisa se može obaviti i putem prikupljanja potpisanih odluka u papirnom ili elektroničkom obliku.</p> <p>*** (6) Prikupljanje potpisa za pojedinu odluku može trajati najviše do devedeset dana od objavljene odluke, a prije ponovnog odlučivanja o istoj odluci mora proći najmanje sedam mjeseci od završetka prethodnog prikupljanja potpisa.</p> <p>*** (7) Odluke o načinu obračuna utrošene vode i toplinske energije donose se većinskim udjelom onih posebnih suvlasničkih dijelova nekretnine koji su spojeni na jedno zajedničko brojilo na osnovu kojeg se naplaćuje izvršena isporuka usluge.</p> <p>*** (8) Upravitelj zgrade dužan je voditi evidenciju tj. popis suvlasnika koji su spojeni na jedno brojilo i sukladno toj evidenciji provjeravati da li je za odluku o promjeni načina obračuna prikupljen dovoljan broj potpisa suvlasnika.</p> <p>*** (10) Upravitelj i predstavnik suvlasnika moraju objaviti rezultate prikupljanja potpisa u roku od petnaest dana od završetka prikupljanja potpisa i omogućiti uvid suvlasnicima u sve prikupljene potpise.</p> <p>*** (11) Ako više od pet posto suvlasnika u roku od trideset dana od objavljene odluke uloži prigovor i zatraži provjeru prikupljenih potpisa, upravitelj je dužan u suradnji s Ministarstvom unutrašnjih poslova izvršiti provjeru prikupljenih potpisa.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.</p>
-----	------------------	--	---	----------------	--

703	UDRUGA UPRAVITELJ	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predlažemo da se početak rečenice u stavku (1) izmijeni tako da glasi: "ako se zbog veličine zgrade, sporazuma suvlasnika ili iz drugih opravdanih razloga..." - U stavku (3) predlažemo na kraju rečenice dodati dio koji glasi: "poštujući odredbe zakona, odnosno uredbi Europske Unije kojima je uređeno pitanje zaštite osobnih podataka" <p>Obrazloženje:</p> <p>U svezi sa stavkom (1), a u skladu s ranijim prijedlogom Udruge vezanim za čl. 29. st. 1., stajališta smo da suvlasnici trebaju imati veću autonomiju u pogledu načina odlučivanja o vlastitoj nekretnini, stoga smatramo da trebaju imati mogućnost sporazumno odrediti da će umjesto održavanja sastanaka prikupljanje potpisa, bilo u fizičkom ili digitalnom obliku, biti primarni način odlučivanja.</p> <p>Kod uređenja stavka (3) je prema našem stajalištu nužno paziti na odredbe Opće uredbe o zaštiti osobnih podataka i njezinih pratećih (domaćih) zakona. Naime, objavljivanje potpisnih listi na oglasnoj ploči može vrlo lako dovesti do neželjenog objavljivanja osobnih podatka suvlasnika svakoj trećoj osobi koja se zatekne u zgradi. Stoga smatramo kako je nužno propisati da prije svega objava na oglasnoj ploči, a i putem elektroničke pošte, mora biti usklađena s tim propisima, tim više što uredbe EU s izravnom primjenom imaju nadzakonsku snagu pa bi ova odredba bila potencijalno protivna propisu višeg ranga.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U ovom slučaju se ne objavljuju na oglasnoj ploči osobni podaci suvlasnika, već odluka donesena na način propisan odredbom članka 36. stavka 1. toga članka Zakona.</p>
-----	-------------------	--	--	----------------	---

704	Oliver Kliček	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	<p>U članak 32. promijeniti stavku 1. u: Ako se zbog veličine zgrade ili iz drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 29. stavka 1. ovoga Zakona, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik će za donošenje odluke pribaviti suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku - ubacuje se -"osobnim prikupljanjem, preko objavljene potpisne liste na oglasnoj ploči" ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži uz dokaz identiteta ili s elektroničkim potpisom. Potrebno je ubaciti stavku: Potpisna lista za odluku iz stavke 1. mora sadržavati: ime i prezime suvlasnika, mjesto potpisa, datum potpisa i njegov suvlasnički udio u zgradi</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ne iznose se konkretni prijedlozi već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.</p>
-----	---------------	--	--	----------------	---

705	IGOR DOUBEK	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	<p>Članak 32. – Nažalost ovo je vrlo loše rješenje koje je u nas praktički postalo redovna praksa i rak rana koja otuđuje suvlasnike od aktivnog sudjelovanja u donošenju odluka, kako sam već naveo ranije u svezi mjesta održavanja sastanka, u komentaru za članak 29.. Naime, jedino osobna prisutnost suvlasnika na sastanku omogućuje da oni direktno i bez filtera međusobno razmjenjuju mišljenja, oči u oči, što im pruža priliku za jasnije sagledavanje problema rasprave i svjesnije glasovanje. U ostalim članicama Unije nedostatak adekvatnog prostora za sazivanje sastanka u zgradi ne prolazi kao opravdanje da se sastanak sa raspravom zamjeni pismenim glasovanjem ili kako to kod nas kolokvijalno nazivamo „skupljanje potpisa“. Skupljanje potpisa je podložno manipulaciji. To se najčešće odvija tako da tzv. predstavnik suvlasnika ide od stana do stana, svakom suvlasniku sa njemu prilagođenom pričom, a oni ne zajući što drugi suvlasnici zaista misle, potpisuju mačka u vreći.</p> <p>U vrijeme pandemije zbog Covida 19 u mnogim članicama Unije, po odluci njihovih vlada, koje ne spavaju 15 godina, upravitelji zgrada su uveli on line sastanke i glasovanje. Međutim, u našoj zgradi bili smo više od tri godine blokirani bez sastanaka i odlučivanja o bilo čemu!</p> <p>Budite razumni i odustanite od ovog članka!</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Primjedbe su općenite naravi te ne mogu doprinijeti ostvarivanju ciljeva ovoga Zakona.</p>
-----	-------------	--	---	----------------	--

706	Alan Čaplar	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	Predlažem da se predvidi mogućnost odlučivanja putem odgovarajućeg web-servisa (koji će napraviti upravitelj, i/ili državna uprava... unutar sustava e-građanin) u koji se suvlasnici prijavljuju svojom lozinkom i izjašnjavaju glasovanjem "za", "protiv" ili "suzdržan" o prijedlogu odluke koju u sustav može upisati samo predstavnik suvlasnika, i/ili upravitelj, autentificiran svojom lozinkom ili osobnim certifikatom. Na taj način bi se transparentno vidjelo o čemu se točno glasuje, tko je od stanara za što glasovao ili nije glasovao, je li prikupljena odgovarajuća većina za donošenje određene odluke. U suvremenom dobu neučinkovito je odlučivanje u zgradi (pogotovo onoj s mnogo posebnih jedinica) uvjetovati sazivanjem i čekanjem besplodnih sastanaka uživo na koje se gotovo nikad neće odazvati dovoljan broj suvlasnika, a ne omogućiti učinkovito računalno glasovanje uz odgovarajuće autentifikacijske ključeve i zaštitu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Suvlasnici su slobodni koristiti digitalnu tehnologiju za potrebe međusobnog komuniciranja i donošenja odluka. Naime, suvlasnici imaju instrument međuvlasničkog ugovora s kojim se može puno detaljnije regulirati neke odnose u zgradi, nego što je to moguće sa zakonom. Zakon daje okvir za postupanje.
707	SANDRA LALETA	Donošenje odluke prikupljanjem potpisa, Članak 32.	Ovako formuliranom odredbom neće se omogućiti kontrola je li predstavnik suvlasnika pokušao doći do nekog suvlasnika i dobiti njegov potpis. Neke suvlasnike čije mišljenje mu ne odgovara predstavnik suvlasnika vrlo će jednostavno zaobići jer ih neće niti informirati o prijedlogu odluke i prikupljanju potpisa. Predlažem dodati odredbu da se na oglasnoj ploči treba pravovremeno informirati suvlasnike o prikupljanju potpisa te omogućiti da u bilo kojem obliku ostvare mogućnost glasovanja za neku odluku (npr. ubacivanjem ispunjenog listića u poseban sandučić predstavnika stanara u zgradi). U suprotnom, ostaje na djelu samovolja predstavnika suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznose se konkretni prijedlozi već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
708	BORIS MAKŠIJAN	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Obveze suvlasnika	ovaj članak treba provjeriti u prekršajnoj odredbi odnosno prekršajna odredba mora sankcionirati ako nešto od navedenog se ne provodi	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
709	VIŠNJICA BREZOVIĆ-MLINARIĆ	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Obveze suvlasnika	Problem pušenja po hodnicima i balkonima ... sto može smetati suvlasnicima sa zdravstvenim problemima jer se dim širi, može biti neugodan ako je marihuana u pitanju.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

710	Marko Sikirica	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Članak 33. stavak 8. mislim da se zakonom treba osim upravitelju dozvoliti ulaz u svoj posebni dio nekretnine ili zgrade i predstavniku suvlasnika	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je dovoljno dozvoliti ulaz u posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi i to samo 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
711	Ured pučke pravobraniteljice	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Člankom 33. Obveze suvlasnika, stavkom 5. kao jedna od obveza suvlasnika propisuje se obavještanje 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. Promjena broja korisnika na manje se ne evidentira ako će biti kraća od tri mjeseca bez prekida. Nije jasno odnosi li se ova odredba na kratkoročne goste (ne mislimo na najmprimce ili turiste) pojedinih suvlasnika i ukoliko da, o kojoj dužni boravka se radi i kada nastaje obveza prijave.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje. Suvlasnik je obavezan 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. Promjena broja korisnika na manje se ne evidentira ako će biti kraća od tri mjeseca bez prekida.
712	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Članak 33. st. 1. točka 4. – predlažemo da se o promjenama vezano uz suvlasništvo obavještava i upravitelja, a ne samo predstavnika suvlasnika.	Prihvaćen	Ne prihvaća se. Predstavnik suvlasnika je poveznica između suvlasnika i upravitelja zgrade, stoga putem predstavnika stanara suvlasnici mogu obavijestiti upravitelja zgrade o promjenama uz suvlasništvo.

713	TEA ŠULENTIĆ	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>U pogledu stavka 5. - zašto vrijedi samo za program sufinansiranja, a ne i za podizanje kredita koji je neophodan da bi se provela neka vrsta održavanja, obnove, poboljšice ili slično? Osim toga, odgovornost za štetu je preapstraktna i neće biti učinkovit mehanizam sankcioniranja. Suvlasnik može zakočiti proces i biti odgovoran za štetu, ali cilj i dalje neće biti ostvaren odnosno neće se izvesti namjeravana obnova, poboljšica, održavanje itd. Trebalo bi uvesti mehanizam kojim će se osigurati provedba zamišljenog zahvata, a ne samo odgovornost za štetu. Naravno, učinkovito i brzo. Ili prebaciti teret dokaza na suvlasnika koji koči - u smislu, sve se može provoditi bez njega, a ako on misli da mu je time pričinjena šteta, onda neka on tuži za štetu.</p> <p>Osim toga, ostaje nejasno što u situaciji ako druga zajednica suvlasnika, a koja recimo ima zgradu na istoj parceli, onemogućava na bilo koji način izvođenje obnove, održavanja, poboljšica i slično, zloupotrebljavajući pritom činjenicu da se radi o (pravno gledano) jednoj nekretnini.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona.</p>
714	Dijana Varlec	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Predlažem izmjenu ovog članka na sljedeći način:</p> <p>1. u stavku 1. točki 4. skratiti rok za informiranje predstavnika suvlasnika na 15 dana.</p> <p>2. u stavku 1. točki 5. skratiti rok za informiranje predstavnika suvlasnika na 5 dana. Brisati zadnju rečenicu u navedenoj točki. Promjena broja čak i na dva mjeseca može rezultirati značajnim uštedama. Nema razloga ne koristiti ovo pravo.</p> <p>3. u stavku 1. točkama 6. i 7. skratiti rok za informiranje predstavnika suvlasnika na 5 dana.</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>Nerijetko su suvlasnici ili neodgovorni ili nesvjesni obveze prijave prema nadležnim tijelima koju u pravilu obavlja predstavnik suvlasnika. Ukoliko se promjene ne jave na vrijeme mogu nastati štete ostalim suvlasnicima. Primjer su zajednički vodomjeri. Ukoliko se na vrijeme ne prijavi broj osoba koje koriste određeni stan, nastaje financijski trošak ostalim suvlasnicima.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>

715	Tomislav Kukuljica	Obveze suvlasnika, Članak 33.	IZBACITI ST 7 Zašto se ovo nalazi ovdje ? Nemamo li Zakon o remećenju javnog reda i mira ?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakon o prekršajima protiv javnog reda i mira („Narodne novine“ broj 41/77, 52/87, 47/89, 55/89, 05/90, 30/90, 47/90, 29/94, 114/22 i 47/23) uređuje koja se djela smatraju takvim prekršajima, a spomenuti članak prijedloga Zakona navodi da će na poziv predstavnika suvlasnika policija svojim prisustvom omogućiti da ne dođe do remećenja javnog reda i mira i da se sastanak održi.
716	Tomislav Kukuljica	Obveze suvlasnika, Članak 33.	NEDOVOLJNO POJAŠNJENO ST. 5 Što se točno misli u ovom slučaju ? De Minimis Informacije ili nešto drugo ? Kako će se procijeniti šteta ? Vruća tema nedovoljno pojašnjena.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Odgovornost za štetu razrađena je odredbama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).
717	Aleksandro Ćosić	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Tko će nadoknaditi trošak policiji koja osigurava red i mir na sastanku suvlasnika i time postaje zaštitarska služba ili redarska služba???	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Nema troška.
718	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Predlaže se izbacivanje stavka 4. i 6. iz članka 33. prijedloga zakona. Obrazloženje za brisanje stavka 4.: vlasništvo se mijenja upisom u zemljišne knjige i o tome bi automatski trebao biti obaviješten upravitelj zgrade (za čl. 4.). Nema opravdanog razloga o tome opterećivati predstavnika suvlasnika i zadavati mu dodatne poslove. Administrator zgrade je Upravitelj, i dovoljno je da on dobije tu informaciju automatski - što država mora osigurati. Obrazloženje za brisanje stavka 6.: Predstavnik suvlasnika nema razloga voditi evidenciju tko živi u stanu, to su privatne informacije koje se eventualno trebaju prijaviti MUP-u (prijava boravišta/prebivališta). U slučaju bilo kakve potrebe upravitelj/predstavnik suvlasnika može komunicirati s vlasnikom, koji će dalje rješavati problem s najmoprimcima, ili jednostavno pozvoniti na vrata. Predstavnik suvlasnika ne može biti dežurni policajac.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predstavnik suvlasnika je poveznica između suvlasnika i upravitelja zgrade, stoga putem predstavnika stanara suvlasnici mogu obavijestiti upravitelja zgrade o promjenama uz suvlasništvo.
719	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Članak 33. je potrebno nadopuniti odredbama koje će štititi privatnost (i strogo kazniti kršenje privatnosti), vrijeme i imovinu suvlasnika prilikom ulaska u posebni dio zgrade upravitelja zgrade, odnosno osoba koju upravitelj zgrade	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Vezano uz zaštitu imovine, ista je propisana drugima propisima kao i zaštita privatnosti. Ovima Zakonom se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, te se na druga pitanja, koja nisu

odredi te ovlaštenih službenih osoba nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji. Predlaže se dodati članku 33 dodatni stavak (x) ili zaseban članak koji glasi:

(x) Suvlasnik ima pravo na zaštitu privatnosti i svojeg vremena. Upravitelj zgrade, osobe koje on odredi sukladno stavku 8. te službene osobe stavku 9. ovog članka moraju biti neovisne u svojem postupanju, te ne smiju objavljivati, drugima priopćavati niti na bilo koji drugi način učiniti dostupnim bilo kakve pojedinosti vezane za suvlasnika, njegov posebni dio zgrade i korisnike posebnog dijela zgrade, koje nisu nužno potrebne za provedbu aktivnosti upravljanja i održavanja zgrade. Potrebu svog dolaska osobe iz stavka 8. i stavka 9. moraju pravovremeno prethodno najaviti suvlasniku posebnog dijela zgrade dostavom molbe za ulazak u pisanom obliku u kojoj će precizno obrazložiti svrhu dolaska, imena i prezimena osoba koje bi trebale ući u stan, svrhu ulaska i radnje koje planiraju obaviti u njegovom prostoru, predloženi termin ulaska, predviđeno trajanje ulaza u posebni dio zgrade te dati kontakt, uključujući adresu e-pošte, za daljnju komunikaciju po navedenom pitanju. Suvlasnik je dužan odgovoriti tražitelju pristupa u roku od najviše 30 dana od primitka molbe za pristup, i predložiti odgovarajući termin za ulazak u svoj posebni dio, ukoliko mu termin koji je predložio tražitelj pristupa nije prihvatljiv. U slučaju nemogućnost dogovora o ulasku s suvlasnikom posebnog dijela zgrade, tražitelji pristupa iz stavka 8. i 9. ovog članka imaju pravo zatražiti da o tome odluči nadležni Sud u vanparničnom postupku. U slučaju da suvlasnik ocijeni da mu predložena osoba čiji je dolazak najavljen ne može jamčiti privatnost ili na bilo koji način ugrožava njegova prava i imovinu, može zatražiti da tražitelj pristupa odredi druge osobe za ulazak u stan ili da tražitelj pristupa zatraži od nadležnog suda da odredi potrebne radnje koje je potrebno izvršiti po tom postupku i osobe koje će potrebne radnje provesti. Osobe iz stavka 8. i stavka 9.

uređena ovim Zakonom u primjenjuju propisi kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, propisi iz područja prostornoga uređenja i gradnje te drugi važeći propisi.

ovog članka ulaze u posebni dio zgrade suvlasnika na vlastitu odgovornost te su odgovorne za svu štetu koju učine prilikom ulaska i pri obavljanju svojih radnji, uključujući naknadu bilo kakve štete koja nastane suvlasniku posebnog dijela zgrade prilikom takvog ulaska, o čemu su dužne potpisati odgovarajuću izjavu suvlasniku prije ulaska u posebni dio zgrade.

Suvlasnik ima pravo na odgovarajuću naknadu za utrošeno vrijeme i stvarno nastale troškove, uključujući troškove osobe koja će ga zastupati, nastalu štetu, a što u cijelosti tereti tražitelja ulaza u posebni dio zgrade.

Komentar na Čl. 33.(5) Ukoliko je zajednica donijela bilo kakvu odluku, bez suglasnosti predmetnog suvlasnika, onda se ne može tražiti od njega da bilo što potpisuje ukoliko se ne slaže s takvom odlukom. Potrebno je jasnije u tekstu odrediti što bi bilo predmetno „nečinjenje“ zbog kojeg bi on bio dužan nadoknaditi štetu te postupke prethodnog dokumentiranja (zahtjeva) da on nešto učini u kojem će se obrazložiti razloge zašto bi nešto trebao učiniti i pravnu osnovu za to, te ukazati na potencijalnu štetu, uključujući konkretni iznos, koju može uzrokovati svojim nečinjenjem. Zakon bi prije svega trebao odrediti sudsku zaštitu u takvim slučajevima koja bi brzo (pravovremeno) i efikasno razriješila takve probleme i osigurala odgovarajuće „činjenje“ potrebnih radnji ukoliko se određeni suvlasnik njima protivi, a istovremeno osigurala odgovarajuću pravnu zaštitu osobe koja se protivi (možda suvlasnik za to ima opravdani razlog). U takvim slučajevima jedino pravičnu odluku može dati sud.

720	ZGRADONačelnik	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Predlažemo dodati točku 12 u st.1.</p> <p>(12) Suvlasnik je obavezan predstavniku suvlasnika, koji će to proslijediti upravitelju, prijaviti sve građevinske radove koje planira napraviti u svom posebnom dijelu, a koji se naslanjaju ili dotiču zajedničkih dijelova. Suvlasnik je obavezan prijaviti radove 10 dana prije početka kao i trajanje te točnu vrstu radova.</p> <p>U DIO ŠEST Zakona propisati sankciju ako se suvlasnik ne pridržava ove odredbe.</p> <p>OBJAŠNJENJE – Suvlasnik ima zajamčeno pravo slobode odlučivanja u svome stanu i ima pravo sa svojim stanom raditi što želi. Bojanje stana, stolarije, brušenje parketa, promjena kuhinjskih elemenata i slično nije problem. Problem nastaje kada suvlasnik nekom promjenom može napraviti štetu na zajedničkim dijelovima ili suvlasnicima oko sebe.</p> <p>Promjena, primjerice, WC školjke je bezazlen posao, no može biti prilično kompliciran ako se radi nestručno, ako se diraju odvodne cijevi zgrade. Ili mijenjanje cijevi vode u stanu – nije problem skidanje starih cijevi, nego spajanje na postojeće – ako se nestručno stave, može se uzrokovati šteta i zajedničkim i drugim posebnim dijelovima. Da ne govorimo o premještanju radijatora i dodavanju "koljena" čime se znatno utječe na zajednički sustav grijanja.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Uređivanje ostalih obveza suvlasnika može se urediti u okviru međuvlasničkog ugovora. Zakon ne shvaća predstavnika suvlasnika kao redara i ne treba ga dodatno kapacitirati jer je on samo prvi među jednakima. Nabranje vrste radova koji se moraju prijaviti i detaljno razgraničenje nije niti moguće s obzirom na razlike između zgrada i mogućih vrsta radova. Obveze suvlasnika su jasne ne samo po ovom Zakonu, već i prema drugim propisima koji su na snazi.</p> <p>Sukladno članku 37. stavku 3. ako suvlasnik nanese štetu ili umanju svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iste je obavezan otkloniti ili podmiriti troškove popravka sukladno propisima koji uređuju obvezne odnose.</p>
721	HGK	Obveze suvlasnika, Članak 33.	U članku 33. stavku 1. alineja 4. predlažemo da se o promjenama vezano uz suvlasništvo obavještava i upravitelja, a ne samo predstavnika suvlasnika.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predstavnik suvlasnika je poveznica između suvlasnika i upravitelja zgrade, stoga putem predstavnika stanara suvlasnici mogu obavijestiti upravitelja zgrade o promjenama uz suvlasništvo.</p>

722	Komunalac d.o.o.	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Kroz zakon bi bilo potrebno regulirati kako Upravitelj ili PS mogu pristupiti informaciji TKO sve ima prebivalište ili boravište na adresi zgrade -</p> <p>Također potrebno je omogućiti Upravitelju pristup podatku o ažurnom prebivalištu/boravištu vlasnika posebnog dijela.</p> <p>stavak 6 „ne drži vodu“ - na koji način se suvlasnika može obavezati/prisiliti da prijavi podstanara ako za to ne postoji način provjere i/ili kaznena odredba</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>U svezi članka 37. stavka 1. točke 6. vlasnik je ovim Zakonom obavezan obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmodrimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene.</p> <p>Prema članku 26. stavku 1. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) najmodavac je dužan ugovor o najmu stana kao i sve promjene glede visine najamnine dostaviti upravnom odjelu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba te nadležnoj poreznoj upravi. Sukladno članku 29. istog Zakona, najmodavac koji ne postupi prema sukladno članku 26. stavku 1., kaznit će se za prekršaj novčanom kaznom.</p>
723	Željko Čalić	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>obavijesti glede promjena vezanim za suvlasništvo zgrade, promjene najmodrimca i ostale podatke smatramo da treba dostaviti upravitelju zgrade koji će po potrebi informirati i davati podatke upravitelju zgrade kod kojeg bi se trebali evidentirati svi potrebni podaci na jednom mjestu</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predstavnik stanara je poveznica između suvlasnika i upravitelja zgrade, stoga putem predstavnika stanara suvlasnici mogu obavijestiti upravitelja zgrade o promjenama uz suvlasništvo.</p>
724	Jug Puljizević	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Stavke 6. i 7. brisati i praviti se da nikada nisu bili dio ovog prijedloga. Predlagatelj očito živi u kući ili nikada nije bio na sastanku suvlasnika (ili kućnom sastanku kako se naziva u st. 6. - molim uskladiti izričaje kroz čitav tekst). Načelno se oni koji remete sastanke na iste ne pozivaju jer ionako sami dođu. Na sreću, predlagatelj se dosjetio rješenja - odlučit ćemo da ga/ju ne pozivamo i stvar riješena.</p> <p>Stavak 7. ne treba ni komentirati. Policija će stajati u npr. zajedničkom prostoriji gdje 10 ljudi viče jedni na druge? Tko će to platiti? Kako predlagatelj uopće zamišlja ulogu policije u društvu? Da li se predlagatelj savjetovao s resornim ministrom g. Božinovićem? Samo u ova dva stavka ima dovoljno materijala za novu humorističnu seriju.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ne iznosi se konkretni prijedlozi već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.</p>

725	Ratimir Komarica	Obveze suvlasnika, Članak 33.	***12. Svaki suvlasnik poslovnih prostora dužan je obavijestiti predstavnika suvlasnika i upravitelja o osobi koja ga zastupa. ***13. Svoje primjedbe, prigovore i pitanja u vezi s upravljanjem zgradom suvlasnici trebaju dostaviti predstavniku suvlasniku ili upravitelju u pisanom obliku, a odgovor moraju dobiti u roku od 15 dana.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.
-----	------------------	----------------------------------	---	----------------	--

726	MARIO MARKOVIĆ	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Vežano za stavak 1. točka 8. i stavak 7.</p> <p>U članku 80. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarima propisano je da je suvlasnik dužan dopustiti pristup u stan, odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine, ali ako u svezi toga pretrpi imovinsku štetu, suvlasnici su mu je dužni solidarno i primjereno naknaditi.</p> <p>Stoga predlažem da se u stavku 1. točka 8. iza riječi „suvlasnika“ stavi točka zarez i doda tekst „imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužna mu je primjereno naknaditi zajednica suvlasnika i upravitelj zgrade solidarno“.</p> <p>Tada bi stavak 1. točka 8. glasio: „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; imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužna mu je primjereno naknaditi zajednica suvlasnika i upravitelj zgrade solidarno“.</p> <p>U stavku 7. predlagatelj smatra da policija ima ovlast postupati u privatnim prostorima u slučaju ako se očekuje remećenje javnog reda i mira, te da će svojim prisustvom omogućiti održavanje sastanka privatnih osoba.</p> <p>Vežano za remećenje javnog reda i mira komentirao sam i u vezi članka 27. (Kućni red).</p> <p>Ovlasti policije propisane su Zakonom o policijskim poslovima i ovlastima, te je u članku 7. citiranog Zakona propisano kada policija u skladu sa zakonom pruža pomoć, a to je samo na zahtjev suda, državnog odvjetnika, državnog tijela ili pravne osobe s javnim ovlastima, ako se pri izvršenju njihovih akata opravdano očekuje pružanje otpora.</p> <p>Stoga je stavak 7. neprihvatljiv i predlažem njegovo brisanje.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>
-----	-------------------	----------------------------------	---	----------------	---

727	Iva Polak	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Članak 33 Prvi navedite 1. redovito plaćati pričuvu	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je uređeno da su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici dužni uplaćivati mjesečno.
728	UDRUGA UPRAVITELJ	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Prijedlozi za članak: - U stavku (1) predlažemo da se: o u točkama 4. i 7. iza riječi „predstavnik suvlasnika“ doda: „i upravitelja“ o u točki 9. da se prije riječi „ovlaštenim službenim osobama“ doda još i riječ: „upravitelju.“ - U stavku (5) predlažemo da se iza riječi „sufinanciranja“ doda:“ili onemogućava obavljanje radova“ Obrazloženje: U svezi sa stavkom (1), točkama 4 i 7 prema našem stajalištu nužno je dodati i upravitelja, budući da je u pravilu on taj koji će voditi evidenciju o suvlasnicima, odnosno o vrstama prostora za koje zadužuje zajedničku pričuvu. Osim toga, upravitelj već po odredbama ovog zakona mora ažurno voditi svoje evidencije, stoga bi obvezivanje suvlasnika na javljanje direktno upravitelju značajno olakšalo tu upraviteljevu obvezu. U točki 9. također predlažemo dodati upravitelja za slučaj da pojedini suvlasnici žele onemogućiti pristup istom zajedničkim dijelovima zgrade. U stavku (5) je prema našem stajalištu važno da se ne sankcionira samo sprječavanje prijave na određeni sufinancirani projekt, nego je bitno sankcionirati i sprječavanje njegove realizacije, odnosno provedbe.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predstavnik suvlasnika je poveznica između suvlasnika i upravitelja zgrade, stoga putem predstavnika stanara suvlasnici mogu obavijestiti upravitelja zgrade o promjenama uz suvlasništvo i o promjeni namjene stana. Prava i obveze upravitelja zgrade uređena su ovim Zakonom.
729	OLIVERA KOPRIVNJAK	Obveze suvlasnika, Članak 33.	(1) Suvlasnik je obvezan: toč. 5. ... Promjena broja korisnika na manje se ne evidentira ako će biti kraća od tri mjeseca bez prekida. Ovo izuzeće u slučaju razdoblja kraćeg od tri mjeseca moralo bi se analogno primijeniti i na promjenu „na više“. toč. 6. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene Trebalo precizirati koje je podatke o najmoprimcu potrebno u tom slučaju navesti.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.
730	IGOR DOUBEK	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Stavak 1. - Izbaciti iz gornjih formulacija tzv. predstavnika	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se.

suvlasnika i umjesto njega navesti upravitelja.

Točku 4. bi bilo dobro preformulirati tako da glasi: "obavijestiti upravitelja, pod prijetnjom novčane sankcije iz članka xx., o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene na način koji omogućuje dokaz o primitku, a ne postupi li tako, solidarno će s novim vlasnikom odgovarati za dugove nastale nakon prijenosa imovine, ne gubeći pri tome pravo da od istog naknadno potražuje obeštećenje, međutim, ako se vlasničko pravo promijeni kao posljedica sudskog naloga, zapljene, nacionalizacije i sl. stjecatelj vlasničkog prava je dužan obavijestiti upravitelja o promjeni."

Točka 5. – Vrlo maštovita formulacija! Prema njoj se smanjenje broja korisnika u posebnom dijelu ne evidentira ako će takvo stanje trajati kraće od tri uzastopna mjeseca. Drugim riječima, suvlasnik će nastaviti plaćati 89 dana i na račun odsutnih članova obitelji, a u korist ostalih suvlasnika, no ako primi u posjet člana obitelji koji živi npr. u drugom gradu ili prijatelja neće za isti period biti beneficiran na isti način, što bi značilo da ako ih ne prijavi ostali bi ga suvlasnici mogli zbog ove odredbe maltretirati optužbom da oni moraju plaćati za njegovog gosta. Ozbiljno razmislite o preformulaciji ove točke.

Točka 6. – suvlasnik bi najprije trebao upravitelja obavijestiti, a ne tzv. predstavnika suvlasnika da ima namjeru iznajmiti sobu ili stan, a zatim i eventualnu promjenu najmoprimca.

Dakle:

„6. obavijestiti upravitelja o sklapanju ili promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene i predočiti mu ugovor iz kojega će biti vidljivi podaci o najmoprimcu i osobama koje će s njime boraviti u posebnom dijelu kao i sve novčane obveze koje će najmoprimac primiti na sebe.“

Bilo bi logično objediniti i preformulirati točke 8. i 9. tako da točka 8. glasi:

.8. dozvoliti ulaz u svoi posebni

Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.

dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobama koje on odredi ako je to potrebno radi utvrđivanja i otklanjanja oštećenja ili kvarova koji uzrokuju ili bi mogli uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika, radi održavanja zajedničkih dijelova i sustava zgrade te za provjeru načina korištenja sustava centralnog grijanja i ostalih centraliziranih sustava;“

Točku 11. bi bilo dobro preformulirati tako da glasi: “obavijestiti upravitelja, pod prijetnjom novčane sankcije iz članka xx., o promjenama vezanim uz adresu prebivališta kada ne živi u zgradi gdje je suvlasnik da bi bio dostupan radi dostavljanja službenih obavijesti, bilo koje vrste, u svezi suvlasničke zajednice i sudskih poziva.

Trebalo bi dodati još slijedeća točke:

x.) koristiti zajedničke dijelove nekretnine u skladu s njihovom prirodom i namjenom, na način koji ih ne oštećuje i ne ometa druge suvlasnike;

xx.) dopustiti na svojoj etaži ili u svom posebnom dijelu nekretnine radove, zahvate i intervencije radi realizacija zajedničkih sadržaja, koji će biti dogovoreni i obavljani u skladu s ovim Zakonom, imajući pri tom pravo da ga suvlasnička zajednica obešteti za pretrpljene štete i oštećenja;

xxx.) ispunjavati redovno i u roku sve svoje obveze prema suvlasničkoj zajednici proporcionalno svom vlasničkom udjelu ili kako je drugačije odlučeno na zboru suvlasnika, a na temelju mjesečnog obračuna ili drugog odgovarajućeg izračuna, odnosno drugih isprava koje mu dostavlja upravitelj,

xxxx.) nadoknaditi oštećenome suvlasniku štetu koja je proizašla iz njegove etaže ili posebnog dijela nekretnine, odnosno koja je uzrokovana njegovom nepažnjom ili nepažnjom osoba za koje je odgovoran, kao što su to članovi zajedničkog kućanstva, gosti i ostale osobe koje dolaze u zgradu na njegov poziv ili zahtjev (npr. izvođači radova u

njegovom posebnom dijelu) te njegovi najmoprimci, a koja se s obzirom na njihovu prirodu ne mogu sanirati na račun pričuve (fondova suvlasničke zajednice).

xxxxx.) bez odgađanja prijaviti upravitelju štete za koje je spoznao da su nastale na posebnim ili zajedničkim dijelovima ili sustavima i uređajima, a koje se mogu proširiti na druge zajedničke ili posebne dijelove.

xxxxxx.) Kad prijete opasnost od neminovne štete, svaki je suvlasnik ovlašten, ukoliko to ne biprelazilo njegove mogućnosti, poduzeti nužne mjere za njihovo spriječavanje ili ograničenje i bez naloga i pristanka ostalih suvlasnika.

xxxxxxx.) Na ulaznim vratima u svoj posebni dio istaknuti ime i prezime/naziv i redni broj posebnog dijela.

Stavak 6. – Ako neki suvlasnik ometa mirno održavanje sastanaka nije ni odgojno ni korisno odmah ga trajno isključiti od sudjelovanja u raspravama. Najprije bi mu se na licu mjesta trebala dati opomena i ako ustraje u ometanju zamoliti ga da se udalji iz prostora i novčano ga kazniti. Ukoliko bi situacija eskalirala u tolikoj mjeri da bi bilo nužno zatražiti intervenciju policije tada bi bilo uputno prekinuti sastanak i ponoviti ga na drugi datum. Nisam siguran da Ustav dopušta da mu se može trajno oduzeti pravo sudjelovanja u odlučivanju u svezi zajedničke imovine. Tek ako ni jedna ili više novčanih kazni nisu dovoljne da ga se privede k razumu uvijek ostaju na raspolaganju i druge pravno dopustive mjere kao što je npr. isključenje iz zajednice suvlasnika i prisila obvezne prodaje stana ili poslovnog prostora.

Bilo bi uputno nadopuniti ovaj članak sa slijedećim stavkom:

(8) Kada je suvlasnik propustio postupiti po odredbama iz točki 4., 5., 6., 7., i 11. iz stavka 1., ili je dostavio nepotpune podatke, upravitelj će, preporučenim pismom, primjerenim telematskim sredstvom ili na bilo koji drugi način koji omogućuje dokaz o dostavi, zatražiti nadopunu podataka koje su

potrebne za vođenje matične knjige suvlasničke zajednice. Po isteku roka od trideset (30) dana od dana uručenja obavjesti, upravitelj će sam pribaviti potrebne potrebne informacije tereteći troškom neurednog suvlasnika

Zatim, da bi se dodatno regulirala obveza najmoprimaca da sudjeluju u nekim zajedničkim troškovima, pogotovo kad ZOVİDSP taj problem ne razmatra te obveze suvlasnika pri otuđenju etaže ili posebnog dijela i stavicima:

(9) Suvlasnik – najmodavac je obvezan najmoprimca upoznati s odredbama međuvlasničkog ugovora koje se odnose na korištenja etaže ili posebnog dijela nekretnine i zajedničkih dijelova zgrade.

(10) Najmoprimac u svezi korištenja etaže ili posebnog dijela nekretnine i zajedničkih dijelova zgrade ima jednaka prava i dužnosti kao i suvlasnici.

(11) Najmoprimac je obveznik svih potraživanja koja proizlaze iz naslova korištenja posebnog dijela nekretnine, a suvlasnik je obveznik svih potraživanja koja proizlaze iz drugih naslova ako ugovor o najmu ne određuje drugačije.

(12) - Odredba iz predhodnog stavka se aktivira na dan kada suvlasnik dostavi upravitelju primjerak ugovora o najmu.

(13) Prenositelj prava vlasništva (prodavaoc, darovatelj, izvršitelj oporuke ili sud) mora u javno-bilježničkoj ispravi kojom se po bilo kojoj osnovi prenosi vlasništvo nad nekretninom, navesti da su sve obveze prema suvlasničkoj zajednici potpuno podmirene ili izjaviti dugovanja. Prenositelj će u tu svrhu priložiti potvrdu upravitelja s jasno vidljivim stanjem dugovanja prema zajednici suvlasnika bez koje nije dozvoljeno sastavljanje javnobilježničke isprave (ugovor, darovnica i sl.), osim ako kupac izričito ne preuzima na sebe ove obveze.

(14) Prenositelj prava vlasništva (prodavaoc, darovatelj, izvršitelj oporuke) je obvezan kupcu predati svoje primjerke međuvlasničkog ugovora i ugovora o upravljanju.

			<p>(15) Kupac etaže ili posebnog dijela nekretnine odgovara svojom stečenom nekretninom za potraživanja koja prijašnji vlasnik nije podmirio zajednici suvlasnika za troškove održavanja i druge zajedničke troškove, do visine koja odgovara nepodmirenim obvezama za prethodne tri (3) godine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora. Dug će morati podmiriti u roku od šest (6) mjeseci po zaključenju kupoprodajnog ugovora.</p> <p>(16) Za primjenu odredbi iz prethodnih stavaka zajedničkom troškovima smatrati će se oni koji se ne mogu pripisati jednoj ili nekolicini etaža ili posebnih dijelova nekretnine, s time da nekorištenje nekog zajedničkog sadržaja, kojemu je pristup slobodan i neograničen, ne oslobađa suvlasnike od pripadajuće obveze. Napomena: rješenja iz stavaka 14. i 15. netko može smatrati nepotrebnim kada je već predviđeno da upravitelj nakon šest mjeseci od nastanka dugovanja mora poduzeti korake za prisilnu naplatu dugovanja. Međutim, ovako se dodatno osigurava zajednicu suvlasnika, ako iz bilo kojeg razloga to upravitelj ipak ne učini. Zatim, takva klauzula prisiljava kupce posebnih dijelova da na vrijeme zatraže od prodavaoca uvid u njihova dugovanja.</p>		
731	TONKA GOLEŠ	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Članak 33. t. 1/ pod 5./ navodi se ... "Promjena broja korisnika na manje se ne evidentira ako će biti kraća od tri mjeseca bez prekida" KOMENTAR: ovo je nejasno regulirati jasnije ..</p> <p>DODATAK: Pod jednu od točaka regulirati da je obvezan educirati se, pratiti propise itd ... KOMENTAR: Ne sipati iz rukava nasumične podatke ili spominjati regulativu od prije 30 godina...</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>

732	DAVOR PETRAČIĆ	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>(1) Suvlasnik je obavezan: DODATAK: Plaćati pričuvu 3. održavati svoj posebni dio zgrade DODATAK: bez značajnijih i kontinuiranih imisija u zajedničke ili druge posebne dijelove 9. osigurati nesmetani pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji DODATAK: ili u svrhu energetske obnove DODATAK: Ako je suvlasnik nasilan i/ili učestalo vrijeđa ostale suvlasnike, zajednica suvlasnika može pokrenuti njegovo izvlaštenje iz njegovog posebnog dijela Ako suvlasnik sprječava ili odbija radove na zajedničkim dijelovima zgrade, naročito na balkonu, loggi ili stropu garaže prema grijanom prostoru, zajednica suvlasnika putem upravitelja može pokrenuti privremenu mjeru kod suda radi izvršenja radova koji su pokrenuti na zajedničkim dijelovima većinskom odlukom.0 Ako suvlasnik nije u mogućnosti plaćati trošak pričuve, trošak pričuve će plaćati nadležna socijalna služba iz sredstava proračuna temeljem prijave Upravitelja i duga koji prelazi godinu dana vremenom ili iznosom.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je uređeno da su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici dužni uplaćivati mjesečno.</p> <p>Ostatak komentara ne prihvaća se. Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.</p>
733	IVAN ZIDAREVIĆ	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Poštovani,</p> <p>U članku 33. nije predviđena, ili nadopunjena, alineja da se predstavniku suvlasnika da uz upravitelja zgrade (ili osobe koju upravitelj odredi) dopusti ulaz u posebni deo zgrade radi održavanja zajedničkih delova zgrade. Napomenuo bih da su u mnogim stambenim kolektivima narušeni međuljudski odnosi koji se prevazilaze i nametanjem važnosti postizanja višeg i zajedničkog cilja - pravilnim i transparentnim upravljanjem zgrade.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>

734	Mario Premec	Obveze suvlasnika, Članak 33.	<p>Predlažem da se uredi pitanje najma stanova trgovačkim društvima ili obrtima koji se otvaraju u stanovima. Naime, u stanu se npr vrši djelatnost liječničke ordinacije, stomatologije, odvjetništvo ili pak kratkoročni najam, i temeljem tog najma koriste se zajednički dijelovi zgrade, uključujući korištenje dizala, zajednička potrošnja vode, čišćenje i slično.</p> <p>Kako prijaviti korištenje zajedničke potrošnje vode, čišćenje, električne energije, pričuvu za najma? to nigdje nije uređeno, a vlasnici stanova prijavljuju znatno manje korisnima kod najmoprimca nego je to stvarno (npr. najmodavac kaže da u odvjetničkom uredu radi 3 zaposlenih i da ne primaju stranke, a istina je da ih u tom uredu radi najmanje 5 i da im stranke dolaze u ured, nadalje, u kratkoročnom najmu ne znamo koliko je kreveta prijavljeno koliko osoba treba prijaviti za korištenje vode, el. energije i slično).</p> <p>Također, smatram da treba zabraniti ili na neki način riješiti novonastalu situaciju najma stana stranim radnicima kada ih se u stan utrupa nerazmjerno mnogo.</p> <p>Dodatno, ograničiti djelatnosti koje se mogu raditi u stanovima.</p> <p>Mislim da bi tu za suvlasnike trebalo propisati određene obaveze kao i kaznu za neizvršavanje</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Dodan je novi članak kojim je propisano da je za davanje stana u kratkoročni najam i najam za radnike potrebna suglasnost kvalificirane većine suvlasnika.</p> <p>Nadalje, prekršajnim odredbama propisano je da će se novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 eura kaznit za prekršaj suvlasnici koji bez suglasnosti kvalificirane većine suvlasnika za kratkoročni najam stanova i najam stanova za radnike iznajme stan.</p>
735	RAFAEL RALIĆ	Obveze suvlasnika, Članak 33.	St. 4 – a upravitelja ne treba obavijestiti o promjeni vlasništva? Primjenom mogega prijedloga promjene čl. 8 to ne bi bilo potrebno.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predstavnik suvlasnika je poveznica između suvlasnika i upravitelja zgrade, stoga putem predstavnika stanara suvlasnici mogu obavijestiti upravitelja zgrade o promjenama uz suvlasništvo.</p>

736	Ivica Džeba	Obveze suvlasnika, Članak 33.	Treba nadodati alineju u kojoj je suvlasnik obavezan dopustiti predstavniku suvlasnika ili od njega ovlaštenoj osobi ulazak u svoj posebni dio zgrade ako postoji opravdana sumnja da se u posebnom dijelu zgrade obavljaju aktivnosti koje bi mogle biti štetne za sigurnost cijele zgrade. Također, ako se naknadno otkrije da je došlo do oslabljenja nosive konstrukcije unutar posebnog dijela zgrade koje ugrožava sigurnost cijele zgrade, a ne može se ustanoviti kada je točno oštećenje nastalo, štetu je dužan otkloniti trenutni vlasnik posebnog dijela zgrade.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je dovoljno dozvoliti ulaz u posebni dio zgrade upravitelju zgrade, odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi i to samo 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.
737	Stanouprava d.o.o.	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Predstavnik suvlasnika	Članak 34. st.1. Predstavnik suvlasnika je isključivo fizička osoba, jedan od suvlasnika koji stanuje u zgradi. (Poznata mu je sva problematika zgrade, kako se ne bi dogodila situacija u kojoj je predstavnik suvlasnika - predstavnik svih zgrada u kvartu). Za stanove u većinskom vlasništvu RH, općina, gradova, županija - vlasnik za predstavnika suvlasnika može imenovati najmoprimca.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakon je nakon e savjetovanja izmijenjena odredba o predstavniku suvlasnika, na način da je definirano da je 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. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.
738	BORIS MAKŠIJAN	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Predstavnik suvlasnika	isto kao i prethodni članak ako se navedeno ne provodi potrebno je imati i prekršajnu odredbu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.

739	Hrvoje Kolarić	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Predstavnik suvlasnika	poštovani, članak 34 st.1. "Predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika..." predlažem izmjenu uz prijedlog "predstavnik suvlasnika može biti bilo koja poslovno sposobna fizička osoba koja uz ponašanje dobrog gospodara upravlja stambenom zgradom a izbor o istom donose suvlasnici nadpolovičnom većinom u m2 uk površine stambene zgrade. Naime, ukoliko dopustite, postoje stambene zgrade u kojima ljudi nemogu/nežele/neznaju biti predstavnici suvlasnika, čemu istima ne dopustiti da tu dužnost obavlja netko izvan zgrade uz ponašanje "dobrog gospodara". Isti je dodatni prihod predstavnicima, a na koji se plaćaju istovremeno i doprinosi tako da koristi od istog ima i RH.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.
740	KRISTINA KARABAČIĆ	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Predstavnik suvlasnika	PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ČL.34- Upravitelj nema pravo imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika jer i sam nije suvlasnik!	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predlagatelj zakona je morao urediti situaciju u slučaju da suvlasnici sami ne izaberu predstavnika suvlasnika na što su ovlaštene odredbama ovoga Zakona, u slučaju da i nakon pisanog upozorenja upravitelja to ne učine u roku od 60 dana od dostave pisanog upozorenja upravitelja, upravitelj zgrade preuzima prava i obveze predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika radi pravodobnog obavljanja svih poslova u vezi upravljanja i održavanja zgrade.
741	KRISTINA KARABAČIĆ	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Predstavnik suvlasnika	PREDSTAVNIK SUVLASNIKA- ČL.34 stav.1 promijeniti da je jedan od suvlasnika, suvlasnici imaju pravo za predstavnika izabrati koga god žele. U mnogim zgradama žive suvlasnici koji u njemu ne žive ni neki nisu u RH, neki nisu zainteresirani , nemaju vremena... ostaviti mogućnost odabira suvlasnicima. PREDSTAVNIK SUVLASNIKA- mora snositi odgovornost za eventualne nezakonite radnje. Mora biti glasnik suvlasnika i ništa drugo! Nikakve odluke ne smije samostalno donositi. Mora biti propisana kazna za svoje nezakonite radnje!	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.

742	SANDRA LALETA	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Predstavnik suvlasnika	Predlažem dodati odredbu o ograničenju mandata predstavnika suvlasnika. U praksi ima primjera da neke osobe ovu funkciju obavljaju više od 20 godina. Koliko god neka osoba to činila dobro, možda čak i izvrsno, ako je njezin mandat beskonačan, doživotan, otvaramo prostor samovolji predstavnika suvlasnika. Ograničenje mandata spriječit će da neki predstavnici suvlasnika postanu bahati, troše nanamjenski novce pričuve (npr. za kupovinu alata za osobne potrebe, a na ime zgrade), a nemoguće ih je smijeniti jer je mogućnost promjene predstavnika jako sužena. Također, predlažem da se ovdje predvidi obaveza da se nakon stupanja na snagu ovog Zakona pristupi izboru novog predstavnika suvlasnika ako njegov/njezin mandat u trenutku stupanja na snagu Zakona traje duže od, primjerice, 5 godina. Također, predlažem da se u st. 9. toč. 2. doda da izvješće mora sadržavati popis nabavljenog alata i potrošnog materijala za zgradu, uz naznaku iznosa troškova.	Prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je uređeno da mandat predstavniku suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću. Ako suvlasnici zgrade nisu zadovoljni radom predstavnika stanara imaju na raspolaganju mogućnost izabrati novoga predstavnika suvlasnika. Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika iz ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom.
743	lidia petricevic	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Predstavnik suvlasnika	Poštovani, dugi niz godina razne Hrvatske udruge suvlasnika podvlače potrebu za kontrolom i sankcioniranjem neovlaštenog rada Predstavnika suvlasnika, stoga smatram da je potrebno unijeti, ne samo njegova ovlastenja, nego i obaveze i zabranjene radnje unutar Zakonskih članaka, za koje se moraju odrediti i prekršajne odredbe i konkretne sankcije: zbog nemogućnosti postizanja većine glasova u zajednicama iz prošlog sistema upravljanja (koji su tada bili nositelji stanarskih prava a danas vlasnici otkupom, i navikli su na predstavnika kućnog savjeta koji im je danas "prijatelj") novim - odgovornim suvlasnicima je nemoguće definirati prava i obaveze mijenjanjem "ustoličenih" Međuvlasničkih Ugovora. Navodim izvadke iz istraživanja Udruga, nadajući se da će novi Zakon spriječiti daljnje malverzacije nepoštenih Predstavnika i uspostaviti mjere zaštite prema suvlasnicima, kada je promjena Predstavnika nemoguća. "Iz mnogobrojnih pitanja građana koji nam svakodnevno pristižu vidljivo je da predstavnik suvlasnika ne ispunjava ulogu	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Zakonom je propisano da je međuvlasničkim ugovorom moguće predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika, a također su propisane i sankcije u slučaju da predstavnik suvlasnika ne obavlja svoju dužnost. Zakonom je uređeno da mandat predstavniku suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću. Nadalje, ako suvlasnici zgrade nisu zadovoljni radom predstavnika stanara imaju na raspolaganju mogućnost izabrati novoga predstavnika suvlasnika. Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika iz ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom.

koju mu određuje zakon. Često se spominje samovoljno donošenje odluka. Zabilježen je i niz primjera zlorabna na štetu suvlasničke zajednice."

"U velikim stambenim zgradama funkcija predstavnika se "isplati". Tu se okreće velik novac i česta je pojava da predstavnici osim solidne naknade uzimaju i proviziju od izvođača radova. U brojnim slučajevima postoje i dobro uigrani timovi koji međusobno dijele posao."

"Apsurdna situacija je da suvlasnici ne primjećuju ni jedno ni drugo, već se samo postave po načelu "kad nikog nije briga, nije ni mene".

Nelojalna konkurencija među upraviteljima dodatno potpiruje takvo stanje i odnose.

Jednostavno se priklanjaju "jačima" i pomažu im u provedbi odluka bez obzira jesu li one donesene na zakonit način."

"Već sam pisao o tome koje su cijene za radove bile dok je o tome odlučivao Predstavnik-Upravitelj-Izvođač, a za koliko su ti poslovi bili JEFTINIJI u aranžmanu SUVLASNIČKO VIJEĆE-UPRAVITELJ-IZVOĐAČ."

"Ponekad se dešava da Vijeće postane - umjesto tijela koje kontrolira predstavnika - sredstvo predstavnika kojim vrši pritisak i na suvlasnike i na upravitelja radi provođenja osobnih odluka prezentirajući ih kao odluke Vijeća suvlasnika, a da isto tijelo o tome nije uopće raspravljalo, niti je upoznato s problematikom. "

"Predstavnik suvlasnika ne može – a česti su suprotni primjeri u praksi - donositi odluke umjesto suvlasnika zgrade."

"Predstavnik suvlasnika je odgovoran suvlasnicima zgrade, odnosno dužan je nadoknaditi štetu - utvrdi li se da je kriv za štetu koju trpe suvlasnici." -

POTREBNO JE PRECIZNO DEFINIRATI KOLIKO I KAKO PREDSTAVNIK MORA NADOKNADITI ŠTETU SUVLASNICIMA (novčanu - u pričuvu)

"Očigledno je da moramo podsjetiti na nužnost nadzora nad radom predstavnika"

744	Marko Sikirica	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Smatram da nema smisla prinudni predstavnik suvlasnika, mislim da bi se trebalo omogućiti djelatnost predstavnika suvlasnika kao slobodna gospodarska djelatnost putem obrta.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da se potrebno propisati odredbe o prinudnom predstavniku suvlasnika budući da je predstavnik suvlasnik poveznica između upravitelja i predstavnika suvlasnika propisano je da upravitelj prvo upozori predstavnike suvlasnika da (ako to nisu učinili) imenuju predstavnika suvlasnika. Ako suvlasnici ne postupe u skladu s upozorenjem, upravitelj će sam odrediti prinudnog predstavnika suvlasnika. Gospodarska djelatnost „predstavnika suvlasnika“ nije predviđena prema NKD-u pa se kao takva ne može niti upisati odgovarajuće registre.
745	Marko Sikirica	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Članak 34. stavak 4. uz supotpisivanje radnih naloga dodao bih i računa. Iz razloga što se u praksi često zna dogoditi da izvođač ispuni jedan radni nalog, a onda ga dopuni ili prepravi na način da predstavnik ni ne zna da je prilikom izrade računa to isto napravio pa često račun ne odgovara radnom nalogu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe.
746	Stjepan Bubalo	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Članak 34. (1) Predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Dodati da Predstavnik može biti i druga osoba koju suvlasnička zajednica izabere s dvotrećinskom većinom. Time bi se omogućilo da u mnogim zgradama gdje nitko ne može/želi biti predstavnik obavlja netko izvana. Time bi i Upravitelji mogli preporučiti nekoga provjerenoga. Uostalom, ako 2/3 stanara žele dati nekome potpis i povjerenje, čemu inzistirati da je suvlasnik? Sto posto bi trebalo izbaciti u svim varijantama odlučivanja, čak ni Sabor nema tu stavku!	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.

747	Ured pučke pravobraniteljice	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Člankom 34. Predstavnik suvlasnika, stavkom 1. propisuje se kako je predstavnik suvlasnika jedan od suvlasnika izabran natpolovičnom većinom. Predložemo jasno propisati kako predstavnik suvlasnika mora biti punoljetna i poslovno sposobna osoba.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.
748	Dijana Varlec	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Predlažem izmjenu stavka 4. ovog članka na način da se navede koji upravitelj će upozoriti suvlasnike da izaberu predstavnika? Postoji više kompanija koje nude ovu uslugu. Tko će odrediti koji upravitelj informira zgradu bez predstavnika o ovim obvezama? Ovo je potrebno jasno definirati.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U zgradama u kojima suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade, prinudni upravitelj ima sva prava i obveze upravitelja zgrade.
749	Dijana Varlec	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Predlažem izmjenu stavka 2. ovog članka na način da u točki 1. na kraju stoji: ' te potpisati u ime suvlasnika Međuvlasnički ugovor'. U ovom trenutku nije jasno tko potpisuje ugovor u ime suvlasnika. Svi suvlasnici? Ili samo predstavnik suvlasnika?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Međuvlasnički ugovor međusobno sklapaju suvlasnici zgrade i tako nastupaju prema upravitelju zgrade i ostalim trećim osobama, te putem odabranog predstavnika stanara.
750	Tomislav Kukuljica	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	IZBACITI ST 8 i 9 Opet ad hoc stavak. Što kad završi projekt NPOO? Briše se ovaj članak?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
751	Tomislav Kukuljica	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	IZMJENITI ST 7, 8, 9 Bolje je omogućiti da suvlasnici zgrade mogu predstavnika suvlasnika ovlastiti i za druge aktivnosti zajednice suvlasnika prema potrebi a u skladu sa Zakonom. Uostalom to se i nalazi u stavku 12.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
752	Tomislav Kukuljica	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	IZBACITI ST 7 Ad hoc stavak. Što kad završi projekt NPOO? Briše se ovaj članak? Ovo više slični na nekakav Pravilnik a ne na Zakon.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.

753	SREĆKO NARANČIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>S obzirom na povećanje složenosti upravljanja zgradama / suvlasničkim zajednicama postavlja se pitanje nužnosti certificiranja predstavnika suvlasnika. Smatramo da predstavnik suvlasnika jednostavno mora imati minimum znanja koja će jamčiti da može svoje obveze kompetentno izvršavati. Radi se o vrlo nezahvalnoj funkciji, koja ovim zakonom dobija još veću odgovornost.</p> <p>Ako predstavnik suvlasnika MORA biti jedan od suvlasnika onda se postavlja pitanje prestaje li mu mandat trenutno, silom zakona ako, tijekom mandata, izgubi suvlasnički status? Što učiniti u slučaju privremene nesposobnosti predstavnika suvlasnika za obavljanje dužnosti. Tko ga mijenja? Mora li to biti neki drugi suvlasnik? Mora li, kao takav biti izabran na isti način kao i predstavnik suvlasnika?</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.</p> <p>Nadalje, međuvlasnički ugovor sadrži osobito mogućnost imenovanja zamjenika predstavnika suvlasnika.</p>
754	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Čl.34. Predlaže se dodavanje stavka koji će odrediti pravo ovlaštenog predstavnika suvlasnika na naknadu za svoj rad, koja bi bila neoporeziva te bez obveza izdvajanja doprinosa, do iznosa od EUR 200,00 mjesečno. Potrebno razraditi mogućnost isplate naknade umanjenjem/prijebojem obaveze za pričuvu.</p> <p>Bez naknade nitko ne želi preuzeti tolike obaveze, a ukoliko se obračunavaju porezi i doprinosi naknada predstavniku suvlasnika postaje preveliko opterećenje za zgradu.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da je međuvlasničkim ugovorom moguće predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika, a također su propisane i sankcije u slučaju da predstavnik suvlasnika ne obavlja svoju dužnost.</p>
755	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Čl. 34. (2) Potrebno je jasno razlučiti što predstavnik suvlasnika može samostalno odlučivati, a što tek temeljem odluke suvlasnika zgrade. Dodatno treba se razlikovati što je pravo predstavnika suvlasnika, po zakonu, a što je obaveza tj. što je dužan učiniti; što je odgovornost upravitelja zgrade, a što predstavnika suvlasnika, kako bi se jasno znalo da je upravitelj zgrade odgovoran za ispravnu provedbu održavanja zgrade i izvršenje radova (t.4.) budući da se ne može od predstavnika suvlasnika očekivati potrebno tehničko znanje. Ovlašteni predstavnik je u takvim slučajevima samo kontrolni element nad radom upravitelja zgrade.</p> <p>Predlaže se u zasebne članke razdvojiti (1) prava od (2)</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ovim Zakonom uređena su prava i obveze predstavnika suvlasnika.</p>

obaveza i (3) ovlaštenja koja ovlašteni predstavnik može imati u slučaju da nešto ne izvrši upravitelj zgrade (npr. Čl.34 st2. t7,8,9,) te jasno razdvojiti o čemu predstavnici suvlasnika može samostalno odlučivati, a za što mora imati potpisanu odluku suvlasnika da bi bilo kakve aktivnosti poduzimao. Namećući predstavniku suvlasnika prevelike obaveze i odgovornosti dolazi se u situaciju da će se samo nerazumne ili nepoštene osobe prihvaćati odgovornosti ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

Čl.34.st 2 t.4. – Odredba Čl.34.st 2 t.4. koja daje ovlaštenom predstavniku pravo (?) ili obavezu (?) supotpisivati s upraviteljem zgrade radne naloge vezane za održavanje zgrade i kontrolu njihovog izvršenja se treba nadopuniti kako bi bilo jasno da je ispravnu provedbu održavanja zgrade i provedbe radova odgovoran upravitelj zgrade, a ne predstavnik suvlasnika.

Čl.34 st2. t7,8,9, i slične odredbe, koje određuju postupanje tj. prijave i ugovaranje projekata i radove energetske, protupožarne, protupotresne obnove, otvaranja računa i drugih obaveza umjesto upravitelja treba izdvojiti u zaseban članak. Potrebno precizirati kako ovlašteni predstavnik predmetne radnje može obavljati jedino ukoliko ima odgovarajuće potpisanu odluku za takvu ovlast i parvni posao od većine suvlasnika. Ne može predstavnik suvlasnika preuzeti na sebe odgovornost (i potencijalnu krivnju) bez da mu ostali suvlasnici to potpisima ne potvrde. Potrebno je jasno odrediti na koji način će se predmetna ovlaštenja davati, jer suvlasnici ne mogu samo dati opće odobrenje da predstavnik suvlasnik potpiše bio kakav ugovor, već ugovor s točno određenim sadržajem i svim njegovim detaljima do zadnjeg zarez i točke.

Čl.34 st2. t12- Predlaže se jasno definiranje koje su to druge obaveze. Ne može se očekivati od predstavnika suvlasnika da svakodnevno proučava sve nove propise kako bi otkrio koje mu je nove obaveze zakonodavac nametnuo.

756	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Predlaže se definirati da li je to račun zajednice suvlasnika ili predstavnika stanara.	Primljeno na znanje	Odluka o obnovi zgrade odnosi se na cijelu zgrade, a ne na predstavnika suvlasnika, prema tome to je posebni račun upravo za provedbu projekata, kada se za provedbu takvih projekata traži otvaranje takovog računa.
757	HGK	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	U pogledu članka 34. stavak 4. članice ističu sljedeće: "Pod pretpostavkom da je predstavnik suvlasnika osoba ovlaštena zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama, ovakva odredba baš nema previše smisla, budući da bi to značilo da bi u tom slučaju upravitelj zastupao suvlasnike sam prema sebi i sam sebi davao naloge budući da je i dalje nalogoprimac suvlasnika. Isto tako ukoliko ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika, to znači da osim prava na naknadu upravitelju ima pravo i na naknadu predstavniku. Trebalo bi jasnije definirati ima li pravo na naknadu samo u iznosu i ukoliko je prethodni predstavnik istu primao ili neovisno o tome i koliko bi u tom slučaju ista iznosila. Ovo svakako jest veliki problem na sve većem broju zgrada jer suvlasnici neovisno o visini naknade koju mogu primiti, zbog sve lošijih i poremećenih međuvlasničkih odnosa, ne žele preuzeti tu funkciju." U konačnici, članica predlaže da se upravitelju daju potreba ovlaštenja da zajedno sa suvlasnicima sudjeluje u izboru predstavnika, u protivnom predlaže se brisati spomenutu odredbu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Intencija odredbe je da suvlasnici sami izaberu predstavnika suvlasnika, međutim ako to ne učine i nakon pisanog upozorenja upravitelja, navedeno je rješenje za nastalu situaciju uvođenjem prinudnog predstavnika suvlasnika do odabira predstavnika suvlasnika. Nema prepreke da upravitelj dogovori sa suvlasnicima model odabira predstavnika suvlasnika.

758	Komunalac d.o.o.	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Stavak (4) - Nije dovoljno jasno, mora li prinudni predstavnik biti suvlasnik, na koji način ga prinuditi, na koji način se to honorira i koliko se honorira, hoće li to raditi upravitelj kao pravna osoba, nije li time upravitelj onda u sukobu interesa itd.	Primljeno na znanje	<p>Prinudni predstavnik suvlasnika je rješenje samo u slučaju ako suvlasnici sami ne uspiju donijeti odluku o izboru. Intencija ovakvog uređenja nije davanje pretjerane ovlasti upravitelju zgrade, već kao rješenje za slučaj da zgrada ipak nekog da predstavlja interese suvlasnika prije nego suvlasnici sami odaberu svog predstavnika suvlasnika.</p> <p>Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja da u roku od 60 dana izaberu predstavnika stanara, upravitelj preuzima prava i obveze predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika. Upravitelj zgrade je taj koji imenuje za prinudnog predstavnika suvlasnika.</p> <p>Vezano za sukob interesa upravitelja, navodimo kako upravitelj mora poslovati prema načelu dobrog gospodarstvenika te treba izbjegavati svaki mogući sukob interesa.</p>
759	ZAPAD-STAN d.o.o.	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Prijedlozi za članak: - Predlažemo brisanje stavaka (4) i (5) u cijelosti.</p> <p>Obrazloženje Prije svega ističemo kako je institut prinudnog predstavnika suvlasnika iznimno opasan te otvara vrlo velike mogućnosti zlorabe tog prava. Naime, osnova upravljanja od donošenja Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je da suvlasnici imenuju predstavnika suvlasnika te da predstavnik mora biti jedan od suvlasnika. Osnovna svrha toga je da predstavnik suvlasnika bude veza između upravitelja i svojih suvlasnika te da surađuje s upraviteljem i nadzire njegov rad, odnosno da prema upravitelju reprezentira interese suvlasnika. Omogućavanjem upravitelju da odredi osobu prinudnog predstavnika taj se odnos u cijelosti mijenja te se upravitelju daju pretjerane ovlasti. Odnosno, otvara se prostor da upravitelji za predstavnika suvlasnika imenuju svoje djelatnike ili osobe koje nemaju nikakve veze sa zgradom te da za to imaju pravo na naknadu. To može izazvati velik broj problema. Naime, ukoliko upravitelji imenuju svoje radnike</p>	Primljeno na znanje	<p>Predlagatelj zakona je predvidio prinudnog predstavnika suvlasnika samo u slučaju ako suvlasnici sami ne uspiju donijeti odluku o izboru. Intencija ovakvog uređenja nije davanje pretjerane ovlasti upravitelju zgrade, već kao rješenje za slučaj da zgrada ipak nekog da predstavlja interese suvlasnika prije nego suvlasnici sami odaberu svog predstavnika suvlasnika.</p>

dolazi neminovno do sukoba interesa jer će raditi pretežito ono što je u interesu upravitelja, ne u interesu suvlasnika. Ukoliko se imenuje treća osoba, postoji šansa da to bude netko povezan s upraviteljem te opet raste vjerojatnost zlouporaba. Osim toga, postoji i šansa da će ova odredba potaknuti tzv. „profesionalne“ predstavnike suvlasnika da taj posao obavljaju na brojnim zgradama u dogovoru s upraviteljima, što opet dovodi do iste opasnosti zlouporabe prava. S druge strane, treba istaknuti i problem da postoji velika vjerojatnost da će biti dosta teško naći prinudnog predstavnika suvlasnika. Naime, radnici upravitelja možda neće htjeti imati sve obveze predstavnika suvlasnika koje zakon propisuje, a isto tako se može dogoditi da će upravitelj iznimno teško naći neku treću osobu zainteresiranu za obavljanje tog posla. To može dovesti do toga da upravitelj faktički neće moći ispuniti ovu zakonsku obvezu. Dakle, naše je stajalište da je institut prinudnog predstavnika suvlasnika treba biti izbačen iz ovog zakonskog prijedloga. Nedostatak predstavnika suvlasnika nije takve naravi da bi spriječio održavanje zgrade, obzirom da je upravitelj i dalje dužan provoditi hitne popravke, dostavljati suvlasnicima financijska izvješća te obavljati sve ostale poslove predviđene zakonom i ugovorom o upravljanju pa je stoga ovaj cjelokupan institut suvišan.

760	Božena Babić	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>U članak 34. dodati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obvezu izvještavanja i informiranja SVIH suvlasnika REDOVITO putem oglasne ploče nakon bitnih promjena vezano za održavanje i upravljanje zgrade koji se odnose na sve suvlasnike, pogotovo obvezujuće - ukoliko se sastanak suvlasnika održao, Zapisnik sa sastanka je obavezan dostaviti putem e-pošte suvlasnicima koji to zatraže - u stavku 6. tekst " i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike" zamijeniti s tekstem" i o tome obvezno izvještavati suvlasnike" putem oglasne ploče/e-pošte/sastanka - obavezan je svu dokumentaciju koju posjeduje vezanu za održavanje i upravljanje zgrade dostaviti putem e-pošte suvlasnicima koji to zatraže 	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>
761	IVANA KORDA PRGOMET	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Članak 30. učestalost održavanja sastanaka povećati s minimalno 1, na minimalno 4 puta godišnje</p> <p>VI.DIO PREKRŠAJNE ODREDBE</p> <p>Predstavnik suvlasnika također bi trebao biti sankcioniran u prekršajnim odredbama za neispunjenje svojih obveza Članak 34.</p> <p>Dopuniti da se predstavnik suvlasnika bira na period od 5 godina jer u praksi često imamo slučajeve da jednom izabrani predstavnici postanu vječni predstavnici, a suvlasnici i zaborave tko su oni jer niti sazivaju sastanke i ne obavljaju svoje obveze. Potom sam da se izmjeni da predstavnik može biti jedan od suvlasnika, puno je bitnije da predstavnik bude osoba s prebivalištem na adresi zgrade, koja tu živi i poznaje svoje susjede, problematiku zgrade, tekuće probleme, a ne osoba koja je suvlasnik, a generalno ne mora živjeti u zgradi.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Odredbe Zakona su izmijenjene te su uvedene sankcije predstavniku suvlasnika u slučaju da isti ne obavlja svoju dužnost.</p> <p>Uz to, uređeno je da mandat predstavniku suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću. Nadalje, ako suvlasnici zgrade nisu zadovoljni radom predstavnika stanara imaju na raspolaganju mogućnost izabrati novoga predstavnika suvlasnika. Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika iz ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom.</p>

762	Željko Čalić	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	treba uvesti odgovornost predstavnika suvlasnika, sankcije, obvezu edukaciju koju treba proći kod upravitelja zgrade i dobivanja pisane potvrde da je istu prošao Glede određivanja prinudnog predstavnika suvlasnika treba uvesti mogućnost da isti može biti fizička i pravna osoba koja je registrirana za obavljanje te djelatnosti	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Odredbe Zakona su izmijenjene te su uvedene sankcije predstavniku suvlasnika u slučaju da isti ne obavlja svoju dužnost. Uz to, uređeno je da mandat predstavniku suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću. Nadalje, ako suvlasnici zgrade nisu zadovoljni radom predstavnika stanara imaju na raspolaganju mogućnost izabrati novoga predstavnika suvlasnika. Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika iz ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom.
763	Jug Puljizević	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Čl. 4. i 5. su sproni jer upravitelj po sili zakona postaje svoj nalogodavac, dok je ujedno najmoprimac. Jednako tako ako upravitelj ne predloži samom sebi program održavanja zgrada tada može kazniti te suvlasnike na način da plaćaju višestruki iznos pričuve. Otvara se čitav niz zamislivih spornih situacija koje će sigurno utjecati na povećanje broja sudski sporova u RH. Dodajno tome da će upravitelj naplatiti postavljanje prinudnog predstavnika suvlasnika koji će uz to imati pravo na naknadu.	Primljeno na znanje	Intencija je da suvlasnici sami izaberu predstavnika suvlasnika, međutim ako to ne učine i nakon pisanog upozorenja upravitelja, prinudni predstavnik suvlasnika je rješenje za nastalu situaciju do odabira predstavnika suvlasnika.
764	DEJAN VUKELIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Točka 5. mijenja se i glasi: Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz stavka 2. ovoga članka te ostvaraju pravo na novčanu naknadu za svoj rad. Prinudni predstavnik mora Upravitelju dokazati iskustvo od minimalno pet godina obnašanja funkcije predstavnika zgrade ili jednakovrijedne funkcije. Objašnjenje: Predstavnik bi trebao imati određene kompetencije i iskustvo. U pet godina trebao je imati mogućnosti upoznati se sa svim izazovima u upravljanju zgradama.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.

765	DEJAN VUKELIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Komentar: ako gledate točku 4. onda zakonodavac može i sam primijetiti koliko je besmislena tvrdnja iz točke 1. da je predstavnik jedan od suvlasnika. Ovdje smo u situaciji da Upravitelj iz nekog "pool-a" prinudnih predstavnika imenuje "vanjskog" profesionalnog prinudnog predstavnika koji će profesionalno obnašati tu funkciju.	Primljeno na znanje	Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.
766	DEJAN VUKELIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Točka 1 mijenja se i glasi Predstavnik suvlasnika je izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom OBJAŠNJENJE Ovo razmišljanje ostalo je iz doba kućnih savjeta i predsjednika kućnih savjeta. Uloga predstavnika je kompleksna i točno definirana zakonom. Predstavnik nije recepcionar, domar, haus majstor, glavni prijavljivač, vatrogasac što bi možda utjecalo na razmišljanje da predstavnik nikada ne spava, da ne izlazi iz zgrade, da ne ide na posao, da ne ide na godišnji. Predstavnik je osoba koja predstavlja suvlasnike i koja je koordinira da život u zgradi funkcionira nesmetano. Jednako tako nije nužno da je predstavnik jedan od suvlasnika jer to nije garancija da je adekvatna osoba (u praksi je danas sve mane predstavnika ujedno i suvlasnik zgrade (primjer: član obitelji nije suvlasnik ali živi u zgradi, predstavnik koji je suvlasnik je prodao stan u zgradi i preselio u zgradu odmah pored,...). Živi li predstavnik u zgradi ili ne, irelevantno je. 50.000 stanova u RH ima suvlasnike koji nikada nisu živjeli u tom stanu a oni bi teoretski mogli zadovoljiti ovu sadašnju formulaciju.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.
767	Ratimir Komarica	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Predlažem i stavak: ***(6) U zgradama s više od trideset suvlasnika sva navedena pravila i postupci za sazivanje i održavanja sastanka suvlasnika odnose se i na sastanke vijeća i ovlaštenika suvlasnika.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Primjedbe ne mogu doprinijeti ostvarivanju ciljeva ovoga Zakona.

768	Ratimir Komarica	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	***Članak 34 stavak (2) u točkama 1. i 12. nejasno piše „druga stvarna“, pretpostavljam da treba pisati „druga prava“ ili „druga stvarna prava“. Možda nedostaje riječ „su“ i krivi je padež, možda treba biti: „... , zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, i koja su određena međuvlasničkim ugovorom.	Prihvaćen	Prihvaća se.
769	MARIO MARKOVIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Vežano stavak 4. predlažem da se iza riječi „suvlasnika“ stavi točka, a ostatak rečenice briše jer prinudni predstavnik suvlasnika, ako nije izabran od većine suvlasnika, može djelovati suprotno zajedničkom interesu suvlasnika, jer nije od njih izabran.</p> <p>Tada bi stavak 4. glasio: „(4) Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja iz stavka 3. 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.</p> <p>Stavak 5. izmijeniti i tada bi glasio: „(5) Upravitelj kao prinudni predstavnik suvlasnika ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad.“</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>
770	Iva Polak	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Članak 34, stavka 1: Predstavnik suvlasnika, tj. osoba koja živi u suvlasničkoj zajednici, jedan je od suvlasnika...</p> <p>Naime, po Zagrebu hodaju "profesionalni predstavnici suvlasnika" koji uopće ne posjeduju nekretninu u zgradi i suvlasnike predstavljaju osobe koje uopće ne žive u zgradi.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.</p> <p>Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.</p>

771	Iva Rukavina	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Predstavnik suvlasnika ne smije imati niti jedno pravo veće od prava ostalih suvlasnika jer su to često osobe sumnjiva morala. Dodatno, potrebno je definirati i tko može biti zamjenik predstavnika suvlasnika - isključivo suvlasnik. Instituciju zamjenika predstavnika suvlasnika ne definira Zakon o vlasništvu i stvarnim pravima kao niti ovaj Zakon.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Nakon e savjetovanja uvedena je odredba o zamjeniku predstavnika suvlasnika kojom se članka mogućnost imenovanja zamjenika predstavnika suvlasnika koji mijenja predstavnika suvlasnika slučaju njegove spriječenosti te ima ista prava i obveze kao i predstavnik suvlasnika dok obavlja zamjenu.
772	Iva Polak	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Članak 34 Stavke 7, 8 i 9 su u ingerenciji upravitelja, a ne predstavnika suvlasnika jer upravitelj treba pratiti natječaj. Je li predstavnik suvlasnika funkcija ili radno mjesto koje dolazi s koeficijentom?	Primljeno na znanje	Isto nije radno mjesto. Predstavnik suvlasnika može dobivati naknadu za svoj rad, a naknada se određuje međuvlasničkim ugovorom, a o visini naknade odlučuju suvlasnici.
773	UDRUGA UPRAVITELJ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	- U Stavku (2), točka 1. predlažemo ispraviti riječ „zastupati“ sa riječi „predstavljati.“ Obrazloženje: Ovim zakonom je općenito propisano da upravitelj zastupa suvlasnike, stoga bi davanje zastupničkih ovlasti predstavniku suvlasnika stvorilo pravnu nesigurnost u pogledu toga tko i u kojim odnosima zastupa suvlasnike.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.

774	Dominik Tomislav Vladić	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Dodati stavak 6 koji glasi: (6) Predstavniku suvlasnika pripada maksimalno 10% mjesečnog iznosa koji je obvezan za uplatu na račun zgrade a koji se odnosi na sve stanove zgrade iz članka 25, stavka 3 ovog Zakona, ukoliko suvlasnici donesu odluku o plaćanju naknade predstavniku suvlasnika. Ukoliko se iznos pričuve razlikuje od postotka propisanog člankom 25, stavkom 3 ovog Zakona, maksimalni iznos se obračunava na iznos koji bi predstavljaju uplatu prema minimalno propisanoj osnovi.</p> <p>Obrazloženje: na taj način će se izbjeći plaćanje pretjerano velikih naknada i pričuva neće biti samo izvor sredstava za naknade i osiguranje. Prema trenutno predloženom bi to bilo oko 60 eura mjesečno u bruto iznosu za zgradu od 24 stana u prosjeku. Ako bi se prihvatila izmjena postotka za izračun minimalne pričuve onda bi taj iznos bio nešto veći i još uvijek ne pretjerano visok. Sve ostale uvjete bi suvlasnici trebali dogovoriti međuvlasničkim ugovorom.</p> <p>Ako bi suvlasnici odlučili povećati pričuvu dvostruko u odnosu na propisano naknada se ne bi povećavala i dodatna sredstva bi se mogla koristiti za ono čemu su namijenjena.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano da je međuvlasničkim ugovorom moguće predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika.</p>
-----	-------------------------	------------------------------------	---	----------------	---

775	OLIVERA KOPRIVNJAK	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:</p> <p>toč. 1. zastupati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna i međuvlasničkim ugovorom</p> <p>- U dijelu rečenice "i druga stvarna i međuvlasničkim ugovorom" - nedostaju neke riječi!</p> <p>toč. 4. supotpisivati sa upraviteljem zgrade radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje</p> <p>"njegovo izvršenje" ili njihovo izvršenje"?! - Za kontrolu radova obavljenih temeljem radnog naloga potrebna je određena stručnost, koju predstavnik ne mora imati – rokove izvršenja bi mogao kontrolirati predstavnik, ali kvalitetu i obim izvršenja treba kontrolirati upravitelj</p> <p>toč. 7. i 8. "... prijaviti projekte ... ako to ne učini upravitelj zgrade." - To mora biti obaveza upravitelja zgrade, to izlazi iz okvira poslova za koje je razumno očekivati da ih obavlja predstavnik suvlasnika.</p> <p>(5) Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz stavka 2. ovoga članka te ostvaraju pravo na novčanu naknadu za svoj rad. - Kriterij za visinu ove novčane naknade morao bi biti definiran ovim Zakonom.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično prihvaćeno. Nakon e savjetovanja uvedene su odredbe o naknadi za rad i sankcijama 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. Odluke o naknadama za predstavnika suvlasnika i odluke o sankcijama za plaćenog predstavnika suvlasnika donose se natpolovičnom većinom suvlasnika.
776	Marijana Herek	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	U članak 34. stavak 2. točku 3., 7. i 8. treba dodati riječi "u skladu s odlukama većine suvlasnika"	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da su definicije u članku zadovoljavajuće.

777	Vesna Pavišić Filipić	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Zakonom nije riješen status predstavnika suvlasnika. Nema opsega prava i obveza predstavnika suvlasnika, iznosa naknade za rad predstavnika. Predstavnici suvlasnika često posao obavljaju u svom stanu, svu dokumentaciju pohranjuju u vlastitom stanu, skupove suvlasnika održavaju u vlastitom stanu, niz drugih obveza obavljaju na vlastiti trošak (troškovi telefoniranja, nabave papira i tonera, pisanje dopisa, podjele obavijesti suvlasnicima, provođenje anketa i natječaja za radove...).</p> <p>Predstavnik suvlasnika često je zaposlena osoba koja uz obiteljske obveze i velike obveze prema suvlasnicima. Prema prijedlogu zakona predstavnik stanara imat će veće obveze nego sada uz mogućnost plaćanja velikih kazni ako ne izradi plan rada ili neku drugi dokument. Taj posao neće više nitko htjeti raditi jer je opsežan, jer se obavlja u vlastitom stanu, jer je besplatan i još dovodi do izljeva bijesa ako neki suvlasnik na njegovu prijavu mora platiti kaznu radi neke povrede.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je propisano je da međuvlasničkim ugovorom moguće predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika, a također su propisane i sankcije u slučaju da predstavnik suvlasnika ne obavlja svoju dužnost.</p> <p>Prava i obveze predstavnika suvlasnika uređene su ovim Zakonom.</p>
778	IGOR DOUBEK	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Ako je već u članku 40. upraviteljeva obveza pod s. da u ime i za račun suvlasnika zgrade prijavljuje projekt energetske obnove zgrade, odnosno projekt ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije pod t. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijavljuje projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres pod u. da otvara poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade, odnosno projekata ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres..... čemu onda obveza tzv. predstavniku suvlasnika u članku 34. pod točkom 9. da otvara neki posebni račun, pod točkom 7. da u ime i za račun suvlasnika zgrade prijavljuje projekt energetske obnove zgrade i pod točkom 8. da u ime i za račun suvlasnika zgrade prijavljuje projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres..... makar i pod uvjetom „ako to ne učini upravitelj zgrade“. Ako to ne učini upravitelj zgrade otkazuje mu se</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

ugovor i postavlja se novi
upravitelj ili prinudni upravitelj!

To što predlažete u ovom članku oni koji iole poznaju europsku praksu ustrojavanja zajednica suvlasnika doživljavaju kao nešto izvan svake pameti. Zaključujem, jer ne vidim drugi način kako si to protumačiti, da ste podlegli pritisku lobija upravitelja koji čuvaju svoj sadašnji prilično miran položaj, u zavjetrini od suvlasnika. Ovakvim postupkom također pokazujete da nemate nikakvih saznanja što se u stvari događa u našoj svakodnevnoj praksi. Možda uopće ne živite u višestambenoj zgradi ili vas možda u vašoj zgradi okružuju veoma razumni i susretljivi ljudi pa s njima živite u idili i u ljubavi, kao u raj. No, u prevelikom broju slučajeva to nije tako. Pročešljate na Forumu.hr, do pet godina unazad, komentare i jadikovke očajnih i ljutih suvlasnika na račun mnogih tzv. predstavnika suvlasnika zbog njihove nesposobnosti, nesavjesnosti, samovolje, zloraba položaja, maštovitih interpretacija zakona, proizvoljnog arbitiranja, ucjenjivanja suvlasnika i mučkanja s izvođačima, a jednako veliki broj takvih istih komentara naći ćete i na web stranicama nekih udruga suvlasnika. Dakle, javnost zna za te probleme, no čudom čudnovatim još uvijek veliki broj suvlasnika pa i same udruge se naivno nadaju da se ovim zakonom mogu eliminirati te negativne pojave vezane uz tzv. predstavnike suvlasnika. Zar su maloumni ili mazohisti? Da ste ranije temeljito analizirali problem s ovom funkcijom ne biste tako grozno zakardašili.

Zanima me jeste li uopće svjesni da vi tzv. predstavnika suvlasnika uzdižete iznad ostalih suvlasnika i da ga ustvari pretvarate u pseudo profesionalnog drugog upravitelja koji postaje jednako važan kao onaj iz predloženog članka 37. slijedom čega bi ga valjalo također i dobro platiti! Vi ste njemu iako pod „ako“ natrpali poslove koje inače u ostalim članicama EU redovito obavljaju svi upravitelji, dakle i oni „one man band“ koji npr. u Italiji upravljaju s više nekretnina koje mogu imati ukupno i više od 1500 stanova, ali mu niste propisali ni kvalifikacije koje bi

trebao imati, niti novčane kazne za neispunjavanje obveza. On stoga za svoje propuste ne odgovara zajednici suvlasnika, osim ako protiv njega ne pokrene sudsku parnicu, jer s njom ne potpisuje ugovor o preuzimanju obveza pa čak ni onaj o primanju naknade za svoj rad. Kako mislite regulirati ovo posljednje? Od kuda će on namicati sredstva za troškove koje će imati za obavljanje svojih aktivnosti? Iz vlastitog džepa, iz svoje naknade ili iz pričuve? Tko će kontrolirati da je zaista imao troškove i da li su iznosi realni? Da li će morati priložiti račune?

Od zakona zemalja koje sam proučio i koje sam ranije naveo, funkciju predstavnika suvlasnika predviđa samo najkraći i stoga najslabiji zakon, a to je slovački. U jednom jedinom stavku ga defenira na slijedeći način:

članak 8.a

(5) Komunikaciju vlasnika stanova i nestambenih prostora u zgradi s upraviteljem osigurava predstavnik vlasnika kojeg biraju vlasnici stanova i nestambenih prostora u zgradi. Predstavnik vlasnika može biti samo vlasnik stana ili nestambenog prostora u zgradi. Predstavnik vlasnika obavještava vlasnike stanova i nestambenih prostora u zgradi o aktivnostima upravitelja i važnim pitanjima u svezi s upravljanjem zgrade. Predstavnik vlasnika dužan je upravitelju prenositi zahtjeve vlasnika stanova i nestambenih prostora u zgradi u skladu s ugovorom o obavljanju poslova uprave i donesenim odlukama vlasnika stanova i nestambenih prostora u zgradi. Predstavnik vlasnika nema pravo odlučivati o stvarima o kojima prema članku 14. do 14.b. mogu odlučivati samo vlasnici stanova i nestambenih prostora u zgradi.

Dakle, posve je jasno da mu je jedina uloga da prenosi informacije jednako kao što su u socijalizmu radili predsjednici kućnih savjeta u zgradama koje su bile u društvenom vlasništvu. Ništa ne odlučuje i ništa ne potpisuje! Obični interface! Mi u Primorju bi rekli „mali poteci“ s naglaskom na zadnji „i“. Vrlo je zanimljivo da prema posljednjoj rečenici članka 8.a ispada da Slovaci predstavnika suvlasnika praktički isključuju iz odlučivanja

i to bez obzira što tu funkciju može izvršavati jedino onaj koji je suvlasnik u zgradi, predpostavljam da se ne bi našao u sukobu interesa zbog odnosa sa upraviteljem. Predstavnik suvlasnika u Slovačkoj ne glasuje na sastanku suvlasnika, a to znači da ima manja prava nego ostali suvlasnici!

Također, što je meni zaista neshvatljivo, ne uzimate u obzir da veliki broj zajednica suvlasnika imaju problem naći osobu voljnu preuzeti takvu funkciju i to još u vrijeme kada zakon, ali ni međuvlasnički ugovori joj ne nameću bogzna kakve obveze. To nije tajna. Takve vijesti možete stalno čuti ili čitati u medijima, a sada ćete o tome pročitati u već pristiglim komentarima. Možete li si sada zamisliti što će tek biti kada budući potencijalni kandidati za tu funkciju shvate da bi trebali raditi skoro kao upravitelj iz članka 37. i stoga u stanu imati i prikladan radni prostor sa stolom i ormarom za arhivu zapisnika sa sastanaka i druge dokumente zajednice suvlasnika te obvezno računalo i kopirni aparat za umnožavanje dokumenata? Ako on drži određene vrste isprava onda će suvlasnici dolaziti k njemu na vrata tražiti kopije. Zatim se nameće pitanje, a koje ste vi jednostavno preskočili, kakve bi to poslovne i moralne kvalifikacije trebala imati osoba da bi postala tako svestran predstavnik suvlasnika? Treba li ona biti obvezna da se tokom godina usavršava? Što će učiniti zajednica suvlasnika ako u zgradi nema osobu ogovarajućeg profila? Za upravitelja i prinudnog upravitelja ste još naveli da mora ispunjavati neakve uvjete, a kandidat za funkciju tzv. predstavnika suvlasnika je oslobođen svega!

Stavak 2. - Da bi osoba bila u stanju postupati prema točkama 2., 3., 6., a pogotovo 7., 8., 9. i 10. morala bi imati najmanje diplomu srednje škole u trajanju od 4. godine (gimnaziju, ekonomsku, neku tehničku i sl.), zatim organizacijske i komunikacijske sposobnosti, biti dovoljno „pismena“ da može redovito pratiti i shvatiti zakonske propise, sastaviti jedan pošten dopis, zahtjev, potvrdu. a da ne dovorimo

zapisnik sastanka suvlasnika, ugovor o djelu ili čak izvještaj o svojem radu te poznavati rad na računalu, a ujedno biti vična koristiti program Microsoft Office. U svakom slučaju ne bi trebala biti osuđivana barem za djela protiv morala i vlasništva ili za privredni kriminal.

Nadam se da vam je jasno da kako ste sročili točku 12. skoro istovjetnu točki pod aa. iz članka 40. praktiči dajete tzv. predstavniku suvlasnika još i nedefinirane, dakle široke ovlasti, kakve ste dali i upravitelju, za kojima bi prepotentna i nepoštena osoba mogla posegnuti i napraviti velike probleme zajednici suvlasnika pa čak ući u sukob s upraviteljem iz članka 37.. Nečuveno! Naime, vaš prijedlog predviđa da tzv. predstavnik suvlasnika surađuje s upraviteljem i istovremeno ga kontrolira. Taj bi se njihov odnos mogao u praksi izvitoperiti u njihovu međusobnu tihu spregu u svezi nekontroliranog trošenja sredstava pričuve (toga u praksi ima vrlo često) ili u otvoreni sukob. U zgradama ne smijemo imati dva upravitelja, makar jedan bio veći a drugi mali. Vjerujem da autor/i ovog prijedloga kad bi živio/jeli u neboderu ne bi dobrovoljno pristao/li na takvu situaciju. Budući da bez obzira na moje godine intelektualne sposobnosti mi još nisu narušene stoga ja svakako ne bih. Ostale stavke nema smisla dalje komentirati.

Budite razumni i odustanite od te funkcije, imajte hrabrosti i brišite taj članak, makar se udruga tzv. predstavnika suvlasnika, a pogotovo udruga upravitelja budu digle na zadnje noge. U gotovo svim članicama Unije suvlasnici i upravitelji mogu uredno živjeti bez te funkcije pa možemo i mi preživjeti.

Treba li građaninu predstavnik kad ide u općinu podignuti neki dokument? Ne treba! Treba li građaninu predstavnik kad ide u zavod za socijalno i mirovinsko osiguranje? Ne treba! Treba li građaninu predstavnik kad ide u zavod za zapošljavanje? Ne treba! Sve te poslove možemo obavljati sami. Što onda nas građane spriječava da idemo sami rješavati svoje probleme kod upravitelja? Nisu svi

suvlasnici bolesni i neuki starčiči kojima je potrebna pomoć druge osobe da komuniciraju s upraviteljem. Takvi, ako su zaista nemoćni, imaju pravo ovlastiti osobu od povjerenja da ih zastupa. Ja također imam 75 godina i ne treba mi nikakav filter ili interface prema upravitelju. Rado bih ga sam gledao u oči na sastancima zajednice koje je on sazvao i koje on vodi ili u njegovom uredu.

Jeste li se ikada zapitali zašto se Ministarstva, koja imaju po koji stan u zgradama koje su u vlasništvu većine fizičkih osoba, ne obraćaju tzv. predstavnicima suvlasnika, već kontaktiraju direktno upravitelja? Treba li njima tzv. predstavnik suvlasnika. Očito ne treba! Jesu li sretni vlasnici trgovačkih društava ili obrtnici koji imaju poslovne prostore u mješovitim stambeno-poslovnim zgradama da moraju imati posla s nadobudnim, nepismenim i agresivnim tzv. predstavnicima suvlasnika koji pokušavaju nad njima trenirati strogoću? A možda još gore, kada poslovni prostor imaju u etažiranoj poslovnoj zgradi u kojoj je tzv. predstavnik suvlasnika tvrtka ili obrtnik, njihov direktni konkurent, koji im potihopokušava podmetati klipove? Ni takvima ne treba ta funkcija.

Druga je stvar što se našim kvazi upraviteljima iz onako predloženog članka 37. diže kosa zbog mogućnosti da bi morali komunicirati sa većim brojem suvlasnika. Ako već smatraju da im je neophodna pomoć osobe iz zgrade pošteno bi bilo da s njom sklope ugovor o djelu, da ju plaćaju iz svojeg džepa, da ju nauče poslu, da nadziru njen rad i da odgovaraju materijalno za sve njene propuste. Ako se kojim slučajem baš nikako ne možete oduprijeti pritisku onda ponudite upraviteljima i tzv. predstavnicima suvlasnika jednako maštovito rješenje: tzv. predstavnicima suvlasnika prepustite još po koju koju upraviteljevu obvezu i svu odgovornost iz koje proizlaze novčane kazne, a upraviteljima promijenite ime u „knjigovodstveno-financijski servisi za poslovanje sa zajednicama suvlasnika “ s kojima će tzv. predstavnici suvlasnika. nakon što za to

			<p>dobiju mandat zbora suvlasnika, sklapati ugovore za povremene i ograničene usluge.</p> <p>Pokušajte biti mudri i ako baš morate ugledajte se na slovački primjer!</p>		
779	KRISTINA KARABAĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>PREDSTAVNIK SUVLASNIKA- ČL.34 Predstavnik suvlasnika nije uopće potreban jer ionako imamo Upravitelja, te ne smije se potpisati ugovor za čišćenje zgrade bez da je dan na uvid drugim suvlasnicima koji se sa njime slažu kao i sa cijenom čišćenja</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predstavnik suvlasnika predstavlja suvlasnike kod upravitelja zgrade te štiti interese suvlasnika kod upravitelja.</p>
780	KARMEN POPOVIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Predlaže se: Predstavnik suvlasnika bira se između suvlasnika na vrijeme (mandat) od 5 godina. Po isteku mandata može biti ponovno biran istim postupkom. Obrazloženje: Predstavnici suvlasnika u nekim slučajevima godinama ne sazivaju sastanke stanara i ne dijele bitne informacije (npr. netransparentno pregovaraju s telekom operatorima o uvođenju mreže, netransparentno dogovaraju troškove održavanja zgrade i druga bitna pitanja). Pri tome nisu ni suvlasnici u zgradi pa ne plaćaju ni pričuvu. Ne možete ih niti sresti u zgradi niti im pozvoniti na vrata. Na telefonske pozive neredovito odgovaraju. Zanima ih novčana naknada koju primaju od suvlasnika s kojima ne žive i ne dijele stambenu sudbinu. Računaju na pasivnost većine suvlasnika kako bi zauvijek primali naknadu bez redovitog nadzora od suvlasnika. Stoga i ne sazivaju godišnje sastanke. Utoliko je svrsishodno uvesti ograničenje od 5 godina kako bi se suvlasnicima dala prilika da ocjene jesu li ili nisu zadovoljni sa transparentnošću, komunikacijom i zastupanjem interesa zgrade od strane predstavnika suvlasnika i odluče hoće li mu dati povjerenje za naredno 5 godišnje razdoblje. To je razumni poslovni standard i doprinos da se zgradom upravlja savjesno i u interesu suvlasnika koji u toj zgradi žive i plaćaju pričuvu.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ovim Zakonom uređeno je da mandat predstavniku suvlasnika prestaje opozivom, ostavkom ili smrću. Nadalje, ako suvlasnici zgrade nisu zadovoljni radom predstavnika stanara imaju na raspolaganju mogućnost izabrati novoga predstavnika suvlasnika. Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika iz ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom.</p>

781	Alan Čaplar	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Predlažem: (1) Predstavnik suvlasnika je fizička osoba koju radi predstavljanja suvlasnika i obavljanja drugih poslova iz njegove nadležnosti biraju suvlasnici. Odluka o izboru predstavnika suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom na prijedlog suvlasnika ili upravitelja.</p> <p>Postoji li neki razlog zašto predstavnik suvlasnika MORA biti ujedno i suvlasnik u Zgradi? Smatram da suvlasnike može sasvim kvalitetno predstavljati i neka druga osoba (npr. stanar koji živi u zgradi a nije suvlasnik). Bitno je da ta osoba ima povjerenje natpolovične većine suvlasnika, da razumije svoje zadaće i da može predstavljajući interese suvlasničke zajednice komunicirati s upraviteljem, a ne njezin vlasnički udio.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.</p>
-----	-------------	------------------------------------	---	----------------------	--

782	Marija Vuk	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>PRIJEDLOG DOPUNE ČLANKA 34., stavka 4.:</p> <p>(4) Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja iz stavka 3. 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.</p> <p>"Pri imenovanju osobe prinudnog predstavnika suvlasnika, upravitelj je primarno u obvezi obavijestiti i odabrati jednog od zemljišnoknjižnih nositelja drugog stvarnog prava na posebnom dijelu nekretnine koji je srodnik vlasnika po krvi u ravnoj liniji (lozi). Ukoliko jedna od predloženih osoba odbije imenovanje, upravitelj će samostalno imenovati osobu prinudnog predstavnika suvlasnika."</p> <p>OBRAZLOŽENJE: predlaže se da u prvom redu nositelji stvarnog prava (npr. osobna služnost prema članku 199. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), upisani u ZK, budu predloženi za prinudnog predstavnika suvlasnika, jer su u praksi česti slučajevi da su roditelji vlasnici stana, a u njemu žive njihova djeca ili obrnuto, te smatram da isti imaju svakako veći interes brinuti o nekretnini, iako nisu vlasnici. Ukoliko takve osobe odbiju imenovanje, tada upravitelj može imenovati treću osobu, koja nije vlasnik niti nositelj stvarne služnosti.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.</p>
-----	------------	------------------------------------	--	----------------	--

783	Dražen Zrinski	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Čl.34 st.1 1.) Pošto u mnogim zgradama nije moguće pronaći zainteresiranu osobu za tu funkciju, bilo bi praktično predvidjeti mogućnost izbora osobe koja nije član suvlasničke zajednice, a da ga ne imenuje upravitelj, već suvlasnici koji bi tako sami odlučivali o „svojoj sudbini“.</p> <p>Trebalo bi tada definirati pod kojim uvjetima je to izvedivo.</p> <p>2.) Ako to ipak nije moguće, bilo bi dobro naglasiti da predstavnik suvlasnika ne može nikakvom punomoći biti osoba bez suvlasničkih udjela u zgradi. Nije usamljen slučaj da su predstavnici osobe koje su nekad bili suvlasnici (i možda do odlaska iz zajednice obavljali funkciju predstavnika) ili netko tko nikad nije ni bio suvlasnik.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Izmijenjene su odredbe o izboru predstavnika suvlasnika, shodno tome predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.</p>
784	DAVOR PETRAČIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>7. u ime i za račun suvlasnika zgrade DODATAK: temeljem natpolovične odluke suvlasnika → prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj zgrade</p> <p>8. u ime i za račun suvlasnika zgrade DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika → prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj zgrade</p> <p>9. DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade, projekata ugradnje sustava na obnovljive izvore energije, odnosno sustava grijanja i hlađenja s manjim emisijama stakleničkih plinova, projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata ako to ne učini upravitelj zgrade</p> <p>11. potpisati ugovor za čišćenje zgrade DODATAK uz supotpis upravitelja</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>
785	BERNARDICA HOLJEVAC	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Definirati mjesečni iznos koji predstavnik suvlasnika smije potrošiti na redovito održavanje zajedničkih dijelova, tipa sijalice, lopata za snijeg.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Međuvlasničkim ugovorom detaljno se mogu odrediti uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve.</p>

786	BERNARDICA HOLJEVAC	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Stavak 2 - točka 4. Predstavnik je dužan u najhitnijem roku a najkasnije u roku od 7 dana supotpisati radne naloge za hitne i nužne popravke na zgradi. Ukoliko ne potpiše izvršene radove u roku od 7 dana , smatra se da je iste potpisao i odobrio.</p> <p>Stavak 2, točka 2.- ukoliko predstavnik ne saziva sastanak 1x godišnje gubi pravo na naknadu za svoj rad sljedećih 6 mjeseci</p> <p>Stavak 2.- Predstavnik je dužan, zajedno s Upraviteljem, izvijestiti suvlasnike o mogućnostima energetske obnove i drugim poboljšanjima na koje zgrada može aplicirati i to pisanim putem, te provesti prikupljanje potpisa neovisno o godišnjem planu održavanja. Ukoliko se ne provede prikupljanje potpisa u smislu očitovanja volje za energetsom obnovom i poboljšanjima uz sufinanciranje, Predstavnik gubi pravo na naknadu za svoj rad u trajanju od 6 mjeseci</p> <p>Stavak 2. točka 10. Ukoliko predstavnik ne podnese pisano izvješće o svom radu do 1.veljače za proteklu godinu, gubi pravo na naknadu za svoj rad narednih 6 mjeseci.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da su definicije u predloženom članku odgovarajuće.</p>
787	IVAN ZIDAREVIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>Poštovani,</p> <p>Pored obaveza iz članka 34. predstavniku suvlasnika, predlagatelj nije definisao i opseg prava koje takva funkcija nosi.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ovim Zakonom propisana su prava i obveze predstavnika suvlasnika.</p>

788	RAFAEL RALIĆ	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>St. 1 - Zamjenik predstavnika suvlasnika nigdje nije spomenut pa mislim da bi trebalo ubaciti barem neke osnovne stvari o njemu: tko to može biti, način izbora i smjene, njegova prava i obaveze prema ostalim suvlasnicima i upravitelju. Kod izbora/smjene te prava i obaveza, moglo bi se prepisati dio ili sve ono što vrijedi za predstavnika.</p> <p>Kod 'tko to može biti' predlažem fleksibilniji pristup tj. da se to omogući članu domaćinstva suvlasnika u zgradi ili osobi koja je u rodbinskim vezama (npr. brat, sestra, sin, kćer) sa nekim suvlasnikom, ali nema istu adresu adresu prebivališta.</p> <p>Savjet suvlasnika – ovlaš se spominje u jednom članku, ali nigdje nije definirano. Za njega važe isti problemi kao i za zamjenika predstavnika pa bi i to trebalo urediti. I tu predlažem fleksibilniji odnos prema osobama koje bi trebale biti u njemu.</p> <p>St. 9 – još nisam čuo za banku koja je otvorila račun zgrade na osnovu zahtjeva predstavnika suvlasnika. On može otvoriti račun na svoje ime, ali mu FZOEU neće na njega isplatiti refundaciju.</p> <p>St. 11 – ako potpisuje ugovor o čišćenju zgrade onda bi morao potpisivati i sve ostale ugovore sa izvođačima, npr. o energ. obnovi, farbanju stubišta,... Na kraju krajeva, investitor radova je zgrada tj. suvlasnici koje on predstavlja, a ne upravitelj. Pa ako potpiše štetan ugovor po zgradu, neka za to i odgovara.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Nakon e savjetovanja Zakon je izmijenjen na način da se propisuje mogućnost imenovanja zamjenika predstavnika suvlasnika koji mijenja predstavnika suvlasnika slučaju njegove spriječenosti i ima ista prava i obaveze kao i predstavnik suvlasnika dok obavlja zamjenu.</p> <p>Uz to, uređeno je da je predstavnik suvlasnika jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.</p> <p>Uz to, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.</p> <p>Nadalje, Zakonom su razrađena prava i obaveze predstavnika suvlasnika.</p>
789	Neven Cmrečki	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	<p>U stavku 1. bi bilo svrsishodno predvidjeti mogućnost da osim suvlasnika, predstavnik stanara može biti i zemljišnoknjižni nositelj drugog stvarnog prava na posebnom dijelu nekretnine, ukoliko je to pravo doživotno.</p> <p>Na taj način bi se omogućilo da i osobe koje imaju pravo koristiti i koriste stanove na način kao da su vlasnici (osim prava na otuđenje i opterećenje) i kojima upravljanje zgradom može biti čak i od većeg interesa nego upisanom suvlasniku (te koje mogu imati bolji uvid u problematiku upravljanja konkretnom zgradom), mogu biti predstavnici suvlasnika</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Članak je izmijenjen i uređen na način da je predstavnik suvlasnika jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.</p> <p>Uz to, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.</p>

790	Ivica Džeba	Predstavnik suvlasnika, Članak 34.	Stavak (1): Treba isključiti obavezu da predstavnik suvlasnika mora biti i suvlasnik.	Prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Članak je izmijenjen i uređen na način da je predstavnik suvlasnika jedan od suvlasnika ili bračni drug ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom. Uz to, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području nalazi zgrada.
791	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, UPRAVLJANJE ZGRADOM	Pod četvrtim dijelom Upravljanje zgradom bi se trebala dodatno regulirati sljedeća pitanja: - odgovornost i naplata štete koju upravitelj zgrade svojim neizvršavanjem obveza učini zgradi/suvlasnicima nije odgovarajuće i dovoljno detaljno definirano. Trebalo bi odrediti i jasan postupak naplate štete koju pretrpi pojedinačni suvlasnik zbog (ne)djelovanja ostalih suvlasnika (npr. ne žele/otežu popraviti krov koji prokišnjava). Zakon mora pružiti jasna i brzo provediva rješenja bez prevelikog kompliciranja te odrediti hitno postupanje suda u takvim predmetima. - pohranjivanja dokumentacije zgrade, tko ju je dužan čuvati, gdje, kako i koliko dugo. Razlikovanje trajne arhive (međuvlasnički ugovori, projektna dokumentacija, ugovori o upravljanju) i vremenski ograničene arhive (računi, izvodi). Što upravitelj zgrade mora, a što može, učiniti s izvodima i računima nakon određenog roka - treba li ih predati suvlasnicima preko ovlaštenog predstavnika zgrade ili ih mora trajno čuvati. Primjenjuju li se u tom pogledu propisi o rokovima čuvanja računovodstvene dokumentacije i sl. Naglašavamo potrebu ustroja trajnog arhiva bitne dokumentacije zgrade u organizaciji RH, bilo kroz zemljišne knjige ili registar suvlasnika te e-arhiva.	Primljeno na znanje	Odredbama članka 13. Zakona uređuju se odgovornost za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koje se odnose na održavanje zgrade. Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja je nastala 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 tome slučaju, zajednica suvlasnika zajedno sa svim suvlasnicima posebnih dijelova i upraviteljem odgovaraju za štetu solidarno. Intencija je ove odredbe propisati odgovornost za štetu prema trećima ne samo zajednici suvlasnika već i vlasnicima posebnih dijelova zgrade (i upravitelju), a sve u svrhu učinkovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

792	Dijana Varlec	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	Zbog čega ne postoji mogućnost da suvlasnici sami upravljaju zgradom? Nerijetko su upravitelji nesudradljivi ili imaju posebne zahtjeve, npr. certificirane izvođače radova s izrazito visokom cijenom usluge. Zbog čega Zakon nije predvidio i ovu mogućnost? Predlažem da se i ovakva opcija uvede u ovaj članak.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo je u suprotnosti sa intencijom odredbe.
793	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	Prije svega se mora odrediti za potrebe provedbe predloženog zakona što se smatra zgradom u članku 3. Potrebno je razraditi mogućnost i da suvlasnici zgrade odluče da ne žele angažirati upravitelja zgrade, nego da će samostalno upravljati zgradom. Nema osnove da u takvim slučajevima, država nameće dodatni trošak zgradi. Takav izuzetak bi se primjenjivao sve dok postoji suglasnost svih suvlasnika zgrade o tome.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Člankom 4. stavkom 1. točkom 16. propisano je da je zgrada višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada ili poslovna zgrada. Zakonom je uređeno kada suvlasnici upravljanje zgradom povjeravaju upravitelju te slučajevi iznimke od predmetne obveze te se cijeni da je definicija u tekstu odgovarajuća.
794	Komunalac d.o.o.	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	Bilo bi poželjno JLS obavezati da svaku Uporabnu dozvolu dostavi i Prinudnom upravitelju kako bi isti imao uvid u zgrade kojima je potreban upravitelj, ukoliko nakon 30 dana od pravomoćnosti nitko ne preuzme zgradu trebao bi je preuzeti Prinudni Upravitelj.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.

795	ZAPAD-STAN d.o.o.	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	<p>Prijedlozi za članak: - Predlažemo dodati stavak (4) koji glasi: Ugovori o upravljanju iz stavka (2) ovog članka moraju se sklopiti na neodređeno vrijeme.</p> <p>Obrazloženje: Smatramo da je bitno normirati sklapanje ugovora o upravljanju na neodređeno vrijeme, budući da je Zakonom o obveznim odnosima propisano da se ugovori sklopljeni na neodređeno vrijeme ne mogu otkazati, već traju do svog isteka. Naime, investitor će odabrati upravitelja po svom izboru te suvlasnici o izboru upravitelja i uvjetima koji isti nudi nemaju nikakvu mogućnost pregovarati pa su stoga stavljeni u poziciju da im se nametne neki ugovorni odnos, a moguće je da mogu sami pronaći upravitelja koji nudi bolje usluge, nižu cijenu itd. Međutim, ako investitor sklopi ugovor na određeno vrijeme, suvlasnici iz ugovornog odnosa mogu izaći samo ukoliko odabrani upravitelj grubo krši odredbe ugovora, tj. mogu tražiti samo raskid ugovora ili sukladno odredbama Zakona o vlasništvu otkazati ugovor te platiti naknadu štete ako za to nemaju opravdan razlog. S druge strane, ugovori sklopljeni na neodređeno vrijeme mogu se otkazati u bilo koje vrijeme pa suvlasnicima ostaje puno veća fleksibilnost u odabiru upravitelja nakon što postanu vlasnici novoizgrađene zgrade.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.</p> <p>Zakonom je uređen ugovor o upravljanju zgradom, obvezni sadržaj i što se po potrebi razrađuje istim. Stranke su ostale stavke u ugovoru slobodne same odrediti predmetnim ugovorom.</p>
796	Jug Puljizević	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	Zbog čega se bračni drugovi i životni partneri stavljaju u drugačiji položaj od drugih suvlasnika? Primjerice suvlasnici zgrade od četiri stana moraju ugovoriti upravljanje zgradom a bračni drugovi koji su suvlasnici zgrade sa 20 stanova koje redom iznajmljuju ne moraju poslove upravljanja povjeriti nikome?	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ocijenjeno je da nema potrebe da suvlasnici koji su bračni drugovi ili životni partneri i/ili osobe u međusobnom krvnom ili tazbinskom srodstvu imaju upravitelja.</p>
797	Ratimir Komarica	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	***(4) Ako zgrada ima manje od četiri posebna posebna suvlasnička prostora, suvlasnici nisu obvezni ugovoriti upravitelja zgrade.	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Isto proizlazi iz odredbi ovog Zakona jer je sukladno članku 4. stavku 1. točki 14. višestambena zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se do najmanje četiri stana.</p>

798	Predrag Petrović	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	<p>Navedeno je nezakonito budući da je protivno čl. 44 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te se prisilno tjera vlasnike da upravljanje svojom stvari povjere trećoj osobi kao da nemaju poslovnu sposobnost te da nisu sposobni brinuti o svojoj stvari. Time im je nameće trošak te novac umjesto u održavanje stvari ide za plaćanje usluga upravitelja kojega oni ne žele budući da oni sami obavljaju sve poslove oko stvari.</p> <p>Po čl. 30 Zakona vlasnik određuje način upotrebe, korištenja i raspolaganja stvari, a ne zakonodavac prisilom da povjeri svoju stvar upravitelju. Po čl. 39 zakona svaki suvlasnik odlučuje o svemu što se tiče stvari u suvlasništvu, pa prema tome odlučuje da li će poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade ili će ih obavljati samostalno s drugim suvlasnicima.</p> <p>Polazeći od odredbe članka 48. Ustava i uzimajući u obzir značaj prava vlasništva vlasniku nekretnine nije dopušteno prisiljavati na određeni način postupanja, odnosno činjenja, (u konkretnom slučaju na da upravljanje zgradom povjeri upravitelju zgrade) ako se ono ne može odrediti kao doprinos općem dobru, odnosno ako nije u službi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi. U konkretnom slučaju navedeno je samo u interesu uzimanja novca od suvlasnika kako bi se isti prenijeli upraviteljima. Pogotovo se navedeno odnosi na manje zgrade do 10 stanova gdje nema nikakvog logičnog objašnjenja da se suvlasnici koji uspješno zajedno upravljaju zgradom nameće daljnji trošak upravitelja. Novac suvlasnika se mora trošiti na zgradu, a ne na upravitelje jer je to neopravdano miješanje države u pravo vlasništva</p> <p>Prema tome Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade mogu poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade, ali to nisu obvezni niti ih se na to smije tjerati.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je uređeno kada suvlasnici upravljanje zgradom povjeravaju upravitelju te slučajevi iznimke od predmetne obveze te se cijeni da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>
799	IGOR DOUBEK	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	<p>Stavak 1. - Ovako kako je sročeno neprikladan je ako ne i posve nepotreban! Naime ZOVİDSP u članku 85., stavak 2. već jasno govori o toj obvezi: „Suvlasnici su dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

poslove zajedničkoga upravitelja itd.“ stoga nije potrebno ni logično ga „zajahati“ i ovdje tu odredbu ponoviti drugim riječima ili bilo koju drugu odredbu koja već postoji u ZOVİDSP, osim ako se ona bitno ne proširuje i nadopunjava. Ovdje to nije slučaj. No, ako se od ovog stavka nikako ne želite odreći tada bi bilo daleko ispravnije sročiti ga na slijedeći način: „Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade postupiti će u skladu s odredbom članka 85., stavak 2. ZOVİDSP.“ Dakle, ispravnije bi bilo pozvati se na već postojeću odredbu „jačeg“ zakona.

Stavak 2. – Najčešće investitori nakon pravomoćnosti uporabne dozvole još uvijek neko vrijeme ostaju jedini vlasnici zgrade, osim u onim slučajevima kada su već tokom gradnje ili čak projektiranja krenuli s prodajom njenih posebnih dijelova. Dakle, ako mislite da baš moraju, razumno bi bilo da tu obvezu ispunjavaju tek kada prodaju prvi stan ili poslovni prostor. Ja mislim da to nije nužno da učine odmah, a to je razvidno iz detaljnog prijedloga s obrazloženjem koje sam dao u komentaru na članak 10.

Logično bi bilo da se prije članka 35. doda članak koji definira tijela uprave u zajednici suvlasnika, a da ga zatim slijede članci koji definiraju zbor suvlasnika i upravitelja a tek poslije toga bi trebao doći predloženi članak 36.. Dakle:

Tijela uprave zajednice suvlasnika

Članak XX.

(1) Tijela uprave zajednice suvlasnika su zbor suvlasnika i upravitelj.

Napomena: Valjda je jasno da sastanak suvlasnika ne može biti tijelo uprave.

(2) Ukoliko zajednica suvlasnika broji više od 20 (ili možda veći broj) članova zajednica suvlasnika može kao pomoćno tijelo uprave osnovati vijeće suvlasnika i druga tijela, koja ni u kojem slučaju ne mogu umanjiti bilo koju ovlast ili odgovornosti koju ovaj Zakon dodjeljuje tijelima iz prethodnog stavka.

(3) Vijeće suvlasnika imat će

najmanje tri člana i ovlašteno je nadzirati rad upravitelja, savjetuje ga u svezi sastavljanja dnevnog reda za sjednice zbora i formulacije prijedloga odluka i može voditi sjednice zbora suvlasnika. Predsjednik vijeća suvlasnika će jednom godišnje zboru suvlasnika prezentirati pismeni izvještaj o radu ovog tijela. To može učiniti na redovnom sastanku suvlasnika ili ga može, prije održavanja sastanka dostaviti putem upravitelja svakom suvlasniku na neki pogodan načinom koji omogućuje dokazivanje o primitku.

(4) Članove vijeća suvlasnika i njegovog predsjednika na sjednici utemeljenja suvlasničke zajednice i na redovnim sastancima suvlasnika, nakon prihvatanja godišnjeg izvještaja, imenuje iz redova suvlasnika zbor suvlasnika.

(5) Mandat vijeću suvlasnika i drugim pomoćnim tijelima uprave može trajati najviše tri (3) godine.

(6) Članovi vijeća suvlasnika mogu se iz opravdanih razloga opozvati i prije isteka mandata.

(7) Način rada i ovlasti vijeća suvlasnika i drugih pomoćnih tijela, kao i način izbora (glasovanjem, rotacijom ili izvlačenjem) i opoziva njihovih članova, uređuju se međuvlasničkim ugovorom.

(8) Ovlast data vijeću suvlasnika u stavku 3. ne sprječava mogućnost da svaki etažni vlasnik na vlastitu inicijativu nadgleda rad upravitelja.

Zbor suvlasnika
Članak XX.

(1) Ovlasti Zbora suvlasnika su :

- imenovati i opozivati osobe koje vrše dužnosti u tijelima uprave iz prethodnog članka;
- prihvatiti ili mijenjati međuvlasnički ugovor i druge odredbe unutarnjeg karaktera, kao npr. kućni red, na način da se ne ugrožavaju interesi pojedinih suvlasnika, a pogotovo onih koji zaslužuju posebnu zaštitu;
- prihvatiti ponudu kandidata za upravitelja za vršenje usluga upravljanja;
- prihvatiti ugovor o upravljanju s izabranim upraviteljem i njegovu nagradu;
- prihvatiti ili odbaciti godišnji

izvještaj upravitelja i pripadajuće račune te odrediti upotrebu neutrošeni sredstava;

- prihvatiti godišnji plan za redovno i izvanredno održavanje za slijedeću obračunsku godinu i odgovarajuću raspodjelu troškova na suvlasnike;
- prihvatiti ponude i predračune i odobriti izvršenje svih redovnih ili izvanrednih radova na nekretnini;
- odobriti uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni u pričuvi prikupljenim sredstvima;
- odobriti ugovor o primjerenom osiguranju nekretnine;
- odlučivati o inovacijama i poboljšicama te o eventualnom osnivanju posebnog fonda koji će se popunjavati do razine jednake visini koštanja radova, po istim pravilima, ali odvojeno od ostalih fondova;
- odlučivati o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih samostalnih prostorija zgrade ili mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu, za koja je to dopušteno, kao i otkazivanje takvih ugovora uz primjereni otkazni rok kada nastane potreba bilo kojega suvlasnika za tim prostorom ili mjestom;
- odlučivati o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade, odnosno zasnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture ili iskorištavanje obnovljivih izvora energije;
- odobriti potrebne ili poželjne mjere za bolju zajedničku uporabu nekretnine i njenih sadržaja;
- rješavati zahtjeve ili pritužbe koje vlasnici etaža ili posebnih dijelova nekretnine izlažu protiv donešenih odluka zbora suvlasnika;
- ovlastiti upravitelja da sudjeluje i surađuje u teritorijalnim projektima, programima i inicijativama koje poduzimaju lokalne vlasti u svrhu održavanja ili povećavanja ugodnosti urbanog življenja, sigurnosti, održivosti okoliša i spašavanja postojeće građevinske baštine u zoni u kojoj je zgrada smještena.

(2) Prava zbora suvlasnika su:

- da bude u što kraćem roku upoznat o hitnim mjerama koje poduzima upravitelj;
- da bude upoznat sa svim

pitanjima koja su od općeg interesa za suvlasničku zajednicu.

Pravo suvlasnika na sudjelovanje u radu zbora suvlasnika i na glasovanje
Članak XX.

(1) Suvlasnici, upisani u knjigu matičnih podataka, imaju pravo i obvezu, pod prijetnjom sankcije, sudjelovati na sjednici zbora suvlasnika, osobno ili putem opunomoćenika, koji može biti član obitelji, drugi suvlasnik ili treća osoba od povjerenja, koji uza se mora imati pisanu izjavu s potpisom suvlasnika kojega predstavlja. Ako suvlasnička zajednica broji do dvadeset (20) članova opunomoćenik koji je član zajednice suvlasnika može osim sebe predstavljati samo još jednog suvlasnika, a ako zajednica suvlasnika broji više od dvadeset članova, on može predstavljati onoliko suvlasnika koji zajedno imaju maksimalno 10% vlasničkih udjela.

(2) Ako etaža ili posebni dio nekretnine, nepodijeljen, pripada većem broju vlasnika, oni, radi sudjelovanja i glasovanja na sjednicama suvlasnika, u skladu sa člankom 70. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, imaju pravo na samo jednog zastupnika kojega imenuju među sobom ili ostalim suvlasnicima, a koji će ih predstavljati kao opunomoćenik.

(3) Korisnik etaže ili posebnog dijela nekretnine, odnosno najmoprimac ostvaruje pravo na sudjelovanje i glasovanje u poslovima koji se odnose na prosto uživanje zajedničkih dijelova, sustava i sadržaja, poduzimanje radova u iznajmljenom dijelu te sudjelovanje u pokrivanju zajedničkih troškova koje je najmodavac prenio na njega, tj. kada se poziva na ... slijedeće članke(brojeve treba utvrditi kada se prihvate predložene korekcije) o čemu će na vrijeme obavjestiti upravitelja. Tada se u zapisnik treba jasno navesti da umjesto suvlasnika glasuje korisnik, odnosno najmoprimac, za što mu ne treba punomoć. U svim ostalim pitanjima, pravo glasa pripada isključivo suvlasniku ili njegovom opunomoćeniku uz obavezno prednošenje punomoći.

(4) Sudielovanie i pravo

glasovanja suvlasniku pripada iako po povratu konfiscirane etaže ili posebnog dijela nije stekao pravo na uživanje istog, jer je već zauzet od strane zaštićenog najmoprimca.

(5) U slučajevima iz stavaka 3. i 4. poziv o sazivanju Zbora suvlasnika mora se dostaviti i suvlasniku i korisniku, odnosno najmoprimcu s time da će se jasno navesti da djeluju kao jedna osoba i da se moraju unaprijed dogovoriti za koju će točku dnevnog reda tko od njih dvojice glasovati.

(6) U svim onim slučajevima u kojima više posebnih dijelova jedne zgrade ili više fizički spojenih zgrada, odnosno više suvlasničkih zajednica dijele zajedničke sadržaje u smislu članka xx (broj odrediti nakon korekcija, a nisu udružene u složene zajednice suvlasnika, kada imaju više od šezdeset (60) suvlasnika, svaka posebna suvlasnička zajednica, s većinom glasova prisutnih suvlasnika, koji ujedno predstavljaju natpolovičnu većinu vlasničkih udjela, a u drugom sazivu s većinom glasova prisutnih koji ujedno predstavljaju 1/3 vlasničkih udjela, odrediti će svog zastupnika za redovno upravljanje zajedničkim dijelovima i za imenovanje zajedničkog upravitelja, koji ne mora nužno biti jedan od upravitelja koji upravljaju s poslovima pojedinih zajednica. U slučaju da neke od uključenih suvlasničkih zajednica nisu imenovale svog zastupnika, svaki suvlasnik može tražiti od suda da imenuje zastupnika za njegovu suvlasničku zajednicu. Isto tako će sud postupiti na zahtjev bilo kojeg od već imenovanih zastupnika, nakon što je taj prethodnog pozvao zajednicu suvlasnika, koja nije svoju obvezu ispunila, da postupi u primjerenom roku. Poziv na postupanje i zahtjev sudu se dostavljaju zajednici suvlasnika putem upravitelja, a ako ga ova nema svim suvlasnicima. Zajednica suvlasnika ne može postaviti svom zastupniku bilo kakav uvjet ili ograničenje u ovlastima zastupanja. Zastupnik odgovara po pravilima mandata i pravovremeno priopćuje upravitelju svoje zajednice suvlasnika dnevni red i odluke koje su donesene na zboru

			<p>predstavnik zajednica suvlasnika. Upravitelj izvješćuje na zboru.</p> <p>Upravitelj ne može biti ničiji opunomoćenik za sudjelovanje na bilo kojem zboru suvlasnika, niti biti imenovan u ostala tijela uprave.</p> <p>(9) Suvlasnici koji u vrijeme početka sastanka suvlasnika još nisu podmirili sve dugove koje imaju prema zajednici suvlasnika, a nisu ih osporili na sudu, mogu sudjelovati u vijećanju, ali nemaju pravo glasovati.</p> <p>Ovakvo rješenje dodatno potiče suvlasnike da na vrijeme podmire svoje obveze.</p>		
800	DARKO GROŠIĆ	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	<p>Za članka 35. stavak 2 predlažem dopunu iza zadnje riječi vlasnik „ ili je vlasnik više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade.“</p> <p>Nema nikakve logike da se nameće takvom većinskom suvlasniku da mu netko upravlja zgradom sve dok je on većinski suvlasnik zgrade, to tim više što je zgrada pod garantnim dvogodišnjim rokom.</p> <p>Takav većinski vlasnik zna i može sam popravljati sve ono što bi to netko drugi naplaćivao da to radi, s tim da je njegovo pravo da i povjeri upravljanje nekom drugom ali ne i obaveza pod prisilom.</p> <p>I za članak 35. stavak 3. predlažem dodati iza riječi srodstvo: „ ili u suvlasništvu više od 50% suvlasničkih dijelova zgrade“</p> <p>Nema nikakve logike da se nameće takvim većinskim suvlasnicima da im netko upravlja zgradom sve dok su oni većinski suvlasnici zgrade.</p> <p>Valjda takvi većinski vlasnici znaju i mogu sami popravljati sve ono što bi to netko drugi naplaćivao da to radi, s tim da je njihovo pravo da povjere upravljanje nekom drugom ali ne i obaveza pod prisilom.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom je uređeno da suvlasnici upravljanje zgradom povjere upravitelju te slučajevi iznimke od predmetne obveze te se cijeni da je definicija u tekstu odgovarajuća.</p>

801	DOMAGOJ GRABOVAC	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	<p>S obzirom da je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dio 9 glava 3 bio propisan sadržaj ugovora o upravljanju, a navedeni članci više neće biti važeći nakon donošenja ovog zakona, zanima me kojim zakonom će onda biti propisani uvjeti za takve ugovore?</p> <p>Molim odgovor na hipotetsku situaciju ako se usvoji članak 35 stavak 2. Investitor u roku od 30 dana od uporabne dozvole proda samo 1 stan i sukladno ovome članku mora ugovoriti upravljanje zgradom te isto učini i to na višegodišnji period.</p> <p>Neposredno nakon toga proda i ostalih XY stanova, a čiji vlasnici nisu imali nikakvo pravo prilikom odabira upravitelja zgrade. Da li imaju pravo na raskid ugovora bez da moraju dokazivati kršenje ugovora od strane upravitelja?</p> <p>Smatram da zakonodavac mora predvidjeti mogućnost jednostranog raskida ugovora od strane suvlasnika u slučaju da se suvlasnička struktura znatno promijenila u odnosu na trenutak potpisa ugovora.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Obvezni sadržaj ugovora o upravljanju zgradom uređen je ovim Zakonom.</p> <p>Ugovorom o upravljanju zgrade po potrebi, razrađuju se pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima.</p>
802	JOSIP MAROHNIC	Obveza povjeravanja upravljanja zgradom, Članak 35.	<p>Potrebno propisati obvezu i rok za usklađivanje staro izgrađenih zgrada koje su naknadnim etažiranjem (nakon izgradnje) premašile broj od 3 stambene jedinice ili koje ranije nisu imenovale upravitelja + predvidjeti prekršajnu odredbu.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Navedeno nije predmet ovoga Zakona.</p>
803	Ured pučke pravobraniteljice	Ugovor o upravljanju zgradom, Članak 36.	<p>Članak 36. Ugovor o upravljanju zgradom, stavak 2. propisuje obvezni sadržaj ugovora, a stavak 3. kako se istim po potrebi razrađuju prava, obveze i odgovornost upravitelja zgrade i suvlasnika. No s obzirom na važnost predmetnih odredbi predlažemo razradu međusobnih prava i obveza propisati kao obvezni sadržaj ugovora.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Intencija odredbe je pobliže definirati 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, dok se ostali sadržaj po potrebi razrađuje navedenim ugovorom.</p>

804	UDRUGA UPRAVITELJ	Ugovor o upravljanju zgradom, Članak 36.	<p>Prijedlozi za članak: - U stavku (2) po točkama predložemo: o U točki f) brisati dio „te granice njegovih ovlasti“ o Brisati točke h), i), j), k)</p> <p>Obrazloženje: Sve navedeno je prema našem stajalištu materija koja se uređuje međuvlasničkim ugovorom te bi predstavljalo nepotrebno opterećivanje ugovora o upravljanju.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se. Ugovor o upravljanju zgradom nije isto što i međuvlasnički ugovor. Međuvlasnički ugovor zaključuje se između suvlasnika da bi se uredili međusobni odnosi suvlasnika u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine odnosno da bi se olakšalo upravljanje nekretninom odnosno stambenom zgradom. Ugovorom o upravljanju zgrade uređuju se prava i obveze između upravitelja zgrade s jedne strane i suvlasnika zgrade s druge strane.</p>
-----	----------------------	--	---	----------------	--

805	Dominik Tomislav Vladić	Ugovor o upravljanju zgradom, Članak 36.	<p>Dodati stavak 4 koji glasi: (4) Upravitelju pripada maksimalno 15% mjesečnog iznosa koji je obavezan za uplatu na račun zgrade a koji se odnosi na sve stanove zgrade iz članka 25, stavka 3 ovog Zakona. Ukoliko se iznos pričuve razlikuje od postotka propisanog člankom 25, stavkom 3 ovog Zakona, maksimalni iznos se obračunava na iznos koji bi predstavljaju uplatu prema minimalno propisanoj osnovi.</p> <p>Obrazloženje: na taj način će se izbjeći plaćanje pretjerano velikih naknada koje neće biti samo izvor sredstava za naknade i osiguranje. Prema trenutno predloženom bi to bilo oko 100 eura mjesečno u bruto iznosu za zgradu od 24 stana u prosjeku. Ako bi se prihvatila izmjena postotka za izračun minimalne pričuve onda bi taj iznos bio nešto veći i još uvijek ne pretjerano visok. Ako bi suvlasnici odlučili povećati pričuvu dvostruko u odnosu na propisano naknada upravitelju se ne bi povećavala i dodatna sredstva bi se mogla koristiti za ono čemu su namijenjena a ne kao uvećanje naknade upravitelju. Trenutno su postavljeni tako visoki iznosi da se najčešće 1/3 iznosa odnosi na naknadu upravitelju 1/3 na naknadu predstavniku suvlasnika i ostalo se koristi za čišćenje. To ukazuje daje potrebna izmjena i ograničenje.</p> <p>Dodati stavak 5 koji glasi: (5) Upravitelj ne može dodatno naplaćivati transakcije koje se odnose na održavanje zgrade ili naknadu predstavniku suvlasnika. Naknada upravitelja mora biti jedinstvena i ne može se mijenjati bez suglasnosti suvlasnika.</p> <p>Obrazloženje: sada je situacija takva da upravitelji naplaćuju i preko 20 eura mjesečno ili više, ovisno o iznosu pričuve, za obračun naknade predstavniku što na godišnjoj razini iznosi od 240 eura i više.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Cijeni se da se iznos naknade za upravitelja određuje ugovorom o upravljanju zgradom. Dakle, iznos se dogovora između upravitelja zgrade i suvlasnika.</p>
-----	-------------------------	--	--	----------------	--

806	IGOR DOUBEK	Ugovor o upravljanju zgradom, Članak 36.	<p>Ovaj bi članak po zdravoj logici trebao slijediti iza svih članaka koji uređuju upravitelja.</p> <p>Stavak 1. – ovaj je stavak sročćen kao da desetak redaka iznad u članku 35. ne postoji stavak 2.! ova dva stavka treba prikladno uskladiti. No, najbolje bi bilo odredbe iz ova dva članka spojiti u jedan članak, posebno stavak 2. iz članka 35. s stavkom 1. ovog članka. Izmjeniti dio teksta stavka 1. na način: „ ... zastupani po predstavniku kojega će za tu priliku posebno ovlastiti,“ Pod c. bez „i“ na kraju retka! Pod d. Tu ne bitrebalo nikako stajati ono „ako“. Trebala bi biti zakonska obveza upisati zgrade u zemljišnu knjigu i katastar! Pod e. Tu bi trebalo još dodati dan u mjesecu kada si upravitelj može na svoj račun prebaciti mjesečnu nagradu za upravljane, također treba brisati „i“ na kraju retka! f. To treba brisati prije svega jer je već predviđeno za međuvlasnički ugovor, a budući da upravitelj u svojoj arhivi taj ugovor čuva i trebala bi mu biti obveza da ga pročita, njemu će te granice svakako morati biti poznate, a zatim jer kako obrazlažem u komentaru na članak 34. ta funkcija je posve nepotrebna. g. bi trebalo izostaviti jer kako sam već naveo u komentaru za članak 28. uvjete i način upravljanja nekretninom bi trebao propisati zakon! j. i k. – su praktički ista stvar!</p> <p>No, važno bi bilo još dodati : - datum kada ugovor stupa na snagu; - rok na koji je ugovor sklopljen - cjenik usluga</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
-----	-------------	--	---	---------------------	----------------------

807	TONKA GOLEŠ	Ugovor o upravljanju zgradom, Članak 36.	<p>Članak 36. toč. 2. pod d./zemljišnoknjižne i katastarske oznake ako su zgrade upisane u zemljišnu knjigu i katastar, adresu i osobni identifikacijski broj zgrade</p> <p>DODATAK: Ako zgrada/e nemaju zemljišnoknjižne i katastarske oznake, nisu upisane u zemljišnu knjigu, upravitelj je dužan osigurati ili provesti proces uknjižbe zgrade kako bi zgrada imala ZK ...</p> <p>KOMENTAR: Uvodimo OIB zgrade koja nema ZK! ... ZK je obveza po žurnoj proceduri, kako bi se provelo etažiranje i plaćala pričuva prema kvadraturi Elaborata za etažiranje ...</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Sukladno članku 379. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima upravitelj je bio dužan pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama, obveza do 31.12.2015. g, vidi NN 143/12.</p>
808	Dijana Varlec	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>Predlažem izmjenu ovog članka na način da zajednica suvlasnika može opunomoćiti treću osobu da ih zastupa, a koja ne mora biti registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama.</p> <p>Obrazloženje: Nerijetko su upravitelji oni koji nesavjesno postupaju prema suvlasnicima (naš upravitelj je npr. napravio velik minus na računu). Stoga suvlasnici trebaju imati mogućnost samostalnog zastupanja ili zastupanja po opunomoćeniku.</p>	Nije prihvaćen	<p>Predmetnim člankom određeno je da upravitelj zgrade zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno. Stoga, suvlasnici su slobodni izabrati hoće li ih zastupati upravitelj zgrade ili drugi opunomoćenik. Nadalje, Zakonom je propisano da u sudskim postupcima zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika na to ovlasti poštujući sva ograničenja propisana zakonom koji uređuje parnični postupak.</p>
809	Tomislav Kukuljica	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>NEDOVOLJNO POJAŠNJENO</p> <p>Radi boljeg razumijevanja u narodu treba točno definirati fizičku osobu registriranu za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninom (obrt).</p> <p>Ne fizička osoba, ne Udruga, ne Zadruga i sl.</p>	Nije prihvaćen	<p>Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama.</p>
810	Tomislav Kukuljica	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>DODATI UVJETE ZA REGISTRACIJU UPRAVITELJA st 1</p> <p>Kada mislite pokrenuti - uvjetovati minimalne uvjete za upravljanje tuđom imovinom ? Akreditacije i sl. ?</p> <p>Trenutno je jednostavno registrirati tvrtku bez znanja i umijeća i slistiti novce suvlasnicima sa pričuve.</p>	Nije prihvaćen	<p>Upravitelj je pravna ili fizička osoba koja je registrirana za tu djelatnost. Registracija određene djelatnosti obavlja se sukladno posebnim propisima (Zakon o obrtu, Zakon o sudskom registru).</p>

811	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Upravitelj zgrade, Članak 37.	Pogledati čl. 24 st. 4. - zajednica suvlasnika može opunomoćiti nekog trećeg da ih zastupa.	Primljeno na znanje	Člankom 16. Zakona propisano je da u sudskim postupcima zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika na to ovlasti poštujući sva ograničenja propisana zakonom koji uređuje parnični postupak.
812	Predrag Petrović	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>U članku 37.st.1. prijedloga zakona navodi se „Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama.“tako stipulirana odredba ograničava vlasništva suvlasnika nad zgradom budući su suvlasnici zgrada mogli imenovati jednog od suvlasnika da za ime i račun obavlja poslove upravitelja te tako znatno uštede novčana sredstva koje plaćaju u pričuvu. Samim time ograničava se pravo suvlasnika da imenuju jednog od suvlasnika da obavlja poslove upravitelja te se uvodi osoba koja nema povjerenje od strane suvlasnika da upravlja njihovom imovinom. Ukoliko suvlasnici žele kao upravitelja izabrati jednog od suvlasnika zakonodavac treba omogućiti da isti upravljaju svojom nekretninom bez trećih osoba i dodatnih troškova. Slijedom navedenog predlaže se da se članak stavak 37.izmjeni dopuni tako da i predstavnik suvlasnika može biti upravitelj.</p> <p>„Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba“. ili „Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama, a iznimno to može biti i predstavnik suvlasnika.“</p> <p>Suvlasnici se ne smiju isključivati i ograničavati u njihovom upravljanju vlastitom nekretninom, a u praksi postoje zgrade gdje predstavnik suvlasnika ujedno obavlja poslova upravitelja pa ako se suvlasnici dogovore da predstavnik suvlasnika obavlja i poslove upravitelja zakonodavac ne bi trebao ograničavati njihovo pravo vlasništva vezano uz upravljanje nekretninom.</p> <p>Članak 37. (1) Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama, a iznimno to</p>	Nije prihvaćen	Cijeni se da je ovakva odredba odgovarajuća.

može biti i predstavnik suvlasnika.
(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 te utvrđenih međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju.
(3) Upravitelj zgrade zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima.

(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.

(5) Iznimno od stavka 2., 3. i 4. ovog članka ugovor u upravljanju se ne zaključuje ako poslove upravitelja obavlja predstavnik suvlasnika.

ili

Članak 37.

(1) Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba.

(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 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.

(5) Iznimno od stavka 2., 3. i 4. ovog članka ugovor u upravljanju se ne zaključuje ako poslove upravitelja obavlja predstavnik suvlasnika.

813	RAFAEL RALIĆ	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>Izrada godišnjih i višegodišnjih planova se pokazala nepotrebnim i treba ukinuti tu obavezu - niti ikoga interesira, niti itko odgovara upravitelju na prijedloge planova. Žali Bože vremena utrošenog za njihovu izradu.</p> <p>Ako suvlasnici planiraju veću investiciju, održi se sastanak, napravi se i potpiše odluka o tome kao i o novoj pričuvi te idemo izraditi troškovnike i skupiti ponude. Kada ponude dođu, suvlasnici izaberu izvođača i onda se dogovaramo o zatvaranju financijske konstrukcije. Za to nisu potrebni nikakvi planovi.</p>	Nije prihvaćen	Godišnji ili višegodišnji plan upravljanja nužno je donijeti kako bi suvlasnici mogli imati uvid u način upravljanja i održavanja zgradom pa samim time i u trošenje sredstava pričuve.
814	Marijana Herek	Upravitelj zgrade, Članak 37.	članak 37. Trebalo bi propisati da je upravitelj za svoj rad odgovoran suvlasnicima.	Nije prihvaćen	Suvlasnici s upraviteljem sklapaju ugovor o upravljanu zgradom, uz obvezni sadržaj, slobodni su urediti i druga pitanja.
815	IGOR DOUBEK	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>Trebalo bi dodati 4. stavak: (4) Upravitelj ne može na sastanku suvlasnika sudjelovati kao opunomoćenik bilo kojeg suvlasnika ili najmoprimca.</p> <p>U svezi funkcije upravitelja ostali ste previše rezervirani. Upravo nedostatak temeljite regulacije osobe upravitelja je jedan od najvećih promašaja u ZOVİDSP! To morate ovdje neizostavno ispraviti jer to od vas očekuje javnost. Upravitelji su tokom 26 proteklih godina mogli poduzeti nešto da svoj rad barem približe načinu rada upravitelja u drugim članicama Unije. Međutim, oni su svojim sadašnjim statusom sasvim zadovoljni pa nisu napravili ništa. Žive prilično mirno u potpunoj sjeni, van domašaja suvlasnika. Upitao sam jednog upravitelja bi li preuzeo veće obveze ako bi ga se za to više platilo, a on mi je kratko odgovorio da mu ne pada na pamet raditi nešto što mu zakon ne nameće. Ovaj zakon treba sadašnje kvazi upravitelje istjerati iz sjene na svijetlo i konačno ih pretvoriti u prave upravitelje.</p> <p>Pravi upravitelj bi prije svega trebao biti mentor zajednici suvlasnika. On bi trebao podučiti zajednicu suvlasnika kako se vodi kvalitetna rasprava na zboru suvlasnika, a zatim kakvi su postupci pri glasovanju i provjeri kvoruma kada se donose odluke, posljedice nekih odluka, tumačiti odredbe ZOVİDSP i ovog budućeg zakona te odbacivati prijedloge suvlasnika koji bi kršili bilo koji</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

propis. Zbog toga smatram da je kod nas nužno da upravitelj vodi sastanak.

Da bi se upravitelja zaista definiralo na temeljit način kako bi ga se više-manje približilo ulozi upravitelja u ostalim članicama EU, tj. da bi se kod nas reformirala njihova uloga trebalo bi dodati i slijedeće članke:

Uvjeti za vršenje službe upravitelja

Članak XX

(1) Službu Upravitelja zgrade mogu vršiti fizičke osobe koje:

- uživaju građanska prava,
- koje nisu bile osuđivane za nedjela protiv javne i sudske vlasti, protiv imovine ili druga nedjela iz nehata za koja zakon predviđa kaznu zatvora od najmanje dvije (2) godine;
- nemaju zabranu vršenja bilo koje funkcije i nisu proglašene poslovno nesposobne,
- nisu podvrgnute mjerama prevencije koje su postale pravomoćne, osim ako nisu u međuvremenu rehabilitirane;
- nisu evidentirane u popisu protestiranih mjenica koji se vodi pri gospodarskoj komori? ;
- posjeduju barem diplomu srednje škole;
- su s uspjehom završile tečaj za profesionalno osposobljavanje i periodično se usavršavaju za upravljanje nekretninama.

(2) Službu upravitelja mogu vršiti i trgovačka društva, ako uvjete iz prethodnog stavka zadovoljavaju vlasnici, direktor i zaposlenici koji su direktno zaduženi za upravljanje zajednicama suvlasnika kojima društvo pruža usluge.

(3) Gubitak prvih pet uvjeta iz 1. stavka povlači automatski prestanak mandata i upravitelj je dužan o tome odmah obavijestiti suvlasničku zajednicu. U takvom slučaju svaki suvlasnik može bez po-sebnih formalnosti sazvati zbor suvlasnika za imenovanje novog upravitelja.

(4) Osobama koje su vršile službu upravitelja u vremenskom razdoblju od tri godine koje su prethodile datumu stupanja na snagu ovog Zakona, dozvoljeno je da vrše službu upravitelja i ako ne osjeduju diplomu srednje

škole, ali ostaju obvezne periodično pohađati tečajeve o profesionalnom usavršavanju.

Zastupanje Suvlasničke zajednice

Članak XX.

(1) Upravitelj predstavlja suvlasnike prema trećima u granicama predviđenim člankom 93. ZOVISP-a i 3. stavkom članka 37. ovog zakona ili većim ovlastima koje mu je zajednica suvlasnika dodijelila međuvlasničkim ugovorom, odnosno posebnom odlukom zbora suvlasnika i može djelovati na sudu protiv njih, ali i protiv pojedinih suvlasnika kako je predviđeno ovim Zakonom.

(2) Kada upravitelj sklapa pravne poslove s trećim osobama, djeluje u ime i za račun zajednice suvlasnika, osim kada ovaj zakon ili međuvlasnički ugovor ne određuju drukčije.

(3) Pod prijetnjom ništavnosti, u ugovoru o sklapanju pravnog posla obavezno treba navesti naziv: "Zajednica suvlasnika", a u nastavku sve ostale bitne podatke za njenu identifikaciju, kao što su adresa, katastarska čestica, OIB i sl.

(4) Upravitelj ne može bez posebne odluke zbora, kod sklapanja pravnih poslova s trećim osobama, koji se odnose na upravljanje i održavanje višestambene zgrade, za ispunjenje novčanih obveza dogovoriti solidarnu odgovornost suvlasnika.

(5) Upravitelj može biti pozvan na sud za bilo koju radnju koja se odnosi na zajedničke djelove nekretnine. Njemu se dostavljaju sve odredbe lokalne vlasti koje se odnose na isti predmet. Ako poziv na sud ili odredba ima sadržaj koji prelazi ovlasti upravitelja, ovaj je obavezan bez oklijevanja obavijestiti zbor suvlasnika. Upravitelj koji ne postupi tako može biti opozvan i dužan je zajednici suvlasnika nadoknaditi možebitnu nastalu štetu.

(6) Odluke koje se odnose na aktivne i pasivne parnice, u svezi predmeta koji prelaze ovlasti upravitelja donosi zbor suvlasnika (tu treba odrediti kojiim većinama: ndr. u prvom

sazivu s većinom glasova prisutnih suvlasnika koja ujedno predstavljaju nadpolovičnu većinu vlasničkih udjela, a u drugom sazivu s većinom glasova prisutnih, pod uvjetom da predstavljaju najmanje 1/3 vlasničkih udjela.“

(7) Kada iz bilo kojeg razloga zajednica suvlasnika nema upravitelja ili drugog zakonskog predstavnika, onaj koji namjerava započeti ili nastaviti parnicu protiv člana takve zajednice može zatražiti od suda da joj imenuje posebnog skrbnika za vođenje parnice. Posebni skrbnik mora bez odlaganja sazvati zbor suvlasnika kako bi dobio upute o postupanju u parnici.

(8) Odluka o određivanju zakonskog predstavnika iz prethodnog stavka smatra se suvlasnicima uručenom ako se istodobno ostavi u njihov poštanski sandučić i izvjesi na oglasnu ploču ili ulazna vrata zgrade.

Napomena: 7. stavak se odnosi na male zajednicima koje po ovom prijedlogu zakonu, ako to predvidite, ne bi bile obvezne imati upravitelja ili se može naći i neko drugo rješenje koje će im omogućiti da pred vjerovnicima zajednički djeluju na sudu ili da možda pojedini suvlasnik jednom tužbom pokrene postupak protiv ostalih suvlasnika koji ga eventualno sprečavaju da ostvari prava koja bi mu ovaj prijedlog zakon trebao dati.

Imenovanje i opoziv upravitelja

Članak XX.

(1) Upravitelja, kada zajednica suvlasnika to sama ne učini, na zahtjev jednog ili više suvlasnika ili upravitelja u ostavci, imenuje sud.

(2) Upravitelj, imenovan od strane suda ima sve dužnosti, ovlasti i prava koje mu pripadaju prema odredbama ovog Zakona i međuvlasničkog ugovora.

(3) Odluka suda o imenovanju upravitelja biti će valjana uručena ako se svim suvlasnicima dostavi preporučenim pismom i istodobno izvjesi na oglasnu ploču ili ulazna vrata zgrade.

(4) Upravitelj prihvata imenovanie dotoisivaniem

ugovora o upravljanju sa zajednicom suvlasnika u kome, pod prisilom ništavnosti, mora analitički specificirati iznos naknade za pruženu uslugu upravljanja i cjenike uobičajenih i posebnih usluga koje prelaze okvir redovnog upravljanja. Isto će ponoviti u aneksu kojim prihvaća obnovu mandata.

Napomena: Ovakva je odredba raširena u europskoj praksi jer unaprijed eliminira većinu mogućih sporova između upravitelja i zajednica suvlasnika, odnosno pojedinih suvlasnika.

(4) Upravitelj, kada prihvati imenovanje i pri svakoj obnovi mandata, je dužan nadležnom tijelu koje vodi registar upravitelja dostaviti svoje matične i profesionalne podatke te radno vrijeme, kada suvlasnici, uz prethodni usmeni zahtjev, mogu pristupiti pregledu poslovnih knjiga, a kada se radi o tvrtki, još i naziv i sjedište i adresu poslovnog prostora gdje se nalaze knjige i pohranjeni spisi.

(5) Upravitelj, kojega je imenovao sud mora, u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o imenovanju, sazvati zbor suvlasnika i predložiti najhitnije mjere koje treba poduzeti da bi se omogućilo uredno upravljanje zgradom.

(6) Na mjesto pristupa u nekretninu ili na mjesto s najvećim prometom osoba, lako dostupnom i trećima, upravitelj će na oglasnoj ploči izvesti obavijest koja mora sadržavati njegove matične podatke, adresu i mjesto dostave pošte, te telefonski, telefaks broj i adresu elektronske pošte ili iste podatke za osobu koja ga predstavlja (njegov zamjenik ili drugi predstavnik - za tvrtke).

Napomena: U europskoj praksi je osiguranje upravitelja, za štete koje on može prouzročiti za vrijeme vršenja mandata, uglavnom fakultativna opcija zajednice suvlasnika, no, ja sam mišljenja da bi to trebala biti upraviteljeva obveza, analogno kao što je to kod nas slučaj za sudske vještake: citiram propis - „Prije imenovanja za stalnog sudskog vještaka kandidat je dužan predsjedniku županijskog odnosno trgovačkog suda koji je nadležan za nieoovo

imenovanje dostaviti dokaz o sklopljenom ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Kandidat mora biti osiguran tijekom cijelog razdoblja na koje je imenovan za stalnog sudskog vještaka.“

(7) Mandat upravitelju traje godinu dana i ako ga suvlasnička zajednica na slijedećoj redovnoj sjednici ne opozove, smatra se obnovljenim na još jedan mandat.

Napomena : U europskoj praksi se mandat upravitelju ograničava iz više objektivnih razloga. Jedan je taj da ne stekne sigurnost da je njegov status zabetoniran i da stoga popusti u svojim dužnostima ili da stekne krivi dojam da može raditi što hoće. Takvo rješenje mu daje dodatni poticaj da kvalitetno surađuje sa zajednicom suvlasnika, pogotovo kad je upravitelj fizička osoba.

Drugi razlog je taj što je zajednici suvlasničkoj psihološki mnogo lakše produžiti mandat upravitelju s kojim je djelomično zadovoljna nego mu otkazati mandat kada je s njim potpuno nezadovoljna i zato nepotrebno dugo trpi prije nego se odluči na takav korak.

Ograničeni mandat se pokazao kao veoma dobro rješenje npr. u Italiji. Upravitelj mora imati dovoljno velike ovlasti da ima dobru slobodu u radu, kako se ne bimogao za neefikasnost opravdavati da je previše sputan, a istovremeno mora imati i dovoljnu sigurnost da ulaže u svoje poslovanje.

Međutim, moraju postojati i jasni mehanizmi koje nezadovoljni suvlasnici mogu u bilo kojem trenutku koristiti radi obrane svojih interesa od eventualno nekorektnog upravitelja. Jedan od tih mahanizama je upravo ograničeni mandat na 1+1 godinu, koji će upravitelja stalno podsjećati da ga se nezadovoljni suvlasnici mogu po isteku mandata vrlo lako riješiti. Mandati na duge rokove pokazala je europska, a pogotovo naša praksa, da proizvode nemarne i često prepotentne upravitelje.

(8) Zbor suvlasnika može, na zahtjev onoliko suvlasnika koji posjeduju 25% vlasničkih udjela, u bilo kojem trenutku odlučivati

o opozivu upravitelja, odnosno o otkazivanju ugovora o upravljanju, s većinom koja je potrebna za njegovo imenovanje, pri čemu otkazni rok ne može biti manji od tri mjeseca. Zbor suvlasnika sazvan za donošenje odluke o opozivu ili ostavci, u nastavku sastanka odlučuje o pokretanju postupka za imenovanje novog upravitelja.

(9) Ako je upravitelj počinio neki prekršaj, propust ili nepravilnost iz stavka 15., Zbor suvlasnika može otkazati ugovor o upravljanju bez poštivanja obveze iz prethodnog stavka o otkaznom roku.

(10) U slučaju da zbor suvlasnika ne izglasa upravitelju opoziv, bilo koji suvlasnik može se obratiti sudu. U slučaju da mu sud prihvati zahtjev podnositelj ima pravo potraživati naknadu od zajednice suvlasnika za podmirenje sudskih troškova, koja tada također ima pravo za isplaćeno tražiti odštetu od sudskom nalogom opozvanog upravitelja.

(11) Upravitelja može smjeniti sud na zahtjev bilo kojeg tijela državne uprave ili na svoju inicijativu, kada se u njegovom poslovanju utvrde teške fiskalne nepravilnosti ili na zahtjev bilo kojeg suvlasnika, u slučaju da je počinio neki od prekršaja, propusta ili nepravilnosti iz stavka xx. ovog članka.

(12) Ako sud opozove upravitelja, zbor suvlasnika ga ne može ponovno imenovati.

(13) Protiv odluke suda upravitelj može uručiti prigovor u roku od deset (10) dana od primitka presude (ili kako drugačija odredi sud).

(14) Teškim prekršajima, propustima i nepravilnostima, koji opravdavaju opoziv upravitelja, smatraju se :

- propuštanje sazivanja Zbora suvlasnika radi odobrenja godišnjeg izvještaja i odobrenja godišnjeg plana redovnog i izvanrednog održavanja.
- ponovljeno odbijanje sazivanja zbora radi donošenja odluke o novom upravitelju ili u slučajevima kada to nalaže zakon;
- neizvršavanje odluka Zbora suvlasničke zajednice;
- neizvršavanje sudskih i

administrativnih naloga;
- neotvaranje i nekorištenje bankovnog računa na ime zajednice suvlasnika;
- upravljanje na način koji može stvarati zbrku između zajedničkog vlasništva zajednice suvlasnika i vlasništva pojedinih suvlasnika ili upravitelja;
- brisanje u poslovnim knjigama nepodmirenog duga ili radnji izvršenih u svrhu zaštite prava zajednice suvlasnika;
- nesavjesno vođenje postupka kada je pokrenuta sudska parnica za prisilnu naplatu dospjelih dugovanja prema zajednici suvlasnika kao i prinudno izvršenje koje tome slijedi,
- izostavljanje, nepotpuno ili lažno priopćenje podataka iz članka 39. stavak 3. (gubitak prvih pet uvjeta iz 1. stavka. članka 39.);
- nesavjesno vođenje matične knjige zajednice suvlasnika,
- nesavjesno vođenje knjige zapisnika sjednica Zbora suvlasnika;
- izbjegavanje izdavnja, suvlasniku koji to zatraži, potvrde-dokaza o izvršenim uplatama suvlasničkih obaveza i obavijesti o možebitnim parnicama koje su protiv njega ili trećih u postupku;
- bilo koje djelovanje na štetu suvlasničke zajednice, odnosno grubo kršenje ostalih odredbi ovog Zakona.

Raskid ugovora o upravljanju od strane upravitelja

Članak XX.

Upravitelj može u bilo kojem trenutku raskinuti ugovor o upravljanju s otkaznim rokom od najmanje tri mjeseca. Raskid ugovora upravitelj mora objaviti na zboru suvlasnika i od tog trenutka mu teče otkazni rok.

Članak XX.

(1) Upravitelj mora na dan prestanka mandata predati novoimenovanom upravitelju kompletnu dokumentaciju koja se odnosi na zajednicu suvlasnika i nekretninu (knjige, razne evidencije, ugovori, dozvole, uvjerenja, atesti i druge isprave), konačni izvještaj o svom radu i završni financijski obračun te mu omogućiti pristup svim novčanim sredstvima zajednice suvlasnika.

(2) Upravitelj u ostavci mora u primierenom roku obavijestiti o

svojoj odluci one izvršitelje radova, dobavljače i pružaoce usluga koji će u trenutku prestanka njegovog mandata imati otvorene radove, isporuke roba i usluga ili potraživanja prema nekretnini, kojoj on prestaje biti upravitelj.

Godišnji izvještaj upravitelja

Članak XX.

(1) Godišnji izvještaj mora sadržavati :

- sažetu kronologiju događaja i poduzetih mjera, sa naglaskom na ujecaj koji imaju na tekuće odnose i još nerješene probleme,
- analitički prikaz prihoda i rashoda,
- saldo na transakcijskom računu, odnosno stanje pričuve i drugih pojedinih fondova i možebitna neiskorištena sredstva,
- svaki drugi podatak u svezi imovinskog stanja suvlasničke zajednice.

(2) Podaci iz prethodnog stavka moraju biti izraženi na način da omogućavaju laku i brzu provjeru.

(3) Zbor suvlasnika može u svakom trenutku, za prethodni period u tekućoj godini, za prethodnu kalendarsku godinu ili za više godina unatrag, imenovati revizora koji će pregledati knjige koje upravitelj vodi u ime suvlasničke zajednice, a trošak pregleda se dijeli na sve suvlasnike u skladu s njihovim vlasničkim udjelima.

(4) Odluku o imenovanju revizora zbor suvlasnika donosi većinom potrebnom za imenovanje upravitelja.

816	IVAN DAVID IVKOVIC	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>Predlažem uvesti određeni rok na koji bi se birali upravitelji, npr. tri, pet ili neki drugi broj godina, a ukoliko ga suvlasnici ne izaberu, određivao bi se prinudni upravitelj.</p> <p>U trenutnoj situaciji često se događa da kad jednom suvlasnici izaberu upravitelja, upravitelj se prestane truditi, a suvlasnici se zbog svoje pasivnosti ne mogu organizirati da ga smijene te tako upravitelji ni nemaju poticaj za kvalitetan rad.</p> <p>Određivanjem roka na koji se upravitelji biraju oni bi imali poticaj da se trude u upravljanju zgradom, da suvlasnicima pokažu da su zaslužili novi mandat te bi se trudili izboriti glasove suvlasnika u periodičnim provjerama.</p>	Nije prihvaćen	Suvlasnici s upraviteljem sklapaju ugovor o upravljanju zgradom, uz obvezni sadržaj, slobodni su urediti i druga pitanja. Ugovorom o upravljanju zgrade suvlasnici mogu odrediti na koji rok sklapaju ugovor s upraviteljem zgrade.
817	DARKO GROŠIĆ	Upravitelj zgrade, Članak 37.	<p>U članku 37. stavak 4 dodati tekst: „odgovara suvlasnicima kazneno i cjelom svojom imovinom za otuđenje ili nenamjensko trošenje sredstava pričuve zgrade.“</p> <p>Predlažem u članku 37. novi stavak 5.) „Upravitelj zgrade dužan je imati policu osiguravajućeg društva za osiguranje od otuđenja ili nenamjenskog trošenja sredstava zajedničke pričuve zgrade.“</p>	Nije prihvaćen	Suvlasnici s upraviteljem sklapaju ugovor o upravljanju zgradom, uz obvezni sadržaj, slobodni su urediti i druga pitanja. U prekršajnim odredbama propisano je za koje prekršaje će se novčanom kaznom kaznit pravna osoba u svojstvu upravitelja zgrade.
818	Neven Cmrečki	Upravitelj zgrade, Članak 37.	Svršishodno bi bilo dodati stavak (5), sukladno kojem Upravitelj ima obvezu sklopiti osiguranje za odgovornost za štetu iz djelatnosti. Za neispunjenje te obveze je također svršishodno propisati prekršajnopravnu sankciju.	Nije prihvaćen	Suvlasnici s upraviteljem sklapaju ugovor o upravljanju zgradom, uz obvezni sadržaj, slobodni su urediti i druga pitanja. U prekršajnim odredbama propisano je za koje prekršaje će se novčanom kaznom kaznit pravna osoba u svojstvu upravitelja zgrade.

819	GRAD RIJEKA	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	<p>U navedenom članku trebalo bi propisati postupak u kojem jedinica lokalne samouprave odlučuje o izboru prinudnog upravitelja, a isto tako propisati kriterije po kojima jedinica lokalne samouprave vrši izbor prinudnog upravitelja, posebno u slučajevima kada postoji mogućnost izbora između više upravitelja koji pružaju usluge upravljanja na području nadležnosti jedinice lokalne samouprave.</p> <p>Navedenim člankom je u stavku 2. propisano da se za prinudnog upravitelja zgrade može imenovati samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim zakonom, međutim imajući u vidu navedene odredbe iste nisu dostatne za provođenje postupka i određivanje kriterija za odabir prinudnog upravitelja. Također se ističe da je u stavku 6. članka 38. propisano da prinudni upravitelj zgrade ima sva prava i obveze upravitelja zgrade iz članka 40. ovoga zakona, pa to nadalje znači da po članku 40. stavku 3. za obavljanje poslova iz stavka 1. tog članka upravitelj zgrade ima pravo na naknadu sukladno ugovoru o upravljanju, odnosno sukladno cjeniku upravitelja. Ovo nadalje znači da ukoliko se u rješenju kojim jedinica lokalne samouprave imenuje prinudnog upravitelja zgrade ne odredi i naknad za obavljanje poslova upravitelja (jer iz članka 38. slijedi da se tim rješenjem samo imenuje prinudni upravitelj zgrade), tada prinudni upravitelj ima pravo na naknadu sukladno svom cjeniku jer ugovora nema. Upravo zbog navedenog bi u članku 38. trebalo detaljnije urediti sadržaj rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade i kriterije kojima se jedinica lokalne samouprave ima rukovoditi prilikom odabira istoga, pri čemu bi bilo uputno uvrstiti i odredbu o visini naknade za upravljanje po prinudnom upravitelju.</p>	Primljeno na znanje	<p>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 gradonačelnik grada, odnosno općinski načelnik, na čijem području se zgrada nalazi. Za prinudnog upravitelja zgrade može se imenovati samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom. Kriteriji za odabir prinudnog upravitelja ostavljeni su jedinici lokalne samouprave koja će, sukladno pojedinačnom slučaju, odrediti kriterije za prinudnog upravlja, a u skladu s odredbama ovoga Zakona.</p>
820	Komunalac d.o.o.	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	<p>JLS bi zaključkom ili na drugi način trebala imenovati pravnu osobu koja je Prinudni Upravitelj za lokalnu jedinicu</p>	Nije prihvaćen	<p>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 gradonačelnik grada, odnosno općinski načelnik, na na čijem području se zgrada nalazi.</p>

821	Željko Čalić	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	u gradu Zagrebu je do sada Zaključkom Gradske skupštine Grada Zagreba za prinudnog upravitelja imenovano društvo Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. Treba odrediti na koji način će se između postojećih upravitelja raditi odabir prinudnog upravitelja pojedine zgrade	Primljeno na znanje	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 gradonačelnik grada, odnosno općinski načelnik, na čijem području se zgrada nalazi. Za prinudnog upravitelja zgrade može se imenovati samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom. Kriteriji za odabir prinudnog upravitelja ostavljeni su jedinici lokalne samouprave koja će, sukladno pojedinačnom slučaju, odrediti kriterije za prinudnog upravlja, a u skladu s odredbama ovoga Zakona.
822	Jug Puljizević	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	Zbog čega bi se gradonačelnik ili općinski načelnik trebao zamarati imenovanjem prinudnog upravitelja. Postoje gradske službe, upravni odjeli, pročelnici i sl koji bi se trebali baviti provedbenim stvarima, a ne gradonačelnik.	Nije prihvaćen	Ne iznose se konkretni prijedlozi. Cijeni se da je ovako propisana odredba odgovarajuća.
823	DEJAN VUKELIĆ	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	Točka 2 mijenja se i glasi Za prinudnog upravitelja zgrade može se imenovati samo pravna osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom. Prinudni upravitelj odabran je na javnom natječaju kojeg općinski načelnik odnosno gradonačelnik jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada (u daljnjem tekstu: JLS) provodi objavom u EOJN. Sjedište Upravitelja, kao i adrese objekata kojima potencijalni prinudni Upravitelji upravlja ne smij biti ograničavajući uvjet natječaja. OBJAŠNJENJE Odabir prinudnog upravitelja treba biti transparentan.	Primljeno na znanje	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 gradonačelnik grada, odnosno općinski načelnik, na čijem području se zgrada nalazi. Za prinudnog upravitelja zgrade može se imenovati samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom. Kriteriji za odabir prinudnog upravitelja ostavljeni su jedinici lokalne samouprave koja će, sukladno pojedinačnom slučaju, odrediti kriterije za prinudnog upravlja, a u skladu s odredbama ovoga Zakona.
824	IGOR DOUBEK	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	Stavak 1. – Šest mjeseci je bespotrebno veliki rok. Zar zaista mislite da su JLS tako neefikasne da bi odgovornim osobama pola kraći rok bio veliki problem u nalaženju prikladnog prinudnog upravitelja i da napišu rješenje o imenovanju?	Nije prihvaćen	Cijeni se da je odredba odgovarajuća.

825	DARKO GROŠIĆ	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	Za odredbu članka 38. Smatram da je nezakonita i neustavna jer se nemože zakonom ograničavati ili nametati upravljanje od strane drugog tuđim vlasništvom-suvlasništvom.	Nije prihvaćen	Intencija zakonodavca je da sve zgrade imaju upravitelja jer upravo na taj način iste će biti održavane te će se time pridonijeti i njihovoj sigurnosti u prostoru.
826	DAVOR PETRAČIĆ	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	(1) U zgradama u kojima suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade na način propisan ovim Zakonom, općinski načelnik odnosno gradonačelnik jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada (u daljnjem tekstu: JLS) obvezan je u roku od šest mjeseci od saznanja rješenjem imenovati prinudnog upravitelja zgrade DODATAK: na način jednolikog angažiranja raznih upravitelja koji imaju nastan u blizini zgrade na teritoriju općine, grada ili najbliže općine ili najbližeg grada. DODATAK: PRIMOPREDAJA UPRAVITELJA Predaja dokumentacije prinudnog upravitelja novom upravitelju vrši se do kraja narednog mjeseca + prvi radni dan u trećem mjesecu od dana zaprimanja odluke o promjeni upravitelja pri čemu prinudni upravitelj mora predati novom upravitelju kompletnu dokumentaciju zgrade kojom raspolaže, sve pokrenute ovrhe, sve račune koji su plaćani sa žiro računa zgrade karticu dugovanja suvlasnika , završni račun zgrade sa okončanim saldonom i potvrdu o zatvaranju žiro računa zgrade te iznos preostalog salda prebaciti na poseban žiro račun novog upravitelja koji je otvoren za upravljanje zgradom. Primopredaja se vrši uz primopredajni zapisnik i uz izjavu bivšeg upravitelja da predano stanje duga suvlasnika odgovara krajnjem saldu koji se prenosi novom upravitelju. Ako je zgrada opterećena kreditom, novi upravitelj preuzima pod jednakim uvjetima obavezu nastavka plaćanja kredita od banke. Isti postupak vrijedi i za promjenu upravitelja	Nije prihvaćen	Predloženo ne pridonosi ostvarenju ciljeva Zakona.
827	RAFAEL RALIĆ	Prinudni upravitelj zgrade, Članak 38.	St. 5 – zašto bi prijavu JLS-u podnio bivši upravitelj? Boli njega briga šta će dešavati sa zgradom nakon što on ode. Eventualno može obavijestiti odgovornu službu da se u Registar upiše da više nije upravitelj te zgrade.	Nije prihvaćen	Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.

828	KRISTINA KARABAČIĆ	SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE, Prava i obveze upravitelja zgrade	PREKRŠAJNE ODREDBE- tu trebaju biti uvedene sankcije protiv predstavnika suvlasnika	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. U tekst Zakona dodan je članak kojim su predviđene sankcije za predstavnika suvlasnika.
829	Marko Sikirica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Članak 40. stavak e., dodao bi u tekstu da se trošak sanacije kvara ili štete može naplatiti direktno od suvlasnika povećanjem pričuve suvlasniku.	Nije prihvaćen	Ne cijeni se odgovarajućim.
830	HGK	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Članica HGK predlaže dodati u članku 40, odredbu prema kojoj upravitelj ima prava i obveze do do iznosa sredstava koja postoje na računu pričuve. Nadalje, predlažu da se produži rok za pokretanje ovrha na način da se moraju pokrenuti u zastarnom roku jer je rok zastare za pričuvu 3 godine, a češćim pokretanjem ovrha koje su često nenaplative samo se stvara trošak suvlasničkoj zajednici. Također, članica predlaže ostaviti isti rok za dostavu godišnjeg i višegodišnjeg programa održavanja i to 31. prosinac tekuće kalendarske godine, a rok za dostavu godišnjeg izvještaja produžiti do kraja ožujka tekuće godine.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je predložena odredba odgovarajuća.
831	TEA ŠULENTIĆ	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Što znači "osigurati poduzimanje aktivnosti"? Toč. t. i u. se preklapaju s ovlastim predstavnika suvlasnika (čl. 34. st. 2. toč. 8. i 9.) - čija je to primarno obveza odnosno pravo?	Nije prihvaćen	Navedeno mogu i predstavnici suvlasnika i upravitelj zgrade.
832	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	NE BEZ PRAVA NA TROŠKOVE ST 1.y) Ovo znači da u zgradi od 100 stanova svaki od suvlasnika može pokrenuti isti postupak i totalno zagušiti rad upravitelja. Čemu služi predstavnik suvlasnika ?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne prihvaća se. Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.
833	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	NEMOGUĆA PROVEDBA ST 1.w) Prekratak rok. Minimalno travanj.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da predložena odredba odgovarajuća.

834	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	POVEĆANJE TROŠKOVA SUVLASNIKA - NEDOVOLJNO JASNO ST 1.v) o kakvim izvještajima je ovdje riječ ? Opet birokracija, u prijevodu više ljudi za stolom i skuplje upravljanje.	Nije prihvaćen	Upravitelj zgrade obaviještava suvlasnike o poduzetim poslovima. Ovo je propisano kako bi suvlasnici bili informirani koje poslove je upravitelj izvršio.
835	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	IZBACITI ST 1.s i t) Ne treba Upravitelj Zakonom biti obvezan raditi posao koji nije redovna uprava. Ako upravitelj nije kapacitiran da može voditi projekt EO ili ako ne može voditi previše projekata EO istovremeno ne trebao to raditi. Može i predstavnik suvlasnika ili vanjska tvrtka (treća osoba).	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Upravitelj zgrade obvezan je 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 te u skladu s time otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade. Cijeni se da je upravitelj zgrade taj koji ima obvezu činiti sve kako bi zgrada bila održavana te je stoga propisana ova obveza upravitelju.
836	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	NIJE DOVOLJNO JASNO ST 1.o) Ako imate višegodišnji plan upravljanja zašto ga morate svake godine dostavljati predstavniku do 31.12. ? Kada ste ga jednom usuglasili traje do sljedeće veće izmjene bilo stavke bilo iznosa koji utiče na visinu pričuve, recimo 10% u odnosu na plan ili do roka kako je dogovoren.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je ovako propisana odredba odgovarajuća.
837	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	NEJASNO ST 1.n) Višegodišnji plan upravljanja pa godišnji plan upravljanja ? Zašto dva plana ?	Nije prihvaćen	Višegodišnji plan upravljanja donosi se za razdoblje od više godina, a godišnji plan za razdoblje od godinu dana.

838	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>POVEĆANJE TROŠKOVA SUVLASNIKA</p> <p>ST 1.g)</p> <p>Dulje vremena Zakoni se pišu iz kuta gledanja jedne urbane zajednice kao što je to Zagreb i dr. Razumljivo ali stručni zakonodavci moraju sagledati šire primjenu Zakona. S tim rečeno želim napomenuti da je ovih 3h reakcije upravitelja OK ako živite u ZG-u gdje imate svaki dan 10tak novih obrta i ako se sav narod ove napačene Hrvatske slijeva u ZG ne bi li imali bolji život neko recimo u ILOKU.</p> <p>Tamo draga gospodo nema više obrta ni majstora koji bi mogli raditi popravke a kamoli reagirati u roku 3h.</p> <p>Dodatno napominjem da popravak koji podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku kako to piše u Zakonu znači zatvaranje vode, gašenje struje, zatvaranje plinske instalacije. Zna li da su dimnjaci dio plinske instalacije prema Zakonu o zapaljivim tekućinama i da u slučaju da je dimnjak neispravan što bi se trebalo dogoditi? Isključiti plin po ovom članku zakona.</p> <p>Zna li koliko je plinskih dimnjaka neispravno trenutno u RH ?</p> <p>Povećanje dodatnih troškova referira se na povećanje broja djelatnika upravitelja koji će se morati ekipirati dežurnim majstorima ili paušalno ugovoriti naknadu sa vanjskim tvrtkama za pripravnost).</p> <p>Radije bih prepustio sudu suvlasnika neaktivnost upravitelja. Neka suvlasnici mijenjaju lošeg i sporog upravitelja.</p>	Nije prihvaćen	Ne iznosi konkretne prijedloge već se radi o općenitim komentarima zakonskih rješenja.
839	Tomislav Kukuljica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>NEMOGUĆA PROVEDBA</p> <p>ST 1.e) ... na trošak vlasnika posebnog dijela, ako vlasnik posebnog dijela isti ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade</p> <p>Kakvu zaštitu upravitelj ima prema nastalim troškovima ? Tko će platiti dobavljaču i kada ?</p>	Nije prihvaćen	Isto će se pokriti iz sredstava zajedničke pričuve, a upravitelj će prema vlasniku posebnog dijela zgrade poduzeti određene aktivnosti.

840	SREČKO NARANČIĆ	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>Svako pozivanje kooperanata koji obavljaju hitne popravke u trenutku pozivanja stvara trošak. Potrebno je napraviti i bazu podataka o svlasnicima i verificiranim kontakt podacima te omogućiti službeno kontaktiranje upravitelja isključivo putem tako identificiranih kontakt podataka - tel/mob/e-mail).</p> <p>U slučaju da se ne radi o hitnom popravku koji se plaća iz sredstava pričuve takav trošak se fakturira pozivatelju.</p> <p>Ne postoji razlog zašto ne bi bilo moguće napraviti online praćenje prihoda i rashoda (pojedinačne stavke povezane s pojedinačnim radnim nalogima odnosno svrhama i osnovama po kojima je takav trošak odobren. Vrlo je važno osigurati da se uplaćeni iznosi pričuve odmah po uplati - izravno knjiže na kontu zgrade jer se tako sprečavaju mogućnosti manipulacije, kao i da se - isto tako i isplate, u trenutku kada se kao takve knjiže s konta zgrade u istom trenutku i uplaćuju dobavljačima.</p> <p>Godišnji izvještaji samo su godišnji sumarij koji, u vrijeme potpune informatizacije finansijsko-računovodstvenih poslova i sektora operacija postaju potpuno zastarjeli kao koncept. Stanje financija i praćenje realizacije projekata, odnosno radnih naloga moguće je i treba pratiti u realnom vremenu.</p> <p>st. 3. Trebalo bi regulirati transparentnost ukupnih troškova upravljanja . Javna je tajna da upravitelji imaju značajan skriveni izvor prihoda u obliku "provizije", postotka koji naplaćuju ugovornim kooperantima koji za njih obavljaju poslove hitnih, nužnih popravaka. U pravilu radi se o 10% od bruto iznosa fakture koji upravitelji naplaćuju od kooperanata izravno djelujući na povećanje cijena tih usluga koji padaju na teret suvlasnika. Trebalo bi odrediti da upravitelj nema pravo na manipulative troškove niti na bilo koji drugi oblik naknade koji proizlazi iz njegovog upraviteljskog posla a koji bi, tkavom praksom, mogao rezultirati povećanjem troškova upravljanja za same suvlasnike.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Zakonom se daje pravni okvir za upravljanje i održavanje zgrada. Ugovorom o upravljanju upravitelju se povjeravaju poslovi upravljanja zgradom. Ugovorom se utvrđuju i druga pitanja (osim navedenih u Zakonu) te se tu ostavlja mogućnost svakom upravitelju i suvlasnicima da poslove upravljanja dogovore u skladu s određenom situacijom.</p>
-----	-----------------	---	---	----------------	---

841	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Predlaže se bolje grupiranje prava i obaveza upravitelja iz stavka 1. čl.40, jasnim razlučivanjem prava od obaveza te izdvajanjem u zasebne članke/stavke obaveza koje se odnose na fizičko održavanje zgrade (b,c,d,e,f,g,h, n (fizički dio), o,p,r,v, z,aa,bb,cc); financijsko-računovodstveno poslovanje i izvještavanje (st.1. točke a, i, k, l, m, n (za financijski plan), w,x, y) te poslova koje upravitelj smije poduzimati tek temeljem odluke suvlasnika (q, s, t, u (odgovarajuće uklopiti), kako bi bilo jasno da upravitelj po tim točkama može poduzimati radnje samo ako suvlasnici donesu odluku o tome.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Odredba je nomotehnički dorađena.
842	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>Pod čl.40.st 1 a) Predlaže se odrediti otvara li upravitelj bankovni račun na svoje ime ili na ime zgrade. Ukoliko zgrada dobiva svoj OIB, onda račun može glasiti na zgradu, te ostati isti bez obzira tko je upravitelj.</p> <p>Pod čl.40 st 1 g) Neostvarivo je u roku od 3 sata reagirati od prijave potrebe popravka. Rok popravka je potrebno svesti u razumne okvire. Zakonom je potrebno propisati i način komunikacije prijave i trenutak od kada se počinje mjeri vrijeme, kako ne bi bilo nesporazuma. Je li to običan telefonski poziv ili e-poruka ili ispuneni obrazac potpisan od x suvlasnik- a koji mora biti preporučenom poštom urudžbiran kod upravitelja (odn. nemoguća misija)?</p> <p>Pod čl.40 st 1 j) Potrebno je definirati što se smatra ažurnim vođenjem evidencije suvlasnika. U kojem roku se ista mora ažurirati. Predlaže se omogućavanje izravnog povezivanja odnosno dojava promjena između zemljišne knjige, registra zajednice suvlasnika i upravitelja.</p> <p>Pod čl.40 st 1 n) nadopuniti točku n) na kraju dodavanjem "za narednu kalendarsku godinu" kako bi bilo jasno da se ne smatra da je rok dostave plana 15. studeni tekuće godine, za tu istu tekuću, a skoro već isteklu godinu</p> <p>Pod čl.40 st 1. l) Pokretanje ovrhe se ne smije vezati s kriterijem o neplaćanju šest obroka, nego sa starošću dospjelih potraživanja, budući</p>	Primljeno na znanje	<p>Primljeno na znanje.</p> <p>Upravitelj je dužan osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste, dakle ako isto nije moguće u roku od tri sata, zakonodavac je predvidio da će upravitelj isto osigurati čim to okolnosti dopuste.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje većine primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>

da po trenutnom kriteriju netko može ne platiti 5 obroka iz x godine i mudro čekati da oni idu u zastaru. Kriterij treba postaviti na utuženje/ovrhu dospjelih potraživanja starijih od 12 mjeseci, bez obzira na iznos. Prije ovrhe svakako propisati postupak opominjanja.

Pod čl.40 st 1. w) Predlaže se tekst točke w) izmijeniti u:"w. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine u izvorniku potpisani godišnji izvještaj za prethodnu godinu o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve zajedno s pregledom stanja novčanih sredstava, potraživanja i obveza na zadnji dan prethodne godine po dužnicima i računima, te pregled potencijalnih obveza, ukoliko postoje. Presliku potpisanog godišnjeg izvještaja upravitelj zgrade je dužan dostaviti suvlasnicima svih posebnih dijelova zgrade."

Obrazloženje. Potrebno je jasno odrediti da upravitelj zgrade mora dostaviti potpisani godišnji izvještaj kako bi taj izvještaj predstavljao službeni dokument i da upravitelj jamči za njegovu ispravnost (bilo je slučajeva da je upravitelj neuredno vodio poslovne knjige i dostavljao pogrešne izvještaje). Godišnji izvještaj mora sadržavati i stanje svih potraživanja i obveza, po dužnicima i računima, na zadnji dan prethodne godine kako bi se znalo tko je dužan zgradi i kome i koliko je zgrada dužna, Predlaže se izdvojiti dio teksta "podatke o načinu grajanja i potrošnje energenata po stambenoj jedinici" u zasebnu točku budući da je nevezana za financijsko poslovanje, a često i neprimjenjiva.

Pod čl.40 st 1. x) Iz točke x) potrebno je izaciti sudjelovanje predstavnika suvlasnika, kako bi bilo jasno da je ispravno vođenje poslovnih knjiga zgrade u cijelosti odgovornost upravitelja zgrade.

843	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Podrazumijeva se pretpostavljamo zgrada. Svaka zgrada svoj posebni račun. Za hitan popravak treba 20% glasova suvlasnika. Nejasno je što sve podrazumijeva "ishoditi" te sklapa li upravitelj zgrade ugovor o kreditu u ime zajednice suvlasnika. Sastavlja li se zapisnik o godišnjem pregledu zgrade radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine? Sredstva na računu zgrade nisu stečajna masa i izuzeta su od ovrhe.	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Izmjenom odredbe o hitnim popravicima, za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika.
844	HGK	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	U članku 40. alineji g) smatramo da je potrebno jasnije definirati što točno znači – čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste. Odnosi li se okolnost na koju upravitelj nema utjecaja i na dobivanje suglasnosti predstavnika i 20% suvlasnika za poduzimanje hitnog popravka ili ne – nije jasno, a budući da se u prekršajnim odredbama Zakona ne spominju te okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja, već samo da će biti kažnjen ukoliko ne poduzme hitni popravak najdulje u roku od 3 sata od prijave potrebe za popravkom. Stoga predlažemo da navedena odredba glasi: ". osigurati hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od dobivanja suglasnosti propisane čl. 21. , odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja, dopuste." U alineji h) istog članka potrebno je predvidjeti što se događa u slučaju kada se predstavnik ne odaziva na upraviteljev poziv za pregled zgrade (vrlo čest slučaj u praksi), a budući da je prekršajnim odredbama predviđena kazna samo za upravitelja, te bi u tom slučaju onda trebalo uvesti kaznu i za predstavnika ukoliko se ne odazove i/ili opstrira ili onemogućava pregled zgrade. Što se tiče alineje l). članka 40 smatramo da obvezno pokretanje ovrha za neplaćenih 6 obroka pričuve u nekim slučajevima može biti štetno ukoliko se radi o manjim stanovima, spremištima, garažama, parkirnim mjestima ili zgradama s niskim iznosom pričuve, a budući da troškovi koje suvlasnici moraju predujmiti da bi se pokrenula ovrha za	Djelomično prihvaćen	Djelomično prihvaćeno. Izmjenom odredbe o hitnim popravicima, za poduzimanje hitnih popravaka nije potrebna suglasnost suvlasnika zgrade niti predstavnika suvlasnika. Nakon e savjetovanja uvedene u u Zakon odredbe o upis u Registar zajednice suvlasnika i Registar upravitelja pa samim time se odredba alineje bb. Izmjenama navedene propisana je, jedna od obveza upravitelja, u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada. Nakon e savjetovanja izmijenjena je odredba vezana uz omogućavanje i kopiranje isprava od strane suvlasnika te je sada propisano da je upravitelj zgrade, među ostalim, dužan 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 Nemoguće je propisati sve okolnosti, odnosno uređivanje apsolutno svakog mogućeg slučaja koji se može pojaviti u praksi teško ijedan propis može postići.

tako mali iznos premašuju iznos glavnice, te istu nije isplativo pokretati za tako mali iznos, a budući da niti jedna naplata nije sigurna niti izvjesna. Isto se odnosi i na dužnike koji nemaju otvorene račune u banci, primanja, niti bilo kakvu vrijedniju imovinu na kojoj bi se mogla provesti ovrha te je neisplativo pokretanje ovrhe svakih 6 mjeseci za manje iznose i za svaku tu ovrhu predujmljivati ili snositi troškove na račun sredstava zajedničke pričuve zgrade. Stoga treba predvidjeti i takve slučajeve ili ukinuti/produljiti vremensko razdoblje odnosno umjesto njih radije navesti iznos iznad kojeg je upravitelj dužan pokrenuti ovrhu npr. 150,00 €. To naravno ne podrazumijeva da u nekim slučajevima upravitelj ne može ovrhu pokrenuti i ranije, za manji iznos. U tom smislu predlažemo uskladiti i prekršajnu odredbu iz čl. 44. st. 1. toč. f.

Predlažemo izmijeniti alineje n) i o) na način da se prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i višegodišnji program izrađuju najkasnije do 15. prosinca, odnosno 30. prosinca tekuće kalendarske godine za sljedeću godinu.

Kod alineje v), članka 40 mišljenja smo kako je potrebno jasnije definirati na koje se točno poslove odnosi obveza obavještanja, budući da upravitelj svakodnevno za zgrade poduzima određene poslove (obračun i prikupljanje pričuve, knjiženja, plaćanje računa za redovno održavanje, ugovaranje i organiziranje poslova redovnog održavanja, prijave šteta osiguranju i sl.) o čemu je nemoguće svakodnevno obavještavati predstavnika odnosno suvlasnike. Također predlažemo propisati izvješćivanje periodično – jednom mjesečno, godišnje itd. Upravitelji već imaju web i mobilne aplikacije u kojima suvlasnicima periodično, mjesečno ili čak u realnom vremenu podastiru financijske izvještaje, a u kojima su sadržani i izvršeni poslovi – podatak kad su izvršeni, koji posao i cijena istoga, što bi trebalo biti dovoljno za smisao obavještanja suvlasnika. Svako detaljnije obavještanje prekomerno bi i neotrebno

opteretilo upravitelje.

Kod alineje w) ističemo kako upravitelju nije propisana dužnost niti obveza voditi ili imati podatke o načinu grijanja i potrošnji energenata po stambenoj jedinici, te isto niti ne ulazi u djelokrug rada upravitelja, stoga upravitelj istim podacima ne može raspolagati, a još ih manje može biti obvezan dostavljati suvlasnicima. Stoga predlažemo brisati navedenu odredbu.

Što se tiče alineje x) ističemo kako nije navedeno za koje vremensko razdoblje se izrađuje zapisnik, a još k tome nije niti jasno kakve veze s istim ima predstavnik suvlasnika, budući da je jedino upravitelj ovlašten obračunavati i naplaćivati pričuvu, te pokretati postupke prisilne naplate. Isto tako, unutar financijskih izvještaja koje je upravitelj ionako već dužan dati jednom godišnje za prethodnu godinu, a daje ih i na mjesečnoj bazi, pa i češće kada to suvlasnici ili predstavnik zatraži, sadržani su i podaci, kako o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, tako i o dugovanjima zgrade, kao i o potraživanjima za pričuvu, te je nejasno zašto je o tome potrebno dodatno sastavljati posebno izvješće niti koja je svrha istoga, osim dodatno opteretiti i predstavnika suvlasnika, kao i upravitelja zgrade koji će, radi svih ovdje nepotrebno nametnutih novih obveza, iste morati prevaliti na leđa suvlasnika povećanjem svoje naknade kako bi te sve obveze mogao izvršiti. Također predlažemo brisati navedenu odredbu.

Kod alineje y) ističemo kako je potrebno je jasnije definirati što podrazumijeva pojam „omogućiti kopiranje“ – je li upravitelj sam dužan kopirati, ima li u tom slučaju pravo na naknadu, odnosno smije li po svom cjeniku svakom suvlasniku naplatiti utrošeno vrijeme i materijalni trošak ili to mora raditi besplatno odnosno iz naknade za redovno upravljanje zgradom koja će u tom slučaju morati značajno porasti i teretiti sve suvlasnike, a ne samo one koji bi tražili određenu dokumentaciju samo zato što im je to omogućeno zakonom. Ili to podrazumijeva samo da je svakom suvlasniku dužan dati

svu dokumentaciju zgrade da ju sami kopiraju, te u tom slučaju predvidjeti što se događa ukoliko netko od suvlasnika ne vrati primljenu dokumentaciju, čija je to odgovornost, treba li uvesti kazne i za suvlasnika koji je primio dokumentaciju za kopiranje i nije ju vratio. Smatra li se fotografiranje ili skeniranje dokumentacije „kopiranjem“ u smislu ovog zakona? Što u slučaju kad više suvlasnika istovremeno zatraži dokumentaciju na kopiranje, te je upravitelj jednom suvlasniku zgrade dao dokumentaciju na kopiranje no ovaj mu to nije vratio u roku od 15 dana, te istu nije u mogućnosti dati ostalim suvlasnicima na kopiranje. Predlažemo izmjenu spomenute odredbe na način da ista glasi: "na zahtjev predstavnika suvlasnika dati na uvid i omogućiti kopiranje 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 predstavnik suvlasnika zatraži. Kopiranjem se u smislu ovog članka smatra i fotografiranje isprava ukoliko je primjenjivo.

Što se tiče alineje bb) mišljenja smo kako je navedena odredba nedorečena, a isto tako je i nejasno kakve veze imaju podaci o vlasništvu nekretnine koji se upisuju u zemljišnu knjigu s imenovanjem ili opozivom upravitelja zgrade. Budući da se za isto to ovim zakonom želi uvesti obveza upisa zgrade, pa vjerojatno i podatka o upravitelju, u Registar zgrada, smatramo ovu odredbu nepotrebno te predlažemo brisanje iste.

Također nejasna je i svrha odredbe članka 40. alineje cc) i stavka 2. istog članka s obzirom da nije jasno iz kojeg bi razloga JLS uopće trebala imati uvid u sve ugovore o upravljanju koji možda sadrže i neke odredbe koje čine poslovnu tajnu, a pogotovo u izvješća zgrada u kojima nije suvlasnik, stogapredlažemo brisati navedene odredbe.

845	GRAD RIJEKA	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	-članak 40. stavak 2. Nije jasno iz kojeg je razloga propisana obveza dostave godišnjeg izvještaja za proteklu godinu o upravljanju zgradom jedinici lokalne samouprave iz točke w. stavka 1. istog članka, kao ni obveze jedinice lokalne samouprave nakon zaprimanja predmetnih izvještaja.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje. JLS ima obvezu postavljanja prinudnog upravitelja i treba pratiti stanje zgrada na svojem području, stoga ako JLS ne prima izvješća ne može ostvariti svoju zadaću.
846	Komunalac d.o.o.	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	stavak (n) neizvedivo u ovom obliku i roku stavak (o) nije definirano važenje višegodišnjeg programa, da li ga se mora obavljati svake godine, svake dvije ... stavak (s) Da li je to onda znači da je zakonska obaveza Upravitelja prijavljivati zgradu trebala ili ne trebala energetska obnova? stavak (v) Predstavnik suvlasnika bi trebao biti upoznat sa svakim računom koji ide na plaćanje, zašto ga onda o tome Upravitelja mora dodatno izvještavati ? stavak (x) svaka zgrada ima financijsko izvješće koje pokriva ovu stavku, da li je to izvješće onda potrebno dodatno ovjeravati?	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonodavac je predvidio izradu višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, ali nije propisao o kojem vremenskom razdoblje se radi, to je ostavljeno slobodno za definirati upravitelju zgrade, odnosno suvlasnicima zgrade. Isti se dostavlja predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine.

847	ZAPAD-STAN d.o.o.	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <p>- U stavku (1) po točkama predložimo izmjene kako slijedi: o Točka g) – predložimo da točka glasi: „osigurati hitni popravak u najkraćem mogućem roku, odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste“ o Točka j) – predložimo izmjenu odredbe tako da glasi: „ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade temeljem dokumentacije koju zaprimi od suvlasnika ili predstavnika suvlasnika.“</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>- Točka g) – predložimo da se ne propisuje upravitelju rok u satima kada hitni popravak treba biti izvršen, budući da u brojnim situacijama to neće biti moguće. Čak i da se ne uzme u obzir ostatak rečenice, ovako uređena odredba ostavlja previše mogućnosti za kažnjavanje upravitelja kada on ne može utjecati na rok unutar kojeg se hitni popravak provodi. Naime, posao upravitelja je poduzeti sve mjere da se hitni popravak izvrši, što uključuje primitak obavijesti o nastalom kvaru/šteti te pozivanje izvođača radi izvršenja popravka, no ne može utjecati na to hoće li unatoč tome popravak zaista biti izvršen u predložena tri sata.</p> <p>- Točka j) – smatramo da bi se obveza upravitelja trebala temeljiti isključivo na dokumentaciji koju zaprimi od suvlasnika, prije svega zato što još uvijek nisu sve zgrade upisane u zemljišne knjige te bi ovako uređena obveza upravitelja vrlo lako mogla dovesti do njegova kažnjavanja prekršajnim sankcijama. Također, nametanje obveze upravitelju da redovito i kontinuirano provjerava zemljišne knjige je neprovedivo, pogotovo za upravitelje koji upravljaju velikim zgradama, odnosno velikim brojem većih i srednje velikih zgrada.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Uzimajući u obzir da se ne može svaki hitni popravak osigurati u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, zakonodavac je predvidio da će upravitelj isto osigurati čim to okolnosti dopuste.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje većine primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>
-----	----------------------	---	--	----------------	---

848	Jug Puljizević	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>Točka I. sprječava sve zajednice suvlasnika da svojim MVU odrede kako se ovrha može poduzeti nakon npr. tri neplaćena obroka i obrnuto. Nadalje, zašto bi upravitelj bio obvezan pokretati ovrhu kada je to odgovornost zajednice suvlasnika?</p> <p>Točke n. i o. su pogrešno postavljene. Naime godišnji program iz točke n. treba biti dostavljen predstavniku suvlasnika do 15.11. i mora biti usklađen s prijedlogom iz točke o. koji se pak dostavlja do 31.12. Isto tako, prijedlog godišnjeg programa se treba izraditi u suradnji s predstavnikom suvlasnika. U suprotnom upravitelj predloži plan (ili izradi jedan plan za sve zgrade kojima upravlja, suvlasnici ga ne prihvate nego izmijene u potpunosti i takvog prihvate. Rezultat su nepotrebni troškovi za sve.</p> <p>Točke w, x, i y nisu dio našeg pisma i kao takvima im nije mjesto u ovom prijedlogu zakona. Ovo je samo jedan u nizu primjera kako je ovaj prijedlog suprotan Jedinostvenim metodološko-nomotehničkim pravilima za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor (na snazi od 2015.) i Zakonom o hrvatskom jeziku.</p> <p>U stavku 2. se spominje stavak 1. točka 23. koja ne postoji (sve su točke označene slovima). Zašto bi JLS trebala prikupljati takva izvješća? Koja je svrha tome, osim dodatnih troškova?</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Promjena brojčanih oznaka točaka u slovne na pojedinim dijelovima teksta prijedloga Zakona rezultat je automatskog strukturiranja teksta u aplikaciji e-savjetovanje. Nakon e savjetovanja Zakon je nomotehnički usklađen.
849	Ratimir Komarica	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>Članak 40. stavak (1) točka v. *** pogrešni padež, možda treba biti: „od dana završetka predmetnih poslova“.</p> <p>Točka aa. *** nejasno: „ ... i druga stvarna ...“</p>	Prihvaćen	Prihvaća se.

850	MARIO MARKOVIĆ	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>Rok iz stavka 1. točka g.) da se hitni popravak mora osigurati najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka je nerealan i može stvoriti nepotrebne probleme. Na temelju čega je određen vremenski okvir od tri sata? S obzirom na zakon ponude i potražnje, ako nijedan majstor nije dostupan iz opravdanih razloga, zašto se posljedica obične vjerojatnosti prebacuje na upravitelja? Molim da se obrati pozornost na odredbe članka 343. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23) koji propisuje „dužnik se oslobađa odgovornosti za štetu ako dokaže da nije mogao ispuniti svoju obvezu, odnosno da je zakasnio s ispunjenjem obveze zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti nastalih poslije sklapanja ugovora koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći“.</p> <p>Predlažem da točka g.) glasi: „g.) ovisno o okolnostima osigurati hitni popravak u najkraćem mogućem roku, ali ne dužem od šest sati od prijave potrebe popravka, odnosno čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste.“</p> <p>Predlažem da se točka l.) izmijeni, a rok produži na 12 mjeseci i to zato što troškovi ovrhe u pravilu mogu biti veći od iznosa neplaćene pričuve.</p> <p>Tada bi točka l.) glasila: „l.) na pogodan način dostaviti opomene suvlasnicima nakon neplaćena tri dospelja obroka pričuve i drugih zajedničkih troškova koje plaćaju suvlasnici, te poduzeti potrebne aktivnosti radi ovrhe naplate dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno dvanaest obroka.“</p> <p>Ne može se dati komentar na točku bb. „upisati zabilježbu imenovanja ili opoziva upravitelja u zemljišne knjige u“ jer nije razvidno o čemu se radi.</p>	Nije prihvaćen	<p>Uzimajući u obzir da se ne može svaki hitni popravak osigurati u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, zakonodavac je predvidio da će upravitelj isto osigurati čim to okolnosti dopuste.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje većine primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>
-----	----------------	---	---	----------------	--

851	Iva Rukavina	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Upravitelj mora biti taj koji nadzire poštivanje kućnog reda. Nikako predstavnik suvlasnika (koji vrlo često ništa ne radi), a još manje 50 % suvlasnika kako predviđa ovaj Zakon. Upravitelj na dojavu jednog suvlasnika treba provjeriti navode o prekršaju. Ili komunalno redarstvo. Njih se nigdje ne može vidjeti pa će im ovaj posao dobro doći. Ukoliko nadzor nad poštivanjem kućnog reda bude prijavljivao predstavnik suvlasnika sa 50% suvlasnika, ovaj Zakon bolje da se niti ne donosi jer će ostati mrtvo slovo na papiru.	Nije prihvaćen	Cijeni se da su ovako predložene odredbe odgovarajuće.
852	Iva Polak	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	iza r s) pratiti relevantne gradske, državne i EU natječaje kojima se potiču i sufinanciraju projekti investicijskog održavanja.	Nije prihvaćen	Predloženo izlazi izvan okvira ovoga Zakona.
853	UDRUGA UPRAVITELJ	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Prijedlozi za članak: - U stavku (1) predlažemo da prva rečenica glasi: "Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti, temeljem raspoloživih sredstava zajedničke pričuve, ima sljedeća prava i obveze: - Nadalje, daljnje prijedloge po točkama stavka (1) izlažemo kako slijedi o Točka j) – na kraju rečenice dodati „u skladu s dostavljenom dokumentacijom“ o Točka l) – riječ „ovrhe“ zamijeniti s riječi „naplate“ te iza riječi „suvlasnici“ zamijeniti postojeći tekst sa: „vodeći računa o zastari tražbine“ o Točka n) – zamijeniti rok s 15. studenog sa na 31. prosinca tekuće godine o Točka o) - zamijeniti rok s 15. studenog sa na 31. prosinca tekuće godine o Točka q) – dio rečenice „ishoditi zajmove“ izmijeniti da glasi: „poduzeti sve potrebne radnje radi ishođenja zajmova“ o Točka r) – brisati dio rečenice „u skladu s odlukom suvlasnika“ – o Točka s) – izmijeniti početak rečenice tako da glasi: „u ime i za račun suvlasnika zgrade poduzeti sve radnje radi prijave projekta...“ o Točka t) – izmijeniti početak rečenice tako da glasi: „u ime i za račun suvlasnika zgrade poduzeti sve potrebne radnje radi prijave projekata...“ o Točka u) – na kraju rečenice dodati „ukoliko je to uvjet za provođenje projekta. o Točka w) – zamijeniti riječ „veljače“ sa „kraja ožujka“ te na kraju rečenice dodati „ukoliko	Djelomično prihvaćen	Nakon e savjetovanja uvedene u u Zakon odredbe o upis u Registar zajednice suvlasnika i Registar upravitelja zgrada pa samim time se odredba alineje bb. Izmjenama navedene propisana je, jedna od obveza upravitelja, u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika i u Registar upravitelja. Nakon e savjetovanja izmijenjena je odredba u obvezama upravitelja te je propisano da je upravitelj, među ostalim obvezan, 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 zatraž Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća. JLS ima obvezu postavljanja prinudnog upravitelja i treba pratiti stanje zgrada na svojem području, stoga ako JLS ne prima izvješća ne može ostvariti svoju zadaću.

raspolaže tim podacima“
o Točka x) – zamijeniti riječ
„zapisnik“ s riječi „izvještaj“
o Točka y) – iza riječi „kopiranje“
dodati riječi „ili dostavu
digitalnim putem“
o Točka z) – riječ „pregledati“
zamijeniti s riječima „omogućiti
pregled“
o Točka bb) – rečenicu
formulirati da glasi: „podnijeti
prijedlog radi upisa zablježbe
imenovanja ili opoziva
upravitelja u zemljišne knjige“
- Predlažemo brisanje stavka (2)
u cijelosti. Ukoliko bi
zakonodavac inzistirao na tom
stavku, predlaže se uskladiti
oznaku točke s točkama iz
prethodnog članka, tj. da ne
piše točka 23., već točka w.

Obrazloženje:

U svezi s prvom rečenicom
stavka (1) želimo ukazati na
činjenicu da je upravitelja nužno
obvezati na poduzimanje radnji
navedenih u ovom stavku.

Međutim, mnoge od njih
zahtijevaju da suvlasnici imaju
raspoloživih sredstava pričuve
te upravitelj mora biti izuzet od
odgovornosti ako pojedinu
radnju ne može poduzeti zato
što na računu pričuve nema
dovoljno sredstava da se ta
radnja poduzme, primjerice ako
ne može organizirati hitni
popravlak u roku od 3 sata jer na
računu zajedničke pričuve nema
novčanih sredstava.

Nadalje, po pojedinim točkama
obrazlažemo prijedlog kako
slijedi

- Točka j) – ukoliko bi ostala
odredba kako je predložena,
upraviteljima bi bila nametnuta
obveza kontinuiranog pregleda
zemljišnih knjiga, što je za veliku
većinu upravitelja nemoguće jer
bi zahtijevalo izrazito veliku
količinu vremena i dodatnih
troškova.

- Točka l) – naše je stajalište da
treba općenito propisati obvezu
upravitelja da osigura aktivnosti
radi naplate dospjelih
potraživanja pričuve jer mu to
omogućuje veću fleksibilnost u
radu. Naime, nije uvijek nužno
pokretati ovršne postupke jer se
naplata u mnogim slučajevima
može osigurati pisanom
opomenom, mailom suvlasniku
kojim ga se upozori na
neplaćanje itd.

Osim toga, smatramo da
naplatu potraživanja ne treba
vezivati za broj neplaćenih
zaduženja već treba obvezati
upravitelja da ne dopusti
nenaplaćenim tražbinama da

odu u zastaru te upravitelj koji to dopusti treba odgovarati za štetu. Također, stajališta smo da bi učestalo pokretanje ovrha bilo kontraproduktivno i stvaralo više troškova za suvlasnike nego što bi imali koristi od toga, pogotovo protiv dužnika od kojih naplata nije moguća jer su dugo vremena blokiranih računa, ili nemaju otvorene račune u tuzemstvu.

- U odnosu na točke l) i n) smo stajališta da nije svrhovito određivati datum za izradu godišnjeg ili višegodišnjeg programa do nekog arbitrnog datuma, već do kraja tekuće godine.

- Točka q) – u sadašnjem obliku nameće upravitelju obvezu ishođenja zajmova te bi u slučaju da to ne može učiniti upravitelj prekršio zakon. Naime, može se vrlo lako dogoditi da kreditne institucije odbiju dati suvlasnicima traženi zajam, odnosno kredit pa bi neuspjeh u ishođenju kredita bio odgovornost upravitelja. Stoga, upravitelja treba obvezati na to da poduzme sve potrebne radnje radi ishođenja kredita, kao što su primjerice pribava ponude od banke, komunikacija s bankom itd, a da ga se pri tome ne kažnjava zbog odluke kreditne institucije.

- Točka r) – nastavno na naš prijedlog da je upravitelj odgovoran za osiguravanje zgrade, smatramo da ne bi trebalo vezati osiguravanje zgrade s odlukom suvlasnika, a što smo već predložili u komentaru na čl. 26. ovog prijedloga.

- Točke s) i t) – moguće je da suvlasnici žele da se projekt energetske obnove ili drugi projekti izvrše putem treće osobe, stoga prema našem stajalištu upravitelja treba obvezati da izvrši sve radnje kojima bi se to omogućilo.

- Točka u) – ne mora nužno uvijek biti propisano otvaranje zasebnog računa, primjerice ako to nije predviđeno uvjetima nekog natječaja. Stoga predlažemo da se točka nadopuni tako da predvidi i tu mogućnost.

- Točka w) – smatramo kako je rok do veljače suviše kratak, pogotovo za upravitelje s velikim brojem ugovorenih zgrada, stoga predlažemo da se rok produži do kraja ožujka.

- Točka x) – nejasno je zašto bi se stanje duga na zgradi, te utužena i neutužena zaduženja

			<p>trebalo biti sastavljeno u obliku zapisnika kada je se ovdje radi o izvještavanju suvlasnika, stoga predlažemo da se to i nazove izvještajem.</p> <p>- Točka y) – radi zaštite okoliša i jednostavnosti dostave dokumentacije koju suvlasnici traže, predlažemo da se normira da se osim kopiranja sva dokumentacija može dostaviti u digitalnom obliku (npr. scanovi dokumenata, elektronički generirani dokumenti itd).</p> <p>- Točka z) – kako bi se omogućilo da se godišnji pregled izvrši ne isključivo od strane upravitelja, nego i od specijaliziranih ovlaštenih osoba (npr. staričara i slično), predlažemo da odredba glasi da upravitelj treba omogućiti pregled, čime se ne implicira da to mora biti radnik upravitelja ili upravitelj osobno ako se radi o fizičkoj osobi (što zakon omogućava).</p> <p>- Točka bb) – zakon u trenutnom obliku obvezuje upravitelja da izvrši upis te bi u slučaju da to ne izvrši upravitelj odgovarao za to. Međutim, zbog velikog obima posla pri zemljišnoknjižnim odjelima, upisi se često moraju čekati relativno dugo te upravitelj nema utjecaja na to kada će sud provesti njegov prijedlog. Stoga predlažemo da se upravitelju uvede obveza da podnese prijedlog radi upisa navedenih zabilježbi.</p> <p>U odnosu na stavak (2) predlažemo brisanje istoga, budući da je nejasna svrha norme, odnosno nejasno je zašto bi jedinica lokalne samouprave trebala imati uvid u financijsko stanje suvlasničke zajednice.</p>		
854	OLIVERA KOPRIVNJAK	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	st. (1), toč. 14. i 15. - riječi "tekuće kalendarske godine" u ovom kontekstu nemaju smisla.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se Cijeni se da je ovako predložena odredba odgovarajuća.
855	Marijana Herek	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	U članak 40. stavak 1. točke s., t. i u. treba dodati riječi kao u točki q. i r. "u skladu s odlukom suvlasnika"	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se Cijeni se da je ovako predložena odredba odgovarajuća.
856	IGOR DOUBEK	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Na početku 1. stavka, dakle prije „a.“ trebalo bi dodati slijedeće obveze: - dobro upoznati nekretninu kojom upravlja; - umnožiti međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju te eventualne anekse i svakom etažnom vlasniku poslati primjerak s preporučenim	Djelomično prihvaćen	Primljeno na znanje. Nakon e-savjetovanja pojedine odredbe ovoga članka su izmijenjene i doradene.

pismom ili na drugi način koji dokazuje dostavu.
- brinuti da svi suvlasnici poštuju međuvlasnički ugovor;
- raditi prema pravilima dobrog gospodarenja i bez posebnog naloga u interesu svih suvlasnika;
- provoditi pravno valjane odluke zbora suvlasnika

Stavak 1., a. – Čemu takva ne posve jasna formulacija. Prevedijeli ste da zgrada, bolje reći zajednica suvlasnika, dobiva svoj OIB što joj omogućuje otvaranje vlastitog računa u banci, odvojenog od upraviteljevoga, na kojemu bi upravitelj imao punomoć. Dakle, upravitelj bi odmah po stupanju zakona na snagu svim zajednicama suvlasnika, čijim zgradama upravlja, trebao otvoriti njihove posebne račune i eventualno podračune ili račune posebne namjene i na njih sa svog računa prebaciti sva sredstva zajednicama. Tako bi se konačno ukinula sadašnja netransparentna praksa s kojom većina suvlasnika nije zadovoljna. Ako konačno zajednice suvlasnika dobiju svoje vlastite bankovne račune koji nemaju više veze s upraviteljevim, trebalo bi biti posve logično da on mora poslovanje svake nekretnine voditi odvojeno od poslovanja bilo koje druge nekretnine, a pogotovo odvojeno od svog osobnog računa. Bilo bi korisno malo drugačije formulirati „a.“:

„a. otvoriti zajednici suvlasnika i voditi njen vlastiti račun, podračun ili račun posebne namjene, te voditi evidencije poslovanja svake nekretnine odvojeno od evidencije ostalih nekretnina kojima upravlja.“

Trebalo bi iza „e.“ dodati e.1. obavijestiti u što kraće mogućem roku o poduzetim radnjama pojedine ili sve suvlasnike kada radovi ili mjere uključuju i njihovu posebnu imovinu;

Trebalo bi iza e. dodati i.1. - ubirati sredstva za popunjavanje pričuve i ostalih fondova;
i.2. - dostaviti svakom suvlasniku mjesečni obračun u kojem će u skladu s njegovim vlasničkim udjelom odvojeno prikazati svaki trošak koji se odnosi na poslove upravljanja i održavanja. visinu pripadajućeg

mjesečnog udjela za uplatu u pričuvu i druge fondove, možebitnu razliku za druga plaćanja te trenutačni saldo pričuve i svakog pojedinog fonda;

Naime, upravitelji u drugim članicama Unije, neovisno o takvoj obvezi na godišnjoj razini, obvezno to čine da suvlasnici kroz cijelu godinu znaju za što su sve potrošena sredstva koja uplaćuju. U doba računala svatko tko poznaje program Microsoft Office-Excel može si sam napraviti program koji će mu automatski napraviti više od dvije trećine posla.

Trebalo bi iza j. dodati
j.1. ažurno voditi knjigu zapisnika sastanaka suvlasnika,
j.2. ažurno voditi knjigu imenovanja i opoziva upravitelja,

Trebalo bi iza k. dodati
k.1. raspoređivati na suvlasnike pripadajući dio za utrošenu energiju, vodu i druge usluge koje se primaju preko zajedničkog mjerila (što se vi pod „w.“ već naveli da mu je obveza navesti utrošak energenata u svom godišnjem isveštaju; vidi i predloženi novi članak u svezi raspodjele troškova za utrošenu energiju, vodu i druge usluge koje se primaju preko zajedničkog mjerila)

Napomena: Sada se pruža izvanredna prilika da se upravitelju da u ruke i raspodjela troškova za utrošenu energiju, vodu i druge usluge koje se primaju preko zajedničkog mjernog mjesta (kalorimetar, vodomjer i sl.) s obvezom da im o tome dostavi izvještaj iz kojega će biti vidljivi trošci svih pojedinih posebnih djelova kako bi suvlasnici mogli kontrolirati svoje račune. Već mu se točkom w. iz 1. stavka, članka 40. nameće obveza da u svom godišnjem isveštaju navede utrošak energenata, sada bi tu obvezu trebalo proširiti i na mjesečnu raspodjelu. To bi napokon zajednice suvlasnika oslobodilo od samovolje nekih nadobudnih i nekorektnih distributera toplinske energije i ponekih tvrki koje vrše očitovanje razdjelnika topline koji cijelo desetljeće pokušavaju skrivati da u međusobnom dogovoru niveliraju potrošačima račune. uz asistenciju ponekad

naivnih, a ponekad suradnički raspoloženih tzv. predstavnika suvlasnika i tako krše suvlasnicima građanska prava i odredbe europskih direktiva Direktiva 2012/27/EU i Direktiva 2018/2002/EU.

Trebalo bi iza l. dodati ili bolje ispred l.

l.1. opominjati u pisanom obliku u roku od 45 dana od dana dospjeća obveze suvlasnika koji kasni s plaćanjem

Trebalo bi nadopuniti n. sa slijedećim tekstom. „s prijedlogom o načinu osiguranja sredstava koja nedostaju za njegovo ostvarenje te za pokrivanje troškova za otplatu u te svrhe već uzetih kredita“

Trebalo bi iz „o.“ Izbaciti dio teksta iza zareza. Razloge za to obrazložem u komentarima uz više članaka pa ih neću ovdje ponavljati.

Trebalo bi iza „o.“ dodati o.1. sazivati redovni godišnji sastanak suvlasnika radi prihvatanja godišnjeg plana za redovno i izvanredno održavanje nekretnine s procjenom troškova, najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Trebalo bi „w.“ preformulirati tako da glasi

„w. izraditi i suvlasnicima na redovnom godišnjem sastanku suvlasnika predstaviti radi odobrenja godišnji izvještaj za svoj rad u protekloj (ili prethodnoj) godini koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve, te podatke o načinu grijanja i potrošnji energenata po stambenoj jedinici.“

x. - Ne vidim opravdanog razloga zašto bi mu bila potrebna suradnja tzv. predstavnika suvlasnika. Zar vlastite papire i račune koji vodi ne može sam pregledati?

y. bi trebalo preformulirati: „y. na zahtjev suvlasnika uz prethodni dogovor termina u roku ne dužem 15 dana dati na uvid promet žiro-računa (bankovnog ili poštanskog), poslovne knjige, i omogućiti kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom te druge dokumente vezane uz

upravljanje zgradom.

Trebalo bi iza „y.“ dodati y.1. na zahtjev suvlasniku izdati mu po prihvaćenom cjeniku za posebne usluge i u roku od najviše sedam (7) kalendarskih dana potvrdu o uplatama koje je ovaj izvršio u korist zajednice suvlasnika i pružiti mu sve informacije o tijeku možebitnih parnica koje se vode prema njemu ili trećima, a u suprotnom će odgovarati za eventualno nastalu štetu zbog prekoračenja roka;

z. – jedanput godišnje za nove zgrade je primjereno, ali za stare ne. Obično upravitelji u drugim članicama Unije takve preglede vrše kvartalo ili neki čak mjesečno.

Iza zarez a nakon „međuvlasničkim ugovorom,“ trebalo bi dodati „ugovorom o upravljanju“.

Iza „cc.“ bi trebalo dodati i slijedeće obveze:

- obavezan je na vrijeme informirati zajednicu suvlasnika o promjenama u propisima i na sve druge događaje u društvu koji se na nju odnose;
- predati svu dokumentaciju koja se odnosi na zajednicu suvlasnika, odnosno na njenu zgradu i na pojedine suvlasnike kada mu prestane mandat i ujedno u otkaznom roku izvršiti sve hitne radnje u svrhu izbjegavanja šteta zajedničkim interesima etažnih vlasnika, bez prava na naknadno obeštećenje.
- aktivirati na zahtjev zbora suvlasnika web stranice (Internet stranice) zajednice suvlasnike koje će zainteresiranim suvlasnicima omogućiti on line pregledavanje poslovanja zajednice suvlasnika i skidanje u digitalnom obliku kopije isprava za koje je zbor suvlasnika dao suglasnost, a troškovi aktivacije i održavanja web stranica padaju na teret zajednice suvlasnika, a isplaćuju se iz pričuve.

Stavak 4. - Čemu više ovaj stavak? Kad se realizira sve što sam naveo u komentaru pod „a.“ ne bi se više trebala pojaviti mogućnost ovrhe sredstava zajednice suvlasnika zajedno sa sredstvima upravitelja. Radilo bi se o drugim imenima/naslovima, drugim osobama, drugim adresama, drugim brojevima računa. moauće i druaim

bankama i koji bi ovrhovoditelj, sudac ili javni bilježnik bio toliko slijep ili nesposoban da previdi sve te činjenice?

Doduše nepošteni upravitelj može uvijek pokušati manipulirati sredstvima tako da na temelju lažnih isprava prebacuje s jednog računa na drugi, no to je već kriminal koji je teško spriječiti.

(2) Upravitelj u skladu sa člankom 93. ZOVIDSP-a je ovlašten:

- koristiti sredstva pričuve za pokrivanje troškova redovnog i vanrednog održavanja samo do visine koja je predviđena u godišnjem planu za redovno i vanredno održavanje zgrade s procjenom troškova za otplatu u te svrhe već uzetih kredita i pokrivanje ostalih troškova u svezi upravljanja zgradom te za izvanredne nužne i neodložive radove održavanja,
- prebaciti sa žiro-računa zajednice suvlasnika na svoj žiro-račun samo iznos koji je ugovoren kao naknada za njegov rad.

(3) Odluku o otvaranju web stranica iz predhodnog stavka etažni vlasnici donose u prvom sazivu s većinom glasova prisutnih suvlasnika koja ujedno predstavlja nadpolovičnu većinu vlasničkih udjela, a u drugom sazivu s većinom glasova prisutnih suvlasnika, pod uvjetom da predstavljaju najmanje 1/3 vlasničkih udjela.

(4) Upravitelj, za izvršavanje pojedinih poslova za koje je nadležan, ali sam ne ispunjava zakonske uvjete za njihovo izvršavanje, može za to ovlastiti treću osobu, za čije će postupke odgovarati zajednici suvlasnika kao da ih je izvršio sam.

(5) Ugovorom o upravljanju se može utvrditi da je upravitelj, prije sklapanja ugovora o aktiviranju web stranica dužan ga predložiti zboru suvlasnika i tražiti suglasnost.

(6) Mjere poduzete od strane upravitelja u skladu s njegovim obvezama i ovlastima obvezuju sve suvlasnike i korisnike, odnosno najmoprimce.

(7) Protiv mjera koje je poduzeo upravitelj dozvoljen je prigovor zboru suvlasnika, ne ugrožavajući time mogućnost obraćanja sudu u slučajevima predviđenim ovim Zakonom.

			<p>(8) Etažni vlasnici, u skladu sa člankom 93. ZOVIDSP-a, su dužni na prikladan način obavijestiti svoje najmoprimce i zakupnike o promjeni upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se na njih odnose, u suprotnom neće moći prozivati neobaviještene najmoprimce i zakupnike za ono što su ispunili opozvanom upravitelju ili osobi kojoj su ovlasti naknadno ograničene.</p> <p>(9) U knjigu imenovanja i opoziva upravitelja unose se, kronološkim redom, datumi imenovanja i opoziva pojedinog upravitelja, kao i obrazloženje iz rješenja u slučaju sudskog naloga.</p>		
857	Draženi Zrinski	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Ispravak stavka „r“.: sklopiti ugovor o osiguranju zgrade u skladu s odlukom suvlasnika, te predstavniku suvlasnika proslijediti kopiju sklopljene police/ugovora osiguranja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Cijeni se da je odredba odgovarajuća.
858	ZUO Ordino garden	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Također, u čl. 40 predviđeno je da smo kao upravitelji dužni na zahtjev suvlasnika dati na uvid i kopirati isprave na kojima se temelji godišnji izvještaj. Također, u prijedlogu je navedeno – “omogućiti kopiranje” – Što to znači? Da bi mi trebali originalnu dokumentaciju predati suvlasnicima u ruke da je kopiraju, pa vrate!?!? Obzirom da smo mi odgovorni za čuvanje dokumentacije, to ne dolazi u obzir. Sukladno navedenom, obvezujete nas da svakom suvlasniku, kojem to padne na pamet ili ima vremena u životu, kopiramo masu dokumentacije!?!? Smatramo da ured upravitelja nije kopiraonica. Prijedlog – predstavniku se daje ovlaštenje i mogućnost uvida u dokumentaciju!	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Nakon e savjetovanja izmijenjena je odredba vezana uz omogućavanje i kopiranje isprava od strane suvlasnika te je sada propisano da je upravitelj zgrade, među ostalim, dužan 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.

859	ZUO Ordino garden	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Obveza dostave JLS-u svakog potpisanog ugovora za zgradu, te dostava godišnjih izvještaja JLS-u za svaku zgradu. Pitanje – ZAŠTO! Jedinice lokalne samouprave imaju dovoljan broj zaposlenih djelatnika te mi ne želimo radi novih zakonskih propisa, postati i njihov servis. Godišnje izvještaje dobija svaki suvlasnik, a JLS ih dobije ako imaju stan u dotičnoj zgradi. Ako se već predviđa obveza upravitelja da podatke o zgradi dostavi u Registar zajednice suvlasnika, pod nadležnošću mjesnog ureda za katastar, JLS će imati podatke na raspolaganju od ureda čija je to nadležnost. Ugovori o upravljanju, te međuvlasnički ugovor koji reguliraju odnose između suvlasnika i upravitelja, su poslovni ugovori, te time i poslovna tajna.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se JLS ima obvezu postavljanja prinudnog upravitelja i treba pratiti stanje zgrada na svojem području, stoga ako JLS ne prima izvješća ne može ostvariti svoju zadaću.
860	DAVOR PETRAČIĆ	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	s. u ime i za račun suvlasnika zgrade DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika → prijaviti projekt energetske obnove zgrade. odnosno projekt ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta, t. u ime i za račun suvlasnika zgrade DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika → prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata u. DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika → otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade, odnosno projekata ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U tekstu Zakona u članku 35. propisano je koje odluke suvlasnici donose natpolovičnom većinom pa je tako propisano da se odluka o energetske obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji koriste obnovljive izvore energije donosi natpolovičnom većinom. Stoga u ovom članku nije navedeno potrebno propisivati.
861	BERNARDICA HOLJEVAC	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	Č140., točka c) Upravitelj je dužan u najkraćem roku, ne dužem od 7 dana, poduzeti sve hitne i nužne popravke kada je to potrebno i kada se dostavi nalaz ovlaštene osobe.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je odredba Zakona odgovarajuća.

862	Damir Vukojević	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>Stavak 1 / e Kako će upravitelj "osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade ... na trošak vlasnika posebnog dijela"?</p> <p>Hoće li pokretati sudske postupke? Na čiji trošak?</p> <p>Stavak 1 / f Smiju li zaposlenici upravitelja spavati? Tko će platiti te noćne smjene?</p> <p>Stavak 1 / g Nejasno je što znači "OSIGURATI hitni popravak". Daleko bi svrsishodnije bilo navesti da upravitelj treba u nekom određenom roku dati nalog za rad, jer to je jedino na što upravitelj ima neposredan utjecaj.</p> <p>Stavak 1 / cc Protuzakonito.</p> <p>Stavak 2 Ako JLS nije suvlasnik u zgradi - protuzakonito i nepotrebno.</p> <p>NOVI DANI d.o.o. Split</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Isto će se pokriti iz sredstava zajedničke pričuve, a upravitelj će prema vlasniku posebnog dijela zgrade poduzeti određene aktivnosti.</p>
863	RAFAEL RALIĆ	Prava i obveze upravitelja zgrade, Članak 40.	<p>St. 1, alineja A – izbrisati „podračun“. Neka svaka zgrada ima vlastiti žiro-račun. Transparentnije je.</p> <p>St. 1, alineja F – izbaciti. Manji upravitelji ne mogu imati 24h interventnu službu.</p> <p>St. 2 – a šta ako ih ne dobije? Jeste li pokušali u zadnjih par godina dobiti 3 ponude? Ja sam, kao i mnoge kolege, sretan ako dobijem i jednu jedinu. Trebalo bi primijeniti sistem koje je koristio FZOEU kod energ. obnove na Javnom pozivu iz 2016.g. koji je financirala EU. Upravitelj pošalje mailove za zahtjevom za ponudom na više mail adresa. Ako mu najmanje 3 izvođača povratno odgovore da su primile mail, smatra se da je upravitelj izvršio svoju obavezu. Broj dostavljenih ponuda je nebitan. Ako je to bilo dovoljno za EU, zašto ne bi bilo i za RH?</p> <p>St. 1, alineja G – izbaciti. To je nemoguće ostvariti, pogotovo u ovoj situaciji kad imate ogroman manjak majstora na tržištu. A to ovisi i o vremenskim prilikama. Neće nitko ići na krov u 3 ujutro dok traje nevrjeme.</p> <p>St.1, alineja L – brisati dio vezan za „šest obroka“ jer bi u nekim slučajevima trošak ovrhe mogao biti veći od duga. Prepustiti upravitelju da sam procjeni kada je vrijeme za podizanje ovrhe.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje većine primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>

			<p>St.1 , alineu S – sada kada zgrada ima pravnu osobnost, je li upravitelj ovlašten za potpisivanje ugovora? Ispravnije bi bilo da ih potpisuje predstavnik kao predstavnik investitora. Zašto onda predstavnik potpisuje ugovor o čišćenju iz čl. 34 st. 11?</p> <p>St.1 , alineu W – po ZOV-u zakonski rok je 30.06. Pustiti taj rok. Veljača (koji datum, 1 ili 28.02.?) je prebrzo.</p> <p>St.1 , alineu X – dostavom financijskog izvješća o podacima iz alinee, obaviješteni su svi suvlasnici tako da je cijela alineu nepotrebna. Brisati.</p> <p>St.1 , alineu CC – Ne dolazi u obzir. Zašto bi JLS trebao imati Ugovore o upravljanju (UoU)? Pogotovo od zgrada u kojima nema suvlasništvo. Osim toga, iznos naknade upravitelju napisan u njima je poslovna tajna. Ako im zatreba podatak tko je upravitelj neke zgrade, neka pogledaju u Registar. Razlog više da Registar bude javno dostupan. Brisati.</p> <p>St. 2 – Ne dolazi u obzir. Zašto bi trebao dobiti izvješća? Hoće li JLS financirati radove na zgradama gdje nije suvlasnik? Naravno da neće. Šta će mu onda izvješća? Njih dobiva predstavnik suvlasnika. Brisati.</p>		
864	Dijana Varlec	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	<p>Predlažem izmjenu ovog članka na način da upravitelj zgradom za sve aktivnosti koje provodi mora pribaviti suglasnost predstavnika suvlasnika te ga redovito informirati o aktivnostima koje se provode. Predlažem i da se propiše minimalni iznos za koji upravitelj zgradom mora tražiti suglasnost suvlasnika i njihove potpise. Taj iznos može biti definiran na 3.000,00 €.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ne prihvaća se jer se cijeni da odredba teksta Zakona odgovarajuća.</p>

865	TEA ŠULENTIĆ	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	Nepotrebno ograničenje za upravitelja sa tri ponude. Osim toga, i premalen cenzus. Za vrijednost od 2,5 tisuće eura se nameće komplicirana procedura. Upravitelj bi trebao doći sa ponudom i predstaviti je suvlasnicima, a ako netko od suvlasnika nije zadovoljan (misli da je precijenjeno ili iz nekog drugog razloga nije suglasan), neka pribavi drugu ponudu. Ili ako je većina protiv, neka upravitelj prema uputama suvlasnika pribavi drugu ponudu.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.
866	Tomislav Kukuljica	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	NEIZVEDIVO I KONTRAPRODUKTIVNO ST 3) U ovoj cijeloj priči zaboravljate jednu stvar a to je da je Upravitelj zgrade odgovoran za održavanje zajedničkih dijelova. Da li će suvlasnici tužiti predstavnika suvlasnika koji je namjerno smanjio troškove jer je nestručno smanjio opseg radova ili će odgovarati upravitelj jer se nije držao pravila struke ? Predstavnik suvlasnika može inicirati probleme i skupa sa suvlasnicima biti zadovoljan radom upravitelja ili smijeniti upravitelja ako je nezadovoljan njegovim radom. Predstavnici suvlasnika su LAICI ! Nisu inženjeri i tehničari.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ne prihvaća se jer se cijeni da je definicija u tekstu Zakona odgovarajuća. Upravitelj upravlja zgradom i ima obvezu osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka, ali on je nalogoprimac i radi u skladu prema uputama suvlasnika i prema sklopljenom ugovoru o upravljanju zgradom.
867	Tomislav Kukuljica	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	NEIZVEDIVO ST 2 Na margini države, u Vukovaru na poziv za dostavu ponude za izgradnju sunčane elektrane, od 7 potentnih tvrtki sa referencama dobijemo dvije ponude i to druga bude na nagovor. Katastrofa. Što ako ne možemo prikupiti tri ponude ?	Prihvaćen	Prihvaća se. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.

868	HGK	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	U članku 41. članice predlažu, iz stavka 3. dodati stavak 4 koji glasi: "Suvlasnici zgrade ovlašteni su donijeti Odluku o izvođenju radova održavanja na temelju jedne prihvatljive ponude bez limita ako za isto imaju osigurana sredstva, a Upravitelj zgrade Odluku o izvođenju nužnih i hitnih radova održavanja može donijeti samostalno na temelju jedne ponude koje ne prelazi iznos 20% godišnjeg proračuna pričuve te za isto ima raspoloživa sredstva na računu zajedničke pričuve zgrade."	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.
869	ZGRADONAČELNIK	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	U ovaj članak potrebno je staviti odredbu – upravitelj zgrade dužan je imati licenciju za rad koju dobiva od nadležnog udruženja pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, a koje će donijeti uvjete licenciranja temeljem odobrenja ovoga Ministarstva, OBJAŠNJENJE – Upraviteljima je ovim zakonom dana velika odgovornost. Ta odgovornost, koja se temelji na pravima i obavezama mora biti propisana licencijom. Kao i kod agencija za posredovanje nekretninama, tako i u ovome slučaju	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je propisano tko može biti upravitelj Dakle, upravitelj može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama. Svako daljnje ograničavanje poslovne djelatnosti upravljanja zgradama ne bi bilo u skladu s prihvaćenim načelima smanjenja parafiskalnih nameta u gospodarstvu. Posebno ukoliko se usporedi ova djelatnost s npr. djelatnosti gradnje.
870	GRAD RIJEKA	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	-članak 41. stavak 2. Smatramo da bi upravitelj u svakom slučaju, osim u slučaju hitnih radova, trebao prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude, neovisno o iznosu cijene radova i izvođenja poslova održavanja.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati. Hitni popravci su aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti te se ista poduzima u roku 3 sata, stoga se na ovaj slučaju ne može primijeniti odredba o tri ponude.

871	Komunalac d.o.o.	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	stavak 1 Nerealno je na današnjem tržištu, pogotovo izvan očekivati tri ponude... Za veće radove izvođači ne žele napraviti niti troškovnike za radove bez naplate (i više od 2500€) kako se troškovnici u koje je uloženi rad ne bi prezentirali drugom izvođaču za povoljniju ponudu. stavak 3. nejasno	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati. Vežano uz st. 3. navodimo kao upravitelj upravlja zgradom i ima obvezu osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka, ali on je nalogoprimac i radi u skladu prema uputama suvlasnika i prema sklopljenom ugovoru o upravljanju zgradom.
872	ZAPAD-STAN d.o.o.	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	Prijedlozi za članak: - U stavku (2) predlažemo da se izmijeni tako da glasi: „Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija vrijednost prelazi visinu od 25% iznosa godišnje pričuve zgrade, upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.“ - Predlažemo dodati stavak (4) koji glasi: "odredbe stavka (2) ovog članka se ne primjenjuju u slučaju hitnih popravaka." Obrazloženje: U odnosu na stavak (2) - Prije svega ističemo kako nije dobro vezivati vrijednost radova za neku fiksnu cifru. Naime, zadnjih godina smo vidjeli velike inflatorne pritiske te su cijene rada i materijala značajno porasle u vrlo kratkom roku. Stoga smo stajališta da je bolje zahtjev za pribavljanjem ponuda vezati za neki postotak od godišnjeg iznosa pričuve. Time bi se doskočilo nekoliko problema: - Ne bi bilo potrebno mijenjati zakon svakih par godina ukoliko dođe do rasta cijene rada i materijala; - Na velikim zgradama relativno učestali radovi kao npr: puknuće cijevi prstena kanalizacije ili puknuće dovodne instalacije gdje je potreban iskop kako bi se mogli izvesti radovi, zatim sanacija ravnog ili kosog krova, popravak elektronike dizala,	Djelomično prihvaćen	Djelomično prihvaćeno. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.

			<p>popravak garažnih vrat mogu koštati više od 2.500,00 eur te bi onda za vrlo jednostavne i vrlo učestale poslove bilo potrebno trošiti vrijeme na pribavljanje ponuda kako bi se zadovoljila forma zakona, a mnogi od tih popravaka su relativno hitni;</p> <p>- Za neke vrlo specifične radove je moguće da u cijeloj RH postoje samo 1 ili 2 trgovačka društva koja ih obavljaju pa bi pribavljanje triju ponuda bilo nemoguće.</p> <p>Također, ovdje napominjemo kako je bolje upravitelja obvezati da zatraži tri ponude, a ne pribavi. Često izvođači imaju iznimno velik opseg posla te ne žele niti poslati ponude, stoga je pogrešno upravitelja obvezivati na pribavljanje ponude, već bi adekvatnije bilo obvezati ga na to da zatraži barem tri ponude. U odnosu na predloženi stavak (4) naglašavamo kako je lako moguće da hitni popravak iziskuje trošak veći od 2.500,00 EUR. Doslovnim tumačenjem ove odredbe upravitelj bi morao tražiti tri ponude za popravke koji su već po svojoj samoj naravi hitni, što bi značajno usporilo izvođenje hitnih popravaka. Stoga predlažemo da se hitni popravci isključe iz ove obveze.</p>		
873	UDRUGA UPRAVITELJ	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <p>- U stavku (2) predlažemo da se upravitelja obveže da zatraži tri neovisne ponude, ukoliko je to moguće.</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>Za pojedine radove moguće je da postoji samo jedan ili dva specijalizirana izvođača u RH pa bi pribava tri ponude bila nemoguća. Osim toga, ovako stroga odredba bi mogla dovesti do značajnog otezanja s radovima jer se učestalo događa da izvođači niti ne dostave ponude kada imaju veće opterećenje aktivnim poslovima, stoga je bolje upravitelja obvezati na to da zatraži barem tri ponude.</p>	Prihvaćen	<p>Prihvaća se.</p> <p>Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te 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. Dakle, upravitelj ih je obvezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.</p>

874	Marijana Herek	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	Članak 41. Nije prihvatljivo da upravitelj samostalno donosi odluke o radovima odnosno odabiru izvođača i cijeni.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje. Upravo radi transparentnosti rada upravitelja propisano je da je upravitelj dužan pribaviti tri neovisne i usporedive ponude. Također, u stavku 3. propisano je prilikom ispunjavanja obveza obveza iz ovoga članka upravitelj zgrade je obavezan pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika ako je iste dobio.
875	IGOR DOUBEK	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	Brišite 3. stavak!	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Upravitelj upravlja zgradom i ima obvezu osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka, ali on je nalogoprimec i radi u skladu prema uputama suvlasnika i prema sklopljenom ugovoru o upravljanju zgradom.
876	KRISTINA KARABAČIĆ	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	ČL.41 stav.2 Upravitelju zgrade za održavanje čija vrijednost je ispod 2.500,00 eura treba također prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude i o tome obavijestiti sve suvlasnike. stav.3 prilikom ispunjavanja obveza iz stavka 1 i 2 ovoga članka upravitelj zgrade je dužan pridržavati se uputa svih suvlasnika a ne predstavnika suvlasnika jer ako ga i ima nije jedini suvlasnik!	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Pri izradi teksta ocijenjeno je da je iznos od 2.500,00 eura limit iznad kojeg je potrebno zatražiti tri ponude. Predstavnik suvlasnika je izabran od strane suvlasnika i zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade.
877	KRUNOSLAV HRNJAK	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	Predložem uvođenje dodatne mogućnosti da se troškovnik i opis optrebnih radova i uslugu ogłosi na specijaliziranim internetskim portalima poput: Trebam.hr, emajstor.hr, Popravi.net uz oglašavanje na sasmim stranicama Upravitelja, na rok od deset dana pa se nakon tog roka pristupi odabiru makar pristigla i jedna ponuda.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje. Nema razloga da upravitelj poziv za dostavu ponuda objavi u glasilima za koje smatra da su relevantne za provođenje određenih popravaka.
878	DAVOR PETRAČIĆ	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	(2) Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. (DODATAK osim ako postoji natpolovična odluka o prihvatljivosti skupljanja jedne ili dvije ponude što se konstatira prilikom odabira ponude)	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.

879	ZUO Ordino garden	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	U sadašnjim uvjetima u kojima se borimo sa nedostatkom izvođača, strašnim porastom cijena usluga i materijala, a istovremeno s nevjerojatnim porastom novogradnje, teško da za potrebne poslove, možemo imati više od 1 kvalitetne ponude, pogotovo u manjim sredinama. Prijedlog je da Zakon predvidi "više ponuda".	Prihvaćen	Prihvaća se. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.
880	Ivan Sabol	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	interesantno, do sada su obično upravitelji htjeli da suvlasnici NJIMA donesu 3 ponude?!	Primljeno na znanje	Komentar ne sadrži prijedlog.
881	RAFAEL RALIĆ	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	St. 2 – a šta ako ih ne dobije? Jeste li pokušali u zadnjih par godina dobiti 3 ponude? Ja sam, kao i mnoge kolege, sretan ako dobijem i jednu jedinu. Trebalo bi primijeniti sistem koje je koristio FZOEU kod energ. obnove na Javnom pozivu iz 2016.g. koji je financirala EU. Upravitelj pošalje mailove za zahtjevom za ponudom na više mail adresa. Ako mu najmanje 3 izvođača povratno odgovore da su primile mail, smatra se da je upravitelj izvršio svoju obavezu. Broj dostavljenih ponuda je nebitan. Ako je to bilo dovoljno za EU, zašto ne bi bilo i za RH?	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Članak o načinu ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade je izmijenjen te za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od 2.500,00 eura upravitelj zgrade je obavezan zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude. Dakle, upravitelj ih je obavezan zatražiti, ne i prikupiti jer je uzeto u obzir da na to upravitelj ne može utjecati.
882	Ivica Džeba	Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade, Članak 41.	Treba nadodati još da se za poslovne prostore u stambeno-poslovnim zgradama ovrha pokreće nakon što se za pričuvu nisu platile tri rate.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predmetni članak uređuje način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade.

883	TEA ŠULENTIĆ	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	<p>U pogledu stavka 2. - postupci poništenja/utvrđenja ništetnim mogu biti dugotrajni postupci. Ova odredba bi značila da zgrada prisilno ima "starog upravitelja" za čitavo vrijeme dok postupak nije pravomoćno gotov.</p> <p>U pogledu stavka 3. - zašto ne odmah? Odnosno, "odmah, a najkasnije u roku od..." - 30 dana se u svakom slučaju čini kao predugačak rok u kojem novoizabrani upravitelj neće imati na raspolaganju sredstva pričuve niti uvid u isto. Vrijedi i za stavak 4. - ionako bi se sve trebalo elektronski voditi pa bi i podatke za pojedinu zgradu trebalo biti lako objediniti i predati.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Ugovorni odnos s ranije izabranim upraviteljem mora na neki način biti okončan, te nakon toga novi upravitelj može preuzeti upravljanje zgradom.</p>
884	Dijana Varlec	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	<p>Predlažem izmjenu u stavku 3. i stavku 4. ovog članka na način da se predloženi rokovi skrate na 15 dana. Nema razloga da ovo bude tako dug rok.</p>	Nije prihvaćen	<p>Cijeni se da je predmetni rok primjeren.</p>
885	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	<p>Predlaže se odredba dopuniti obvezom da sa novim upraviteljem sklopi ugovore o prijenosu ugovora koje je stari upravitelj u ime zajednice suvlasnika sklopio.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Propisana je obveza o predaji sredstava zajedničke pričuve.</p>
886	Tomislav Kukuljica	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	<p>NOVI TROŠKOVI SUVLASNICIMA Tloctрно označavanje ? Netko bi trebao, vjerojatno upravitelj izraditi tloctrne i označiti površine. Čemu ovo? U koju svrhu ? Onaj koji je proveo barem 3g u održavanju znati će da je ovo potpuno nepotrebno</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva. Primljeno na znanje.</p> <p>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. Navedena primopredaja podrazumijeva zapisnik.</p>

887	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	U članku 42 stavak 4. je potrebno nadopuniti obvezom sastavljanja zapisnika o izvršenoj primopredaji u najmanje tri primjerka, za novog i starog upravitelja te predstavnik suvlasnika. Predlaže se sljedeći tekst: "(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. O provedenoj primopredaji se sastavlja i potpisuje zapisnik, koji sadrži i popis sve predane dokumentacije, između starog i novog upravitelja u najmanje tri primjerka, od kojih je jedan primjerak novi upravitelj dužan dostaviti predstavniku suvlasnika."	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje. 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. Navedena primopredaja podrazumijeva zapisnik.
888	HGK	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	U članku 42. stavku 3 članice predlažu produžiti rok za dostavu sredstava zajedničke pričuve novom upravitelju sa 30 na 60 dana od izuzimanja kako je i trenutno uvriježena praksa upravitelja zbog zatvaranja knjigovodstva i plaćanja računa koji su već fakturirani.	Nije prihvaćen	Cjeni se da je predmetni rok pdgovarajući.
889	Predrag Petrović	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	Članak 42. st.1. mijenja se i glasi: (1) Upravitelj zgrade preuzima zgradu na upravljanje na temelju ugovora o upravljanju osim ako je za upravitelja imenovan predstavnik suvlasnika. Stavci 2., 3. i 4. ovog članka ostaju neizmijenjeni. Vrši se usklađivanje članka 42.st.1 s gore predloženim člankom 37. gdje poslove upravitelja može obavljati predstavnik stanara.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Upravitelj upravlja zgradom pa prema tome preuzima upravljanje zgradom temeljem ugovora o upravljanju.

890	UDRUGA UPRAVITELJ	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	<p>Prijedlozi za članak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U stavku (3) rok produjiti s 30 na 45 dana - U stavku (4) brisati dio rečenice „koju je posjedovao“ i zamijeniti riječ „svu“ sa „nužnu“ <p>Obrazloženje: U odnosu na stavak (3) ističe se kako rok od 30 dana može biti nedostatan u određenim situacijama, stoga se predlaže produženje na upola dulji rok. Vezano za stavak (4) zauzimamo stajalište da bi ovako postavljena odredba mogla stvoriti više poteškoća nego što bi riješila probleme prilikom prijelaza zgrade s jednog upravitelja na drugog. Naime, iz postojeće dikcije odredbe proizlazi da upravitelj bio dužan dostaviti svu moguću dokumentaciju zgrade koju je ikad posjedovao, a drugi bi upravitelj tu dokumentaciju morao zaprimiti, što za bivšeg upravitelja može stvoriti logističke probleme, a za novog gomilanje nepotrebne dokumentacije. Naime, u slučaju dugogodišnjeg upravljanja predaja sve dokumentacije može značiti iznimno veliku količinu isprava, uključujući sve zaprimljene fakture te račune za režijske troškove zgrade, ali isto tako može implicirati i svu digitalnu dokumentaciju kao što je korespondencija sa suvlasnicima, spremljene datoteke itd. Brisanjem spornog dijela odredbe otklonila bi se implikacija da se mora dostaviti sva dokumentacija koja je ikada nastala u svezi s upravljanjem. Zatim, izmjenom zahtjeva za „svom dokumentacijom“ na „nužnu dokumentaciju“ bi se spriječila potencijalna zlouporaba ovih odredaba, odnosno šikanozno postupanje u odnosima između upravitelja prilikom prijelaza zgrade s jednog upravitelja na drugog. Naime, novom upravitelju u pravilu neće biti potrebna sva dokumentacija zgrade, niti će ju u praksi tražiti. U pravilu se prenose samo ovršni/parnični spisi, pojedini ugovori, dokumentacija u svezi s povezivanjem i energetsom obnovom te neke specifične isprave kao npr. građevinska ili uporabna dozvola i slično.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ne prihvaća se.</p> <p>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. Smatra se da je ovaj rok primjeran te da se u istome može prikupiti i predati sva navedena dokumentacija.</p>
-----	-------------------	---	--	----------------	---

891	IGOR DOUBEK	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	Ako korigirate neke od gornjih članaka i prihvatite sugestije za uvođenje drugih članaka ovaj članak neće biti potreban. No, možda bi bilo dobro da ipak negdje predvidite obvezu da se o primopredaji dokumentacije i finansijskih sredstava sastavi zapisnik iako mislim da bi upravitelj koji preuzima zgradu radi vlastite zaštite sam to tražio.	Nije prihvaćen	Primljeno na znanje. Raniji upravitelj dužan je novom upravitelju predati dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, finansijsku i drugu dokumentaciju vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom. Navedena primopredaja podrazumijeva zapisnik.
892	DAVOR PETRAČIĆ	Preuzimanje zgrade na upravljanje, Članak 42.	DODATAK: Predaja dokumentacije upravitelja novom upravitelju vrši se do kraja narednog mjeseca + prvi radni dan u trećem mjesecu od dana zaprimanja odluke o promjeni upravitelja pri čemu upravitelj mora predati novom upravitelju kompletnu dokumentaciju zgrade kojom raspolaže, sve pokrenute ovrhe, sve račune koji su plaćani sa žiro računa zgrade karticu dugovanja suvlasnika, završni račun zgrade sa okončanim saldom, prometom žiro računa prošle i tekuće godine i potvrdu o zatvaranju žiro računa zgrade te iznos preostalog salda prebaciti na poseban žiro račun novog upravitelja koji je otvoren za upravljanje zgradom. Primopredaja se vrši uz primopredajni zapisnik i uz izjavu bivšeg upravitelja da predano stanje duga suvlasnika odgovara krajnjem saldu koji se prenosi novom upravitelju. Ako je zgrada opterećena kreditom, novi upravitelj preuzima pod jednakim uvjetima obavezu nastavka plaćanja kredita od banke.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Raniji upravitelj dužan je novom upravitelju predati dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, finansijsku i drugu dokumentaciju vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom. Navedena primopredaja podrazumijeva zapisnik. Raniji upravitelj dužan je novom upravitelju predati dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, finansijsku i drugu dokumentaciju vezanu uz zgradu koju je posjedovao u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom. Smatra se da je ovaj rok primjeren da se u istome može prikupiti i predati sva navedena dokumentacija.
893	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	NADZOR, Članak 43.	Predlaže se dopuna čl. 43. - Ministarstvo je dužno voditi registar upravitelja zgrada te pratiti izvršavanje njihovih obaveza po ovom Zakonu.	Prihvaćen	Prihvaća se. Nakon e-savjetovanja u Zakon su uvedne odredbe o Registru upravitelja zgrada
894	Željko Čalić	NADZOR, Članak 43.	Za nadzor provedbe Zakona o upravljanju i korištenju zgrada treba unutar nadležnog Ministarstva ili Državnog inspektorata osnovati posebno tijelo koje će nadzirati pravnu, tehničku, administrativno - računovodstvene aspekte upravljanja zgradama te koje će biti u mogućnosti provesti stručni nadzor po zaprimljenim prijavama građana	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je određeno tko će provoditi nadzor nad provedbom toga Zakona, a ostala pitanja će se urediti drugim propisima unutar nadležnog Ministarstva.

895	UDRUGA UPRAVITELJ	NADZOR , Članak 43.	Prijedlog za članak: precizirati u odredbi koje ministarstvo jer to iz teksta članka ne proizlazi.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. U članku 4. Zakona navedeno je da je Ministarstvo tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva.
896	IGOR DOUBEK	NADZOR , Članak 43.	<p>Ovo bih rado vidio u praksi! Da li će možda kakav inspektor obilaziti stanove tzv. predstavnika suvlasnika da im kontroliraju arhivu ili će obilaziti upravitelje kojima će zbog vašeg rješenja za članak 34. ubuduće nedostajati mnogi dokumenti? Tko će prema vama od njih dvojice čuvati arhivu zajednice suvlasnika? Za upravitelja ste predvidjeli novčane kazne, a tzv. predstavnik suvlasnika će kao sada biti nedodirljiv? Da ti pamet stane!</p> <p>Koliko je meni poznato u drugim članicama Unije, barem u onima koje su joj prve u prvom navratu pristupile, inspektori ministarstva ne trče k zajednicama suvlasnika ili k upraviteljima da nadziru poštuju li oni zakon. Tamo suvlasnici sami nadziru rad upravitelja prv o jer im je to u interesu, zatim jer u svakom trenutku i to bez filtera (budući da osim u Slovačkoj, ne postoje nikakvi tzv. predstavnici suvlasnika), svaki od njih može zatražiti od upravitelja da mu predoči bilo koju ispravu u svezi zgrade i upravljanja koju želi provjeriti (u vašem prijedlogu članak 44., pod n.). Na osnovu dugogodišnjeg iskustva vjerujem da će prije na vrbi roditi grožđe nego koji inspektor krene u bilo kakvo izviđanje.</p> <p>Slijede prijedlozi za također važna pitanja koja treba urediti:</p> <p>Promjena namjene zajedničkih dijelova</p> <p>Članak XX. (1) Da bi zadovoljio potrebe od interesa za suvlasničku zajednicu, zbor suvlasnika može izmijeniti namjenu pojedinih zajedničkih dijelova nekretnine, sustava i uređaja, u prvom sazivu s većinom glasova prisutnih suvlasnika koja predstavlja barem 4/5 suvlasničkih udijela, a u drugom sazivu s većinom glasova prisutnih suvlasnika koja predstavlja barem 2/3</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

suvlasničkih udjela.

(2) Zabranjene su promjene namjene koje mogu naškoditi stabilnosti ili sigurnosti zgrade ili koje mogu izmijeniti njen arhitektonski izgled.

(3) Obavijest i poziv na sjednicu, pod prijetnjom ništavnosti, mora jasno naznačiti koji su to zajednički dijelovi predmet izmjene namjene te za njih predloženu novu namjenu.

(4) U tu svrhu obavjest o sazivanju Zbora suvlasnika mora biti izvješena najmanje trideset (30) kalendarskih dana na oglasnoj ploči zgrade ili u prostorima koji su tome namjenjeni, a pozivi se moraju dostaviti preporučenim pismom, primjerenim telematskim sredstvom ili na bilo koji drugi način koji omogućuje dokaz o dostavi, vodeći računa da budu uručeni barem dvadeset (20) dana prije datuma sazivanja sjednice.

(5) Odluka zbora mora sadržavati jasnu izjavu da su izvršene odredbe iz prethodnih stavaka.

Iznajmljivanje zajedničkih dijelova

Članak XX.
Odluka o iznajmljivanju zajedničkih dijelova nekretnine koji nemaju određenu uporabnu ulogu u zgradi, da bi bila pravovaljana, mora se donijeti većinomama iz stavka 1. Članka 22..

Uspostavljanje i ukidanje posebnih usluga

Članak XX.
Odluke koje se odnose na uspostavljanje ili ukidanje posebnih usluga kao što su npr. vratar, domar, kotlovnica, osiguranje, nadzor ili druge usluge od zajedničkog interesa, čak i kada to uključuje izmjenu međuvlasničkog ugovora, donose se većinomama iz stavka Članka

897	DARKO GROŠIĆ	NADZOR , Članak 43.	Članak 43. je toliko nejasan da bi ga trebalo definirati: Tko nadzire financijsko vođenje upravitelja i kojom odgovornošću (kaznenom ili prekršajnom) upravitelj odgovara suvlasnicima za otuđenje ili nenamjensko trošenje sredstava zajedničke pričuve zgrade.“	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. U prekršajnim odredbama je određeno za koje prekršaje će se se kazniti pravna osoba u svojstvu upravitelja zgrade.
898	Alan Čaplar	NADZOR , Članak 43.	Pitanje nadzora trebalo bi detaljnije urediti, najmanje tako da se definira konkretno regulatorno/nadzorno tijelo unutar Ministarstva za te poslove, kojemu se mogu prijaviti nepravilnosti. Konkretan primjer: uhvatili smo bivšeg upravitelja da je sredstva ovršena od dužnika za pričuvu primao na svoj račun a ne na račun zajedničke pričuve, dakle prisvajao je novac koji nije njegov a knjižio da su dugovi dužnika prisilno naplaćeni. Nakon nekoliko mjeseci natezanja, kada smo ga pritisnuli činjenicama i dokazima te raskinuli ugovor o upravljanju konačno je, nevoljko i uz bezobrazne komentare, prebacio ovršena sredstva na račun zajedničke pričuve čime je nestala osnova za pokretanje tužbe. Međutim, pitanje je koliko je još suvlasničkih zajednica taj upravitelj naplatom ovrha na taj način pokrao, a da to oni nisu zapazili niti mu je itko zbog takvog kriminala oduzeo pravo/licencu za upravljanje zgradama. Suvlasnici takav kriminal nemaju kome prijaviti (jer svi upućuju samo na privatnu tužbu) niti postoji uređena procedura tko nadzire i tko može oduzeti licencu odnosno zabraniti rad upravitelja koji potkrada suvlasnike i dokazano radi na štetu suvlasnika koje bi trebao zastupati.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Zakonom je određeno tko će provoditi nadzor nad provedbom toga Zakona, a ostala pitanja će se urediti drugim propisima unutar nadležnog Ministarstva.
899	BORIS MAKŠIJAN	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, PREKRŠAJNE ODREDBE	potrebno uvesti više prekršaja za suvlasnike i predstavnika suvlasnika poglavito za članke 25 -28 i u slučaju ako su već napravili dogradnje ili preinake na zgradama da prilikom naknadne rekonstrukcije da nerade još veće probleme odnosno da moraju postojeće prilagoditi zgradi npr ako su na zgradi svi prozori Alu a do sada je suvlasnik imao plastičnu mora i on koristit isti materijal ili isti oblik ili isto npr zatamnjeno staklo.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je predložena odredba odgovarajuća.

900	Porobija & Špoljarić d.o.o.	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, PREKRŠAJNE ODREDBE	Dug je popis prekršaja vezanih uz upravljanje i održavanje zgrada i kontrola istog se stavlja u nadležnost komunalnih redara. Upitna je osposobljenost komunalnih redara da uz sve druge zadaće (npr. u mjestima na jadranskoj obali oni i kontroliraju provedbu odredaba Pomorskog zakonika) kontroliraju i provedbu ovog Zakona, a i isto zahtijeva dodatna posebna stručna znanja što sigurno mnoge jedinice lokalne samouprave nisu u mogućnosti osigurati odnosno ne mogu financirati dodatno obrazovanje i zapošljavanje novih komunalnih redara.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
901	Arijana Grahovac Oroz	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, PREKRŠAJNE ODREDBE	Po čl. 44 - 47 predviđene su prekršajne odredbe za upravitelja, suvlasnike i pravnu osobu - izvođač radova, ali NE i za predstavnika stanara. Predstavnik stanara koji ima vrlo velika prava i obaveza po čl. 34. ovog Zakona ne podliježe nikakvim prekršajnim odredbama?	Djelomično prihvaćen	Nakon e-savjetovanja predviđene su sankcije za predstavnika suvlasnika .
902	BERNARDICA HOLJEVAC	PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA, PREKRŠAJNE ODREDBE	Dodati članku 44. - ukoliko ne informira suvlasnike o mogućnosti apliciranja na Javne pozive za provedbu projekata energetske obnove zgrade odnosno projekata ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres , te ne pokrene prikupljanje potpisa kao izraz volje i zainteresiranosti .	Nije prihvaćen	Cijeni se da je propisana odredba odgovarajuća.
903	Nikola Dorbić	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	U čl. 44. d. Nije jasno u kojem roku upravitelj treba osigurati provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika, pa bi taj rok trebalo odrediti.	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se jer je suvišno. Redoviti pregledi zgrade se provode u skladu s propisima iz područja gradnje i posebnim propisima.
904	Nikola Dorbić	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	Iza čl. 40. trebalo bi dodati čl. 40. a) gdje bi bilo propisano da, upravitelj zgrade, na temelju prethodno obavljenog pregleda zgrade, treba izraditi prvi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje, kojim bi prijedlogom bilo predviđeno da će se zgrada dovesti u potpuno ispravno i funkcionalno stanje u roku od najdalje tri godine od dana prihvatanja tog prijedloga od strane suvlasnika dostavljanja prvog prijedloga predstavniku suvlasnika. Ukoliko koji od suvlasnika misli da gornji prijedlog nije izrađen u	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

			<p>skladu s pravilima struke, može podnijeti zahtjev JLS za utvrđivanje te činjenice o čemu je JLS dužna donijeti rješenje u roku od 30 dana. Ukoliko JLS nađe da gornji prijedlog nije izrađen u skladu s pravilima struke, kaznit će upravitelja iznosom od 3.000,00 eura do 5.000,00 eura i naložiti mu da izradi novi prijedlog u roku od 30 dana od dana dostave rješenja. Protiv tog rješenja nije dopuštena žalba. Protiv rješenja kojim se utvrđuje da gornji prijedlog jest izrađen u skladu s pravilima struke dozvoljena je žalba Ministarstvu.</p> <p>Ukoliko upravitelj ne izradi prijedlog iz stavka 1. do 31. prosinca tekuće kalendarske godine, svaki suvlasnik zgrade može to prijaviti JLS koji će rješenjem naložiti upravitelju da to učini u daljnjem roku od 30 dana.</p> <p>Ukoliko upravitelj ne izradi gornji prijedlog u naknadno ostavljenom roku, odnosno ukoliko navedeni prijedlog koji je u skladu s propisima koji uređuju područje gradnje ne bude prihvaćen od strane suvlasnika, upravu nad zgradom preuzima JLS i ta uprava traje pet godina ili kraće ukoliko se zgrada ranije dovede u potpuno ispravno i funkcionalno stanje. Ukoliko suvlasnici ne prihvate prijedlog upravitelja o iznosu primjerene zajedničke pričuve kojom će se prikupiti sredstva za dovođenje zgrade u potpuno ispravno i funkcionalno stanje, tu odluku umjesto njih, a na prijedlog upravitelja ili bilo kojeg od suvlasnika zgrade, donosi JLS. Protiv te odluke upravitelj i svaki suvlasnik zgrade ima pravo žalbe Ministarstvu s tim da žalba ne zadržava provedbu rješenja.</p> <p>Nadzor nad radom JLS provodi Ministarstvo sukladno odredbama ovog zakonskog članka, s tim da se novčane kazne uplaćuju na račun zgrade.</p>		
905	GRAD RIJEKA	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Odredbama članka 44., 45. i 46., Prijedloga Zakona propisane su prekršajne kazne za upravitelje, suvlasnike zgrade i pravne osobe, za čiji je nadzor nadležno komunalno redarstvo.</p> <p>Imajući u vidu odredbu članka 231. stavka 3. točke a) Prekršajnog zakona ("Narodne novine" 107/07, 39/13, 157/13, 110/15, 70/17, 118/18, 114/22), u kojoj se navodi kako "prekršaj</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

			<p>iz optužnog prijedloga ili prijave mora biti utvrđen: neposrednim opažanjem ili obavljenim nadzorom ovlaštene službene osobe tužitelja ili samoga tijela državne uprave koje vodi prekršajni postupak koja je o tome sačinila službenu bilješku ili zapisnik", razvidno je kako je mogućnost prekršajnog sankcioniranja u praksi ograničena, s obzirom na činjenicu da je neophodno utvrditi počinjenje prekršaja neposrednim opažanjem od strane službene osobe.</p> <p>U tom smislu nije objektivno moguće očekivati kako će komunalni redar uspjeti zateći na djelu osobu u trenutku počinjenja većine prekršaja utvrđenih ranije navedenim člancima. Prije svega, broj zgrada koje se nalaze na području jedne gradske sredine je velik, a prekršaji koji su predviđeni da nad istima vrše nadzor komunalni redari su brojni, uz napomenu da komunalni redari već i sada nadziru provedbu velikog broja propisa, a tijekom nekoliko posljednjih godina proširena je nadležnost za postupanje komunalnog redarstva donošenjem novih ili izmjenama i dopunama postojećih propisa (kao što su Zakon o cestama, Zakon o građevinskoj inspekciji, Zakon o zaštiti od buke, Zakon o zaštiti životinja, Zakon o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja, Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama).</p> <p>Tako je primjerice u praksi nemoguće da komunalni redari vode računa jesu li npr. raspoređeni ili naplaćeni troškovi zajedničke pričuve ili drugi zajednički troškovi nekretnine na suvlasnike koji se plaćaju iz zajedničke pričuve, a koji se troškovi ponavljaju na razini mjeseca. Razumljivo je da je potrebno propisati određeni mehanizam nadzora i sankcija koji će regulirati provedbu propisanih obveza upravitelja, međutim ukazujemo da se na ovaj način odredba uređuje paušalno i sama sebi je svrha, budući je njezina provedba životno i praktično nemoguća.</p>		
906	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	ST 3 Zašto je različita kazna za tvrtke i za obrte ?	Nije prihvaćen	Različito je propisana kazna za fizičku i pravnu osobu.

907	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>SKUPLJE ZA SUVLASNIKE - NEDOREČENO</p> <p>st1.N)</p> <p>Nije problem dostaviti preslike računa suvlasnicima ali je problem ako nam se javi mnogo suvlasnika. Mi nemamo uposlene osobe za radno mjesto kopiranja ili skeniranja. To znači da uz redovan posao ljudi moraju odraditi ekstra posao. Taj posao će potrajati ali i košta neke novce. Ako se može naplatiti i ako rok bude 30 dana onda je izvedivo.</p>	Nije prihvaćen	Cijeni se da je propisana odredba odgovarajuća.
908	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>SKUPLJE ZA SUVLASNIKE - IZBACITI</p> <p>ST 1.m)</p> <p>Upravitelj dostavlja svoje izvješće suvlasnicima. Mi imamo i analitičko izvješće prema predstavnicima suvlasnika, zašto moramo raditi izvješće u suradnji sa predstavnikom. Mi ih imamo 160. Neka svatko od njih dođe na 1h rada to je 160 sati sastanaka odnosno mjesec dana rada a prema vašem prijedlogu zakona izvješća moraju ići van do veljače.</p> <p>Vidi se da nemate iskustva sa materijom o kojoj pišete.</p>	Nije prihvaćen	Cijeni se da je ovako propisana odredba odgovarajuća
909	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>IZABACITI</p> <p>ST 1.j)</p> <p>Osim redovnog posla Upravitelj nije dužan povećavati vlastite kapacitete prema natječajima koji uzgred izlaze ne kako je planirano već stihijski i prema potrebi izbora. To je stvar tržišta a ne Zakonskih odredbi.</p>	Nije prihvaćen	Nakon e savjetovanja odredba je promijenjena na način da je upravitelj je obavezan 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. Dakle, upravitelj zgrade upravlja zgradom i kao dobar gospodarstvenik obavezan je činiti sve (pa i javljati se natječaje) da poboljša održavanje zgrade.

910	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>IZBACITI</p> <p>ST 1.i) Miješate redovno upravljanje sa izvanrednim. Gdje piše da upravitelj mora imati kapacitete provoditi projekte energetske obnove i sl. Uostalom zašto bi on radio išta drugo sem redovnog održavanja zgrade i u tome bio kvalitetan.</p> <p>Mi smo upravitelji koji možemo uz redovni posao voditi 2 projekta energetske obnove. Što ako nam se javi 15 zgrada i svi prođu ? Da li ćemo zapošljavati dodatan kadar Ad hoc ?</p> <p>Preпустite ovo tržištu, ima dovoljno zainteresiranih tvrtki koje se mogu baviti ovim. Ionako je to budžetirano subvencijom RH.</p>	Nije prihvaćen	Nakon e-savjetovanja odredba je promijenjena na način da je upravitelj je obavezan u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstva zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata. Dakle, upravitelj zgrade upravlja zgradom i kao dobar gospodarstvenik obavezan je činiti sve (pa i javljati se natječaj) da poboljša održavanje zgrade.
911	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>KONTRADIKTORNO</p> <p>ST 1.h)</p> <p>Višegodišnji plan se ne dostavlja svake godine na odobrenje, zato se zove višegodišnji.</p>	Nije prihvaćen	Ne piše svake godine nego u tekućoj godini.
912	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>TREBA DODATI</p> <p>St1.g) "osim u slučaju da je za zgradu ranije izrađen višegodišnji program održavanja zgrade."</p>	Nije prihvaćen	Cijeni se da je ovako propisana odredba odgovarajuća
913	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>NEIZVEDIVO</p> <p>ST 1.c)</p> <p>Na margini države primjerice u Iloku, Baranji, i drugim ruralnim i nerazvijenim krajevima VIŠE NEMA TVRTKI, ILI SU PROPALE ILI SU OTIŠLI TRBUHOM ZA KRUIHOM U ZAGREB.</p> <p>Jedva uspijemo osigurati rad sa računom, ni registracije ni kvalifikacije više nitko ne gleda a vi bi željeli ekspres popravak plus suglasnost suvlasnika za hitne intervencije. Katastrofa, tko vam piše ove nacrte Zakona ?</p> <p>Klinci bez iskustva iz Zagreba koji nisu u životu bili negdje van grada ?</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
914	Tomislav Kukuljica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>NEDOVOLJNO JASNO</p> <p>ST 1.b)</p> <p>Otvara li se za svaku zajednicu suvlasnika zaseban račun ?</p>	Primljeno na znanje	Poslovanje zajednica suvlasnika treba biti odvojeno od drugih zajednica suvlasnika.

915	HGK	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Članice koje se bave djelatnošću upravljanja zgradama predlažu da se revidira visina kazni i slučajevi u kojima se kazne izriču jer se izriču kazne za svaku obvezu upravitelja, što nije slučaj kod obveza suvlasnika i predstavnika suvlasnika.</p> <p>Također, predlažu da se unese mogućnost opomene kao što je predviđena člankom 632. Zakona o trgovačkim društvima, pa da se kazna realizira samo ako upravitelj ne postupi po opomeni u određenom dodatnom roku.</p> <p>Također, potrebno je uskladiti visinu kazni koje su propisane za upravitelja fizičku osobu i upravitelja pravnu osobu jer obavljaju isti posao i imaju iste obveze.</p> <p>Nadalje, predlaže se izmijeniti stavak 1. alineja t) na način da ista glasi</p> <p>"t. ne dostavi svim suvlasnicima u roku od 120 dana od kada ministar propiše Opće odredbe kućnog reda, važeći kućni red i ne izloži isti u obliku zidne table njegovo na vidljivom mjestu u zajedničkom prostoru zgrade."</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća, i to na način da prije izricanja kazne, komunalni redar će upravitelju izreći opomenu i dodijeliti mu rok da svoje postupanje uskladi s odredbama ovoga Zakona, a kazna će se izreći ako upravitelj u dodijeljenom roku ne postupi po zahtjevu komunalnog redara.
916	Komunalac d.o.o.	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>st.1 (c) - rok definitivno nerealn, i još se prekršajno odgovara,</p> <p>-većina stavaka ovisi o volji i financijama suvlasnika, i ne mogu biti u domeni prekršaja za Upravitelja ako postupci nisu inicirani od strane suvlasnika i financijski zaokruženi...</p>	Nije prihvaćen	Cijeni se da je odredba odgovarajuća

917	Jug Puljizević	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Točka f. - propisana je kazna ako upravitelj ne pokrene ovrhu nakon 6 mjeseci, iako je upravitelj nalogoprimac suvlasnika i kao takav ne bi smio samostalno donositi odluke o pokretanju ovrhe, ako nije ovlašten za to ugovorom o upravljanju i međuvlasničkim ugovorom. Jednako tako kana je nasrazmjerna prekršaju. Postoji li usporedba prekršaja po težini i iznosima, kako bi doznali kojom se metodologijom vodio predlagatelj.</p> <p>Točke g. i h. također ostvaraju dosta pitanja i mogućnost loptanja kaznama i plaćanjem peterostruke pričve. Upravitelj ne dostavi program, dobije i plati kaznu, suvlasnici plaćaju peterostruku pričvu mjesecima itd.</p> <p>Točka t. se odnosi na gluposti oko kućnog reda - kazniti upravitelja ako ne izloži kućni red u obliku table??? Suvlasnici su jedini ovlašteni izabrati što i gdje staviti i izvjesiti u svojoj zgradi. Tome služe MVU i kućni red (ne onaj koji nameće ministar). Neki ljudi ne žele zidne table ili nemaju prostora pa imaju kućni red na oglasnoj ploči isprintan, Zašto kućni red ne bi mogao biti u obliku QR koda koji vodi na cjelovit dokument i sl. Ministar će navodno donijeti kućni red u roku od 60 dana što ostavlja 60 dana da se svi kućni redovi izrade u obliku zidne table i dostave suvlasnicima te okače na zid. Ovdje je upravitelj u nemogućoj poziciji jer može biti kažnjen ako ne objesi tablu na vidljivom mjestu, a to ne može bez jasne upute i dozvole suvlasnika. Još jedna mogućnost da suvlasnici napakoste upravitelju s kojim nisu zadovoljni.</p>	Nije prihvaćen	Cijeni se da je definicija u tekstu Zakona odgovarajuća.
918	Ratimir Komarica	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	Članak 44. stavak (1) točka s. i točka t. *** nejasno, nedostaje tekst	Nije prihvaćen	Primjedba nije jasna, odnosno razumljiva.

919	MARIO MARKOVIĆ	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>U članku 44. kao i u članku 40. točke su označene slovima, ali u članku 44. koji se poziva na točke iz članka 40., točke su označene brojevima, te je potrebno ujednačiti označavanje.</p> <p>Kako je nepostupanje po članku 40. točka g.) kažnjivo po članku 44. točka c.), te da sam predložio izmjenu članka 40. točka g.), prekršajna odredba c.) bi glasila: „c.) ne osigura hitni popravak u roku od šest sati od prijave potrebe popravka (članak 40. stavak 1. točka 7.)“</p> <p>Identična situacija je sa člankom 40. točka l.) kažnjivo po članku 44. točka f.), te da sam predložio izmjenu članka 40. točka l.) prekršajna odredba f.) bi glasila: „f.) ne poduzme potrebne aktivnosti radi dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno dvanaest obroka (članak 40. stavak 1. točka 12.)“</p>	Djelomično prihvaćen	Nakon e-savjetovanja tekst zakona je nomotehnički usklađen
-----	-------------------	--------------------------------------	--	-------------------------	--

920	UDRUGA UPRAVITELJ	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Predlažemo da se u prekršajnim odredbama ne unose odredbe koje na drukčiji način određuju biće prekršaja u odnosu na obveze koje su propisane upravitelju, već da se pojedini prekršaji pozivaju izravno na odredbe na koje se odnose. Primjerice, ako se želi sankcionirati upravitelja zato što nije podnio zahtjev za upis u registar zajednice suvlasnika, odredba može jednostavno glasiti „ukoliko postupi suprotno odredbi čl. xy.“</p> <p>Osim toga, budući da upravitelji imaju iznimno veliku količinu obveza i veliku odgovornost prema odredbama ovog zakonskog prijedloga te je propisan i velik broj sankcija prema njima, stajališta smo da bi trebalo upraviteljima omogućiti da ih se prije izricanja prekršajne sankcije opomene. Takva zakonska solucija već postoji u Zakonu o trgovačkim društvima gdje je čl. 632. predviđeno da će registarski sud kazniti pojedine osobe novčanom kaznom ukoliko ne postupe po opomeni suda. Na tom tragu, predlažemo da se upravitelje kazni ako svoje postupanje ne usklade sa zakonom nakon što im je izrečena opomena.</p> <p>Zaključno, stajališta smo da su sankcije za upravitelje postavljene suviše visoko te predlažemo da se kazne smanje na raspon od 400,00 do 3.000,00 eur te da se takav raspon izjednači za upravitelje pravne i za upravitelje fizičke osobe, obzirom da su manje sankcije za upravitelje fizičke osobe diskriminatorne prema upraviteljima pravnim osobama, a suštinski su obvezani na obavljanje istih poslova te imaju iste odgovornosti.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća, i to na način da prije izricanja kazne, komunalni redar će upravitelju izreći opomenu i dodijeliti mu rok da svoje postupanje uskladi s odredbama ovoga Zakona, a kazna će se izreći ako upravitelj u dodijeljenom roku ne postupi po zahtjevu komunalnog redara.
921	VLADIMIR SUČIĆ	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	Članak 44(f) Upravitelj je obvezan podignuti tužbu protiv suvlasnika koji nije platio 6 (!?) mjesečnih pričuva. Jel to znači da sad cijela zgrada može bez brige otići u minus kao na banci i tako godinama? HEP isključuje struju nakon jedne neplaćene rate	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

922	IGOR DOUBEK	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Ono što fali u ovom članku je kazna za obvezu upravitelja da svim suvlasnicima bez njihovog posebnog zahtjeva dostavi primjerak međuvlasničkog ugovora i ugovora o upravljanju. Kako sada stvari stoje najveći broj suvlasnika nisu nikada vidjeli ta dva dokumenta, a prošlo je već 26 godina od stupanja na snagu ZOVİDSP.</p> <p>Pretpostavljam da se te kazne uplaćuju u državni proračun. Možda bi to trebalo i naznačiti slično kako je učinjeno u slijedećem članku.</p>	Nije prihvaćen	Suvlasnici mogu zatražiti od upravitelja zgrade primjerak ugovora o upravljanju zgradom, a međuvlasnički ugovor sklapaju suvlasnici međusobno.
923	ZUO Ordino garden	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Točka oznake m – “izrada zapisnika s predstavnikom o stanju novčanih sredstava u pričuvi” Obzirom na vrijeme digitalizacije te komunikacije putem elektroničke pošte, smatramo da je zapisnik na način koji je zamišljen bespotrebno gubljenje vremena. Predstavniku su u čl. 34 definirane obveze.</p>	Primljeno na znanje	Nema zapreke da zapisnik bude i u elektronskom obliku.

924	DAVOR PETRAČIĆ	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>c. ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka (članak 40. stavak 1. točka 7.) KOMENTAR (NEMOGUĆ UVJET !!! RIJEDLOG: ne odazove se u roku od 1 sata od poziva predstavnika suvlasnika , ne obavi konzultacije sa predstavnikom u cilju smanjenja daljnje štete i ne angažira ovlaštenu osobu za popravak u roku 12 sati od primitka poziva na hitni popravak.) i. u ime i za račun suvlasnika zgrade DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika → ne prijavi projekt energetske obnove zgrade odnosno projekt ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta (članak 40. stavak 1. točka 19.) j. u ime i za račun suvlasnika zgrade DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika → ne prijavi projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (članak 40. stavak 1. točka 20.) k.DODATAK temeljem natpolovične odluke suvlasnika → ne otvori poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade odnosno projekata ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres (članak 40. točka 21.) n. na zahtjev (DODATAK predstavnika) suvlasnika ne da na uvid ili ne omogući kopiranje 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 (DODATAK predstavnik suvlasnika) suvlasnik zatraži (DODATAK pri čemu upravitelj ima pravo na naknadu za kopiranje prema cjeniku upravitelja). (članak 40. stavak 1. točka 25.).</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Članak je izmijenjen na način da će se kaznit za prekršaj upravitelj ako 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.</p> <p>Nakon e savjetovanja izmijenjena je odredba vezana uz omogućavanje i kopiranje isprava od strane suvlasnika te je sada propisano da je upravitelj zgrade, među ostalim, dužan 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</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje većine primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>
925	BERNARDICA HOLJEVAC	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	Čl 44/st c) ili ako ne osigura nužan popravak u roku od 7 dana nakon što primi nalaz ovlaštene osobe.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je definicija u tekstu Zakona odgovarajuća.

926	Damir Vukojević	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Štavarak 1 / a, štavarak 1 / u Što ako nema etažni elaborat, niti tlocrte? Kako će ih pribaviti! Tko će to platiti?</p> <p>Štavarak 1 / b Može jedino biti dužan dati nalog za rad u roku 3 sata - sve drugo je budalaština.</p> <p>Štavarak 1 / f Bespredmetno je odrediti broj rata nakon kojih se mora pokrenuti ovrha, pod prijetnjom kazne. To mora i dalje ostati u domeni međusobnog suglasja upravitelja i predstavnika suvlasnika (naravno, uz uvjet da dug ne smije zastariti).</p> <p>Štavarak 1 / i Po kojoj logici bi netko mogao kazniti upravitelja ako on ne želi prijaviti projekt energetske obnove zgrade? Upravitelj ne mora raditi taj dodatni posao ako ne želi. Suvlasnici ga tada mogu: a) smijeniti; b) prijaviti se putem svojeg predstavnika (što FZOEU dopušta); c) odustati od obnove.</p> <p>Štavarak 1 / p, štavarak 1 / s Ovo je teško pristojno prokomentirati. Prvo, kopirati i dostavljati stotine i tisuće ugovora. Drugo, predati nekome more osobnih podataka (kršiti GDPR na sve strane), Treće, odavati poslovne tajne. Strašno! Baš, strašno!</p> <p>NOVI DANI d.o.o. Split</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća. Nakon e savjetovanja izmijenjene su odredbe o tome što se podnosi uz zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika. Nije potreban etažni elaborat. Vidjeti odgovore o članku 9.
927	Ivan Sabol	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Či 44 st 1 točka c je interesantan... ali osim što se kaznom puni državni proračun samim stanarima koji imaju rupu nad glavom ništa ne znači.</p> <p>Točka bi se trebala proširiti da u slučaju neobavljanja hitnih i nužnih popravaka upravitelj odgovara i za buduću štetu koja je nečinjenjem nastala ili se proširivala od trenutka kad je obaviješten o potrebi popravka. Svakako treba proširiti razuman period na više od 3 sata do kompletnog popravka jer je to ponekad stvarno neizvedivo.</p>	Djelomično prihvaćen	Članak je izmijenjen na način da će se kaznit za prekršaj upravitelj ako 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.

928	RAFAEL RALIĆ	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>St. 1, alineja B – izbrisati „podračun“. Neka svaka zgrada ima vlastiti žiro-račun. Transparentnije je.</p> <p>St. 1, alineja C – Nemoguće ostvariti, pogotovo u ovoj situaciji kad imate ogroman manjak majstora na tržištu. A to ovisi i o vremenskim prilikama. Neće nitko ići na krov u 3 ujutro dok traje nevrijeme.</p> <p>St. 1, alineja F – brisati „šest obroka“ jer bi u nekim slučajevima trošak ovrhe mogao biti veći od duga. Prepustiti upravitelju da sam procjeni kada je vrijeme za podizanje ovrhe.</p> <p>St. 1, alineje I, J – sada kada zgrada ima pravnu osobnost, je li upravitelj ovlašten za potpisivanje ugovora? Ispravnije bi bilo da ih potpisuje predstavnik kao predstavnik investitora. Zašto onda predstavnik potpisuje ugovor o čišćenju iz čl. 34 st. 11?</p> <p>St. 1, alineja K – treba li uopće otvarati taj račun ako ga FZOEU ne zahtjeva? Brisati.</p> <p>St. 1, alineja M - brisati. Dostavom financijskog izvješća o podacima iz čl. 40, st. 1 alineja X, obaviješteni su svi suvlasnici tako da je cijela ova alineja nepotrebna.</p> <p>St. 1, alineja P - Ne dolazi u obzir. Zašto bi JLS trebao imati Ugovore o upravljanju (UoU)? Pogotovo od zgrada u kojima nema suvlasništvo. Osim toga, iznos naknade upravitelju napisan u njima je poslovna tajna. Ako im zatreba podatak tko je upravitelj neke zgrade, neka pogledaju u Registar. Razlog više da Registar bude javno dostupan. Brisati.</p> <p>St. 1, alineja S - Ne dolazi u obzir. Zašto bi trebao dobiti izvješća? Hoće li JLS financirati radove na zgradama gdje nije suvlasnik? Naravno da neće. Šta će mu onda izvješća? Brisati.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Članak je izmijenjen na način da će se kaznit za prekršaj upravitelj ako 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.</p> <p>Registar zajednice suvlasnika i Registar upravitelja bit će javni registri.</p> <p>Cijeni se da prihvaćanje većine primjedbi ne bi doprinijelo kvalitetnijem ostvarivanju cilja Zakona.</p>
-----	--------------	--------------------------------	---	----------------------	---

929	KRUNOSLAV HRNJAK	PREKRŠAJNE ODREDBE, Članak 44.	<p>Novčane kazne trebalo bi uvesti i za suvlasnike koji uzurpiraju zajedničke prostore bez Ugovora ili potrebne suglasnosti 50% suvlasnika. Bilo da se radi o zajedničkoj prostoriji/hodniku/biciklarniku /smetlarniku/dvorišnom prostoru i slično.</p> <p>Nadalje ovaj zakon želi potaknuti ugradnju liftova – dapače predviđena je i subvencija. U velikom broju zgrada, a i u mojem slučaju, jedan od suvlasnika je zgradio hodnik u prizemlju koji bi trebao voditi od lifta prema ostalim stanovima. Zgrada na neki način ima okno za lift s vanjske strane koji bi stajao točno na etažama, ali u prizemlju gdje bi trebao biti ulaz/izlaz hodnik je uzurpiran i zgrađen. Zakon bi eksplicitno trebao propisati novčanu kaznu, rokove i omogućiti represivno postupanje policije/specijalne policije.</p> <p>Bojim se da ćemo pronaći izvođača, prikupiti suglasnosti za ugradnju lifta, riješiti kredit za financiranje i onda zapeti sa budalom kojoj nitko ništa ne može.</p>	Primljeno na znanje	Primjedbe su općenite.
930	GRAD RIJEKA	Članak 44., Članak 45.	<p>Sukladno komentaru uz članak 17. Prijedloga zakona predlaže se brisanje stavka 2. ovog članka.</p> <p>Dakle, problematika je već uređena drugim važećim propisima i to, konkretno, Zakonom o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 155/23), Zakonom o komunalnom gospodarstvu (NN br. 68/18, 10/18 i 32/20) te općim aktima jedinica lokalne i regionalne samouprave – Odlukama o komunalnom redu. Odredba je stoga suvišna te ju je potrebno ukinuti, kao i s njom povezane prekršajne sankcije, budući su iste također propisane ovim drugim spomenutim aktima, kao i tijela koja provode te odredbe.</p>	Nije prihvaćen	Intencija navedene odredbe je utjecati na suvlasnike da se suzdrže od narušavanja izgleda vanjskog dijela zgrade te se smatra da je navedeno u javnom interesu.
931	Dijana Varlec	Članak 44., Članak 45.	Nije jasno hoće li se kažnjavati suvlasnici koji su navedene radove izvršili prije donošenja ovog Zakona. Zalažem se za definiranjem zatečenog stanja i izuzimanja svih od obveze poštivanja odredbi iz članka 33. ovog prijedloga.	Nije prihvaćen	Suvlasnici koji su ranije izvršili radove, neće se kažnjavati. Naime, Zakon nema retroaktivan učinak.

932	ZGRADONAČELNIK	Članak 44., Članak 45.	<p>Potrebno je ugraditi odredbu – Novčanom kaznom od 500,00 do 1.000,00 eura kaznit će se suvlasnici koji prekrše odredbe članka 33. stavak 1 točke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 i 12 (koju smo nadodali u ovome savjetovanju) OBJAŠNJENJE – Kao što je iz dosadašnje prakse poznato, zakonska obaveza bez jasne sankcije nema smisla. Tako je do sada zgrada bila u obavezi imati upravitelja, a ako nije nikome ništa.</p> <p>Nadalje, potrebno je ukazati na obvezu donošenja / dopunjavanja Međuvlasničkog ugovora s odredbama ovoga zakona. Rok za to je dvije godine od stupanja na snagu zakona. Ako suvlasnici prekrše ove odredbe, tada njihovi ugovori nisu u skladu sa zakonskim odredbama. Sankcija za ne donošenje / ne ažuriranje Međuvlasničkog ugovora je 3.000 eura za upravitelja te 3.000 eura za zajednicu suvlasnika. Ako u roku od 30 dana suvlasnici ne postupe s odredbama ovoga zakona u ovome dijelu, naplaćuje se kazna. Tako sve dok Međuvlasnički ugovor ne stupi na snagu.</p>	Nije prihvaćen	Objašnjeno ranije.
933	GRAD RIJEKA	Članak 44., Članak 45.	<p>-članak 45. u svezi s člankom 33.</p> <p>Mišljenja smo da bi navedenim člankom trebao biti predviđen prekršaj ne samo za suvlasnika ako ne dozvoli ulaz u svoj posebni dio zgrade kako je to propisano u navedenom članku, već za slučaj kada suvlasnik dokaže da stan koristi najmprimac (o čemu je dužan obavjestiti predstavnika suvlasnika po članku 33.) te da je poduzeo sve potrebne radnje protiv najmprimca kako bi on kao suvlasnik dozvolio navedeni ulaz, ali ga najmprimac u tome onemogućava, da se i za najmprimca u tom slučaju predvidi prekršaj te novčana kazna za isti.</p>	Nije prihvaćen	Ne prihvaća se. Predloženo nije predmet ovoga Zakona. Ugovor između najmprimca i najmodavca uređuje posebni propis.
934	Komunalac d.o.o.	Članak 44., Članak 45.	<p>Potrebno je uvesti i prekršajnu obavezu ne samo upravitelja i izvođača radova već i suvlasnika - nalogodavaca radova iz Članka 46.</p>	Nije prihvaćen	Navedeno je predviđeno ovim Zakonom.

935	Jug Puljizević	Članak 44., Članak 45.	Stavak 2, podstavak 2 treba brisati jer je isto u ovlasti JLS i ne može se na ovakav način zadirati u lokalnu samoupravu. Ukoliko grad ili općina žele imati kime na svim pročeljima ili opaliti kaznu od 7.000 eura ili simboličnih 7 eura to je njihova stvar, a nikako središnje vlasti. Ako dodamo da su te kazne prihod JLS tek tada ovaj članak nema nikakvog smisla. Oduzima se autonomija lokalne samouprave u planiranju prihoda i rashoda proračuna i planiranja uređenja naselja.	Nije prihvaćen	Svrha navedene odredbe je utjecati na suvlasnike da se suzdrže od nezakonitog građenja i narušavanja vanjskog izgleda zgrade i u javnom je interesu.
936	MARIO MARKOVIĆ	Članak 44., Članak 45.	Sukladno mojem komentaru uz članak 17. Prijedloga zakona predlažem brisanje stavka 2. ovog članka. Sukladno mojem komentaru uz članak 27. Prijedloga zakona predlažem da se u članku 45. Prijedloga zakona nakon stavka 3. doda novi stavak 4. koji glasi: „(4) Novčanom kaznom iz stavka 3. kaznit će se suvlasnik i druga osoba ako se ne pridržava općih i posebnih odredbi kućnog reda (članak 27.)“. „Stavak 4. postaje stavak 5.“	Nije prihvaćen	Cijeni se da je definicija u tekstu odgovarajuća.

937	UDRUGA UPRAVITELJ	Članak 44., Članak 45.	<p>Predlažemo da se razmotri sankcioniranje predstavnika suvlasnika. Naime, u zakonu postoje brojne odredbe za prekršaje upravitelja te i određena količina odredaba koje sankcioniraju postupke suvlasnika. Međutim, predstavnik suvlasnika koji također ima brojna prava, ali i brojne obveze prema ovom zakonu, ne snosi nikakvu prekršajnu odgovornost ukoliko postupa protivno odredbama ovog zakona čime su upravitelji i svi suvlasnici izuzev predstavnika dovedeni u nepovoljniji položaj.</p> <p>Izuzev toga, predlažemo da se propišu i dodatne prekršajne sankcije za suvlasnike. Naime, suvlasnicima su nametnute brojne obveze, ali je tek mali broj istih povezan s prekršajnim sankcijama. Primjerice, nije sankcionirana situacija kada suvlasnik ne dostavi dokumentaciju o promjeni vlasništva predstavniku suvlasnika, odnosno upravitelju, a često se u praksi događa da se novi vlasnici ne upisuju u zemljišne knjige ili to učine dosta kasnije nakon kupnje stana,, a upravitelji onda nemaju saznanja o njima te ne mogu uredno ispunjavati svoje obveze.</p> <p>Također, zakonom se uspostavljaju suvlasničke zajednice kao pravne osobe, no nisu propisane nikakve prekršajne sankcije protiv njih te predlažemo da se razmotri i ta mogućnost.</p>	Djelomično prihvaćen	Djelomično se prihvaća, i to na način da su uvedene sankcije za predstavnika suvlasnika, predstavnik suvlasnika se bira natpolovičnom većinom suvlasnika, te ako isti nisu zadovoljni s njegovim radom, imaju mogućnost da ga smijene.
938	Iva Rukavina	Članak 44., Članak 45.	I do sada se nisu smjele klime stavljati na pročelja, ali komunalni redari su često pronalazili razlog zbog kojega je to moguće. Takva praksa mora se prekinuti.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
939	VLADIMIR SUČIĆ	Članak 44., Članak 45.	Da li će se Članak 45 (2) primjenjivati retrogradno, odnosno da li će suvlasnici koji su to učinili prije više godina morati sve vratiti u prvobitno stanje ako ne žele biti kažnjeni?	Primljeno na znanje	Kako je i navedeno u ranijim komentarima, Zakon se ne primjenjuje retroaktivno.
940	Marijana Herek	Članak 44., Članak 45.	članak 45. stavak 3. propisana je odgovornost suvlasnika za neosiguravanje zgrade, a gdje je tu (su)odgovornost upravitelja ako on propusti odraditi svoju obvezu? Prema članku 26. suvlasnici su obvezni osigurati zajedničke dijelove zgrade putem upravitelja.	Nije prihvaćen	Odgovornost za postupanje ili ne postupanje propisana je i odredbama drugih zakona.

941	IGOR DOUBEK	Članak 44., Članak 45.	Kako mislite retroaktivno postupiti prema stavku 2.? Naime, u našoj praksi, prvenstveno radi nebrige i nedjelovanja upravo mjerodavnih ministarstava i lokalnih vlasti (nepostojanje propisa i izostanak svakog nadzora), većina takvih radova su izvedena pred više od dvadeset ili trideset godina. Kod nas u primorju je zatvaranje lođa ili balkona bilo često nužno da se za jakog juga spriječi prodiranje kiše koja tada pada gotovo horizontalno tako da moči i strop lođe pri čemu zbog jakog pritiska vjetra, bez obzira na brtve prodire u stan kroz prozore. Upravo sada, dok pišem ove redove, u Rijeci puše jedno takvo olujno jugo. Drugi je razlog bio da se efektom staklenika donekle kompenzira nepostojanje kvalitetne toplinske izolacije na fasadama. Kada o tome nisu mislili ondašnji socijalistički projektanti, morali su se saći sami građani. Dakle, u ovom zakonu morate neizostavno riješiti i taj problem jer morate imati na umu da bi ispravljanje krive Drine moglo rezultirati mnogo većim štetama nego što vi želite proizvesti koristi.	Nije prihvaćen	Kako je i navedeno u ranijim komentarima, Zakon se ne primjenjuje retroaktivno.
942	BERNARDICA HOLJEVAC	Članak 44., Članak 45.	Čl 45. stavak 2 Kaznit će se predstavnik suvlasnika ako po obavijesti Upravitelja o mogućnosti apliciranja na Javne pozive za provedbu projekata energetske obnove zgrade odnosno projekata ugradnje sustava grijanja i hlađenja na obnovljive izvore energije i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres ne pokrene prikupljanje potpisa kao izraz volje i zainteresiranosti u roku od 15 dana po obavijesti Upravitelja.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
943	BERNARDICA HOLJEVAC	Članak 44., Članak 45.	Čl45. - ako neovlašteno onemoguću pristup strojnici lifta i ostalih zajedničkih dijelova zgrade	Nije prihvaćen	Cijeni se da je ovako predložena odredba odgovarajuća.

944	GRAD RIJEKA	Članak 44., Članak 46.	<p>Predlaže se brisanje st. 1. toč. 2 i 3. ovog članka, sukladno obrazloženju uz čl. 17. Prijedloga zakona.</p> <p>Dakle, problematika je već uređena drugim važećim propisima i to, konkretno, Zakonom o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 155/23), Zakonom o komunalnom gospodarstvu (NN br. 68/18, 10/18 i 32/20) te općim aktima jedinica lokalne i regionalne samouprave – Odlukama o komunalnom redu. Odredba je stoga suvišna te ju je potrebno ukinuti, kao i s njom povezane prekršajne sankcije, budući su iste također propisane ovim drugim spomenutim aktima, kao i tijela koja provode te odredbe.</p>	Nije prihvaćen	Intencija navedene odredbe je utjecati na suvlasnike da se suzdrže od narušavanja izgleda vanjskog dijela zgrade te se smatra da je navedeno u javnom interesu.
945	Tomislav Kukuljica	Članak 44., Članak 46.	<p>TREBA POJASNITI</p> <p>što je sa sadašnjim stanjem lođa i klima i antena na pročeljima ?</p> <p>Zašto se ne uvede da sve što nije odobreno od strane suvlasnika ili izgrađeno prema Zakonskim odredbama mora biti uklonjeno i sanirano u roku 3 godine ?</p>	Nije prihvaćen	Kako je navedeno i u prethodnim komentarima, ovaj Zakon se ne primjenjuje retroaktivno.
946	Jug Puljizević	Članak 44., Članak 46.	<p>Osim prvog podsavka ne postoji valjani pravni temelj kažnjavanja pravnih osoba iz članka 46. Na stranu što smo već utvrdili kako se zadire u lokalnu samoupravu, zašto bi npr. monter klime snosio kaznu jer je nekome monitorao klimu na pročelju i taj netko će snositi sankcije. Nije riječ o ograničenoj djelatnosti ili tvarima u posebnom pravnom režimu pa da je ovako nešto potrebno. Riječ je o restriktivnom prenormiranju koje nema nikakvu svrhu osim ograničenja poduzetničke slobode i slobode svakog suvlasnika.</p>	Prihvaćen	U obrazloženju Zakona i zaprimljenih primjedbi objašnjeno je da na zgradama sagrađenim prije 1965. izvođenje proreza za instalacije utječe na mehaničku otpornost i stabilnost što se pokazalo i u potresima iz 2020. godine.
947	MARIO MARKOVIĆ	Članak 44., Članak 46.	<p>Sukladno mojem komentaru uz članak 17. Prijedloga zakona predlažem brisanje odredbi stavka 1. točke 2. i 3. ovog članka, odnosno teksta:</p> <p>„- na izgrađenim zgradama izvedu radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 17. stavak 2.) - na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postave uređaje za hlađenje i grijanje odnosno antenske sustave (članak 17. stavak 3.)“</p>	Nije prihvaćen	Kao što je navedeno u prethodnom odgovoru razlog za ovu odredbu je da na zgradama sagrađenim prije 1965. izvođenje proreza za instalacije utječe na mehaničku otpornost i stabilnost što se pokazalo i u potresima iz 2020. godine.

948	UDRUGA UPRAVITELJ	Članak 44., Članak 46.	Prijedlozi za članak: - U stavku (1) predlažemo da se osim pravne osobe kažnjava i fizička osoba, odnosno obrtnik za prekršaj iz prve točke, obzirom da je moguće da takav prekršaj napravi i fizička osoba ili obrtnik, ne samo pravna osoba.	Nije prihvaćen	Odredbom članka 48. stavka 3. propisano je da će se za prekršaj kazniti i fizička osoba u svojstvu upravitelja zgrade.
949	RAFAEL RALIĆ	Članak 44., Članak 46.	St. 1 – dodati „fizičku osobu“ u smislu obrtnika jer i on može imati više djelatnika i vršiti takve radove	Nije prihvaćen	Odredbom članka 48. stavka 3. propisano je da će se za prekršaj kazniti i fizička osoba u svojstvu upravitelja zgrade.
950	Ivica Džeba	Članak 44., Članak 46.	Kako se Zakon ne primjenjuje retroaktivno, tko će znati kad je postavljen neki klima uređaj da bi se mogla napisati kazna. Teško provedivo.	Primljeno na znanje	Zakon će se početi primjenjivati nakon što stupi na snagu.
951	Ivica Džeba	Članak 44., Članak 46.	Ako se ne navede da je potrebno sve vratiti u prvobitno stanje, tada se sve svodi na kaznu, a proćelja će opet biti šarena.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
952	Ured pučke pravobraniteljice	Članak 44., Članak 47.	Člankom 47. propisuje se postupanje komunalnih redara u kontroli kršenja prekršajnih odredbi ovog Zakona. Propisuje se da komunalni redari imaju pravo i obvezu da rješenjem ili na drugi način narede fizičkim i pravnim osobama mjere za otklanjanje uočenih nepravilnosti ili druge mjere propisane ovim zakonom. Optužni prijedlog za prekršaj propisan ovim Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave. Odredbu predlažemo detaljnije razraditi i jasno propisati kada komunalni redar vodi upravni postupak i donosi rješenje, koji je pravni lijek na isto, u kojem se roku i kome podnosi, a kada se podnosi optužni prijedlog za prekršaj.	Nije prihvaćen	Navedeno je uređeno odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu.

953	GRAD RIJEKA	Članak 44., Članak 47.	<p>Pitanje nadzora trebalo bi urediti na način da se definira drugo regulatorno tijelo, unutar nadležnog Ministarstva, koje bi bilo ovlašteno za poslove nadzora nad ovim Zakonom. Kako je već prethodno detaljnije izneseno u komentaru na članak 45., objektivno je nemoguće da komunalni redari vrše nadzor nad prekršajima propisanim ovim Prijedlogom zakona.</p> <p>Prijedlog Zakona uopće ne uzima u obzir odredbe Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" 68/18, 110/18, 32/20), kojima su ovlasti za postupanje komunalnog redarstva isključivo predviđene na javnim površinama ili na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Slijedom navedenog, ne postoji pravna osnova temeljem koje bi redar imao pravo izvršiti očevid na posebnom dijelu zgrade te ne postoji obveza suvlasnika da redaru omogući provođenje istog, neovisno o tome što je iz perspektive tvorca Zakona ograničavanje prava vlasništva u pojedinim slučajevima u skladu s legitimnim ciljem koji se želi postići.</p> <p>Također, osim u članku 45. stavku 4., za izrečene novčane kazne ne predviđa se kako čine prihod proračuna jedinice lokalne samouprave, stoga je i po toj osnovi opravdano da se odredi drugo nadzorno tijelo unutar nadležnog Ministarstva za postupanje prilikom kršenja prekršajnih odredbi.</p>	Nije prihvaćen	<p>Nakon e-savjetovanja odredba je izmijenjena te je dodano da komunalni redari imaju ovlast obavljanja nadzora nad nad provedbom odredbi ovoga Zakona u skladu s ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.</p> <p>Ovlasti komunalnih redara u provedbi nadzora su propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu pa tako komunalni redari imaju ovlast zatražiti i pregledati isprave (osobna iskaznica, putovnica, izvod iz sudskog registra i sl.) na temelju kojih može utvrditi identitet stranke odnosno zakonskog zastupnika stranke, kao i drugih osoba nazočnih prilikom nadzora, uzimati izjave od odgovornih osoba radi pribavljanja dokaza o činjenicama koje se ne mogu izravno utvrditi, kao i od drugih osoba nazočnih prilikom nadzora, zatražiti pisanim putem od stranke točne i potpune podatke i dokumentaciju potrebnu u nadzoru, prikupljati dokaze i utvrđivati činjenično stanje na vizualni i drugi odgovarajući način (fotografiranjem, snimanjem kamerom, videozapisom i sl.) te obavljati i druge radnje u svrhu provedbe nadzora. Navedene ovlasti nisu ograničene na javne površine.</p>
954	HGK	Članak 44., Članak 47.	<p>Članice HGK predlažu izmjenu članka 47, stavka (b) na način da isti glasi: "Komunalni redar ima pravo i obvezu prije određivanja propisane novčane kazne, rješenjem ili na drugi propisani način upozoriti i narediti fizičkim i pravnim osobama mjere za otklanjanje uočenih nepravilnost ili druge mjere propisane ovim Zakonom."</p>	Nije prihvaćen	<p>Nakon e-savjetovanja odredba je izmijenjena te je dodano da komunalni redari imaju ovlast obavljanja nadzora nad nad provedbom odredbi ovoga Zakona u skladu s ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje održavanje komunalnog reda. Ovlasti komunalnih redara u provedbi nadzora su propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu.</p>

955	Jug Puljizević	Članak 44., Članak 47.	Komunalnih redara je premalo (i nisu educirani da bi se bavili problematikom održavanja zgrada) da rješavaju mnogo ozbiljnije stvari. Možda najbolje da se koordiniraju s policijom koja će dolaziti na sastanke suvlasnika da održava red! Prijedlog nije životvoran i još je jedan primjer nesrazmjera obveza i mogućnosti, napose u manjim JLS.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
956	Iva Polak	Članak 44., Članak 47.	Komunalni redari mogu djelovati samo na površinama javne namjene. Kakve veze imaju sa zgradom i upravljanjem zgradama? Komunalne redare suvlasnik nije obavezan ni pustiti u haustor.	Primljeno na znanje	Ovlasti komunalnih redara u provedbi nadzora su propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu pa tako komunalni redari imaju ovlast zatražiti i pregledati isprave (osobna iskaznica, putovnica, izvod iz sudskog registra i sl.) na temelju kojih može utvrditi identitet stranke odnosno zakonskog zastupnika stranke, kao i drugih osoba nazočnih prilikom nadzora, uzimati izjave od odgovornih osoba radi pribavljanja dokaza o činjenicama koje se ne mogu izravno utvrditi, kao i od drugih osoba nazočnih prilikom nadzora, zatražiti pisanim putem od stranke točne i potpune podatke i dokumentaciju potrebnu u nadzoru, prikupljati dokaze i utvrđivati činjenično stanje na vizualni i drugi odgovarajući način (fotografiranjem, snimanjem kamerom, videozapisom i sl.) te obavljati i druge radnje u svrhu provedbe nadzora.

957	Dominik Tomislav Vladić	Članak 44., Članak 47.	<p>Dodati stavak 4 koji glasi: (4) Suvlasnici su dužni najkasnije u roku od 60 dana od dana stupanja Zakona na snagu nadležnom upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave prijaviti sve do sada izvršene intervencije na zidovima zgrade.</p> <p>Dodati stavak 5 koji glasi: (5) Troškove pregleda iz stavka 4 i sve zatražene intervencije nadležnog upravnog tijela radni ispravljanja nedostataka snosi suvlasnik koji je obavljao takve intervencije ili je vlasnik posebnog dijela zgrade (stana) ukoliko je takve intervencije na zidovima obavljao prethodni vlasnik stana.</p> <p>Obrazloženje: Postoje opasne intervencije koje su suvlasnici radili u stanovima kao što je rušenje zidova što utječe na statiku zgrade i to trebaju na svoj trošak prijaviti i ispraviti kako bi se utvrdila i potvrdila stabilnost zgrade u kojoj je bilo takvih promjena.</p>	Nije prihvaćen	Postupanje prema nezakonitim graditeljima uređeno je Zakonom o građevinskoj inspekciji. Svatko tko smatra da je pojedini suvlasnik izveo radove koji nisu u skladu s propisima kojima se uređuje gradnja i prostorno planiranje ima mogućnost prijave nadležnoj službi građevinske inspekcije.
958	ADNAN BEGANOVIĆ	Članak 44., Članak 47.	U točki 3. iza riječi Optužni prijedlog potrebno je dodati riječi: "odnosno obavezni prekršajni nalog " radi jasnoće i nedvosmislenosti postupanja.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je izričaj odgovarajuć.
959	IGOR DOUBEK	Članak 44., Članak 47.	Posve je jasno da će komunalni redari moći bez većih poteškoća uočiti nepravilnosti na vanjskim djelovima zgrada, ali ne vjerujem da će ići od stana do stana da svakoga provjere i iznutra.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
960	HGK	Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade, Članak 48.	Članice HGK ističu kako je nejasno kako će sada JLS imati podatke o zgradama koje nisu izabrale upravitelja, ukoliko ih do sada nisu imale budući da je poražavajuće veliki broj višestambenih zgrada i danas bez upravitelja, kako ugovornog, tako i prinudnog. Taj se problem jasno iskristalizirao nakon zagrebačkog potresa kada je isplivala čitava masa takvih zgrada koje nisu imale upravitelja bilo ugovornog bilo prinudnog, a trebalo ih je prijaviti za novčanu pomoć ili obnovu.	Primljeno na znanje	Ovaj Zakon obvezuje suvlasnike zgrade, odnosno dijela zgrade da poslove upravljanja zgradom povjere upravitelju zgrade. Ako suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade, prijedlog za imenovanje prinudnog upravitelja može jedinici lokalne samouprave podnijeti svaki suvlasnik ili upravitelj kojem je prestao ugovor o upravljanju, ali samo ako suvlasnici od dana prestanka ugovora nisu imenovali novog upravitelja.

961	Predrag Petrović	Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade, Članak 48.	<p>Članak 48. st.2. mijenja se i glasi: (2) Suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade, koji nisu sklopili ugovor s upraviteljem zgrade ili za upravitelja zgrade nisu imenovali predstavnika stanara do 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.</p> <p>Vrši se usklađivanje članka 48. st.1 s gore predloženim člancima 37. i 42. gdje poslove upravitelja može obavljati predstavnik stanara.</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Nakon e-savjetovanja promijenjena je odredba Zakona na način da je propisano da u roku od tri godine od stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici sklapaju nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom. Međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni s upraviteljima zgrada u pogledu održavanja i upravljanja zgradom prije stupanja na snagu ovoga Zakona u dijelu u kojem nisu suprotni odredbama ovoga Zakona vrijede do sklapanja novih ugovora, a najduže do isteka navedenog roka (od tri godine).Nadalje, propisuje se da su suvlasnici zgrade, odnosno dijela zgrade, koji nisu sklopili ugovor s upraviteljem zgrade do stupanja na snagu ovoga Zakona obvezni 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.</p>
962	IGOR DOUBEK	Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade, Članak 48.	<p>Stavak 1. – Ovo je posve nerazumna i neprihvatljiva odredba! Postojeći međuvlasnički ugovori i ugovori o održavanju su sklopljeni u doba stupanja na snagu manjkavog ZOViDSP za koji se i vrapci u državi slažu da je propustio riješiti mnoge važne i osjetljive probleme i da je čak nedorečen u mnogim postojećim odredbama. Te su ugovore prema katastrofalno lošem predlošku bezidejni pravnici zaposleni kod raznih upravitelja ili koji su radili za njih, prepisali bez razmišljanja, dakle bez poštivanja posebnih karakteristika svake zgrade i bez ikakvog sudjelovanja suvlasnika. Doslovno su suvlasnicima podvalili na potpis samo Prilog 1. i to bez posebnih objašnjenja. Tada posve neiskusni upravitelji, tj. oni koji su nastali privatizacijom bivših stambenih poduzeća pa stoga nisu znali kako se upravlja zgradama u privatnom vlasništvu, su neke stvari improvizirali pri čemu su više mislili na svoje interese nego na interese suvlasnika. Npr. naš međuvlasnički ugovor predviđa, a što nije propisano ZOViDSP da suvlasnici prihvaćanjem tog ugovora automatski prihvaćaju i ugovor o upravljanju koga nota</p>	Djelomično prihvaćen	<p>Objašnjenje je dano u prethodnom odgovoru.</p>

			<p>bene nisu ni vidjeli. Ta odredba je u potpunoj koliziji sa pravilom da ga tzv. pretstavnik suvlasnika potpisuje u ime suvlasnika. Takva praksa nije imala nikakve logike i kršila je građanska prava suvlasnika!</p> <p>Zatim, naš međuvlasnički ugovor uređuje način uporabe praonica i veš mašina u njima, a mi nemamo ni jedno ni drugo, uređuje se kako ćemo držati ogrijev u drvarnicama, a mi imamo centralno grijanje, uređeno je kako se ulazi na tavan i što se u njemu drži, a mi tavana nemamo, već ravni krov! Iz svih tih razloga ti su postojeći međuvlasnički ugovori danas posve neadekvatni i štetni.</p> <p>Ovako sročeni stavkom 1. vi ne samo što ste napravili loš posao, već betonirate to postojeće nakaradno stanje i pritom pokazujete manjak elementarnog poštovanja prema iščekivanjima suvlasnika zgrada koje Vlada petnaestak godina vuče za nos. Mora vam biti jasno da vi imate moralnu obvezu omogućiti promjenu takvog stanja, inače kakve nam koristi od vašeg Ministarstva? Dakle, odredite rok od godinu dana u kojemu se ta dva stara ugovora moraju zamjeniti s posve novima. Nemojte nas opet prevariti.</p>		
963	SANDRA LALETA	PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Predstavnicu suvlasnika	<p>Predlažem da u zgradama koje imaju predstavnike suvlasnika koji tu dužnost obnašaju duže od, primjerice, 5 godina bude obavezno provođenje postupka izbora novog predstavnika suvlasnika, kako bi se izbjegle zloupotrebe funkcije i samovolja predstavnika suvlasnika.</p>	Nije prihvaćen	<p>Ako suvlasnici nisu zadovoljni predstavnikom suvlasnika, imaju mogućnost smijeniti istog.</p> <p>Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom.</p>

964	IGOR DOUBEK	Predstavnici suvlasnika , Članak 49.	I tu vrijedi dio komentara uz prethodni članak. No, iako budete čvrsto odlučili da ipak, iako na štetu velikog broja zajednica suvlasnika, zadržate funkciju tzv. predstavnika suvlasnika, s time da mu neizostavno propišete kakve profesionalne kvalifikacije taj mora posjedovati, suvlasničkim zajednicama treba omogućiti nove izbore. Naime, kako sam već temeljito obrazložio uz članak 34., mnoge zajednice suvlasnika imaju velike probleme s tim tzv. predstavnicima koji vrlo često nemaju ni minimalne moralne i tehničke kvalifikacije za takvu funkciju, a ponekad nisu ni pripadnici zajednice suvlasnika, tj. nisu suvlasnici u zgradi za koju vrše funkciju. Neodgovorni upravitelji su prihvatili da s takvima surađuju bez da su okom trepnuli. Dakle, ponovnim izborom u roku od 6 mjeseci ili godine dana počistilo bi se zadašnje nakaradno stanje u mnogim zgradama. No, još jednom ponavljam odbacite ideju o tzv. predstavnicima suvlasnika!	Nije prihvaćen	Ako suvlasnici nisu zadovoljni predstavnikom suvlasnika, imaju mogućnost smijeniti istog. Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom.
965	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Preinaka tužbe u aktivnim sudskim postupcima, Članak 50.	Smatramo da je besmisleno u zakon uvrštavati prijelaznu odredbu kojom tužitelj može umjesto suvlasnika zgrade tužiti zajednicu suvlasnika budući da takvo (ne)rješenje stvara pravnu nesigurnost i iziskuje bespotrebne dodatne radnje i troškove u sudskom i drugim postupcima. Ne može se niti znati u kojem točno trenutku će doći do registracije zajednice suvlasnika. Stoga je potrebno prijelaznu odredbu postaviti na način da se snagom samog zakona u svim tužbama, presudama i postupcima (npr. ovršnim), u kojima su tužitelj ili tuženi suvlasnici zgrade automatizmom kao tužitelji i tuženi smatraju zajednica suvlasnika, bez potrebe za ikakvim daljnjim procesnim radnjama.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je ovako predložena odredba odgovarajuća.
966	MARIO MARKOVIĆ	Preinaka tužbe u aktivnim sudskim postupcima, Članak 50.	Komentar uz ovaj članak je vezan za komentar uz članak 14. Prijedloga zakona iz kojeg je razvidno da se u sudskim postupcima primjenjuje propis o parničnom postupku. Međutim, usporedbom odredbi važećeg Zakona o parničnom postupku s odredbama članka 50. ovog Prijedloga zakona može se zaključiti da je ovaj zakon posebni zakon (lex specialis) u odnosu na Zakon o	Primljeno na znanje	Po potrebi će se ova odredba doraditi i u drugom čitanju nakon što Odbor za zakonodavstvo pregleda tekst zakona.

parničnom postupku (lex generalis) jer Zakon o parničnom postupku regulira sudske parnične postupke na drugi način.

Vezano za stavak (1) ovog Prijedloga zakona U sudskim postupcima koji su u tijeku nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, tužitelj može sve do zaključenja glavne rasprave preinačiti tužbu na način da umjesto suvlasnika zgrade tuži zajednicu suvlasnika, u Zakonu o parničnom postupku u članku 190. propisano je:

- Tužitelj može do zaključenja prethodnog postupka preinačiti tužbu.
- Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, tužitelj može preinačiti tužbu do zaključenja glavne rasprave ako je bez svoje krivnje nije mogao preinačiti do zaključenja prethodnog postupka.

Vezano za stavak (2) Za preinaku tužbe prema stavku 1. ovog članka nije potreban pristanak zajednice suvlasnika niti prethodno tuženih suvlasnika u Zakonu o parničnom postupku u članku 190. propisano je:

- Nakon dostave tužbe tuženiku za preinaku tužbe potreban je pristanak tuženika; ali i kad se tuženik protivi, sud može dopustiti preinaku ako smatra da bi to bilo svrsishodno za konačno rješenje odnosa među strankama.

Smatrat će se da postoji pristanak tuženika na preinaku tužbe ako se on upusti u raspravljanje o glavnoj stvari po preinačenoj tužbi, a nije se prije toga protivio preinaci.

- Protiv rješenja kojim se prihvaća preinaka tužbe nije dopuštena posebna žalba.

Vezano za stavak (3) 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 u Zakonu o parničnom postupku u članku 192. propisano je:

- Tužitelj može sve do zaključenja prethodnog postupka svoju tužbu preinačiti i tako da umjesto prvobitnog tuženika tuži drugu osobu.

- Za preinaku tužbe prema stavku 1. ovog članka potreban je pristanak osobe koja treba da stupi u parnicu umjesto tuženika: a ako se tuženik već

upustio u raspravljanje o glavnoj stvari, potreban je i pristanak tuženika.

- Nakon što se tuženik upustio u raspravljanje o glavnoj stvari, umjesto tužitelja može u parnicu stupiti novi tužitelj samo ako tuženik na to pristane.

- Osoba koja stupa u parnicu umjesto stranke mora primiti parnicu u onom stanju u kakvu se ona nalazi u trenutku kad u nju stupa.

Problem članka 50. Prijedloga zakona je to što se nigdje u tekstu ne spominju razlozi pokretanja sudskih postupaka u tijeku. Jesu li to sudski postupci iz članka 14. ili su to svi sudski postupci? U zakonima su uobičajene zakonske odredbe prema kojima se prilikom donošenja novog zakona ili prilikom njegove izmjene, svi sudski postupci koji su u tijeku dovršavaju po „starom“ zakonu.

Ukoliko se članak 50. odnosi na sudske postupke izvan tri slučaja iz članka 14., a u kojima bi zajednica suvlasnika morala stupiti u parnicu umjesto suvlasnika, postoji velika opasnost po imovinu suvlasnika (stanove, poslovne prostore, garaže).

Naime, poznata mi je parnica koja je započeta prije više od 20 godina. Radilo se o tome da je jedna osoba još u vrijeme SFRJ sklopila ugovor o izgradnji poslovnog prostora s vlasnikom zgrade, odnosno bivšom JNA. Prema onome što mi je poznato, trebalo je građevinskim zahvatom jedan prolaz uz zgradu pretvoriti u poslovni prostor, a troškovi izgradnje i uređenja prostora trebali su se prebiti s troškovima najma. Međutim, problem je nastao nakon osamostaljenja Republike Hrvatske, a naročito nakon donošenja Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Kako u startu nisu bila detaljno ugovorena međusobna prava i obveze, pokrenuta je parnica na sudu u kojoj su sudjelovali: vlasnik/korisnik prostora, Republika Hrvatska i dio suvlasnika zgrade. Ne znam kako je završila ova parnica, ali zato je u zemljišnim knjigama vidljivo da se Republika Hrvatska upisala 19.07.2022. kao vlasnik rješenjem Općinskog suda u Novom Zarebu. Međutim, postoji i

			<p>zabilježba od 24.02.2023. „Spor, tužba radi utvrđenja vlasništva zaprimljena na Općinskom sudu u Novom Zagrebu“.</p> <p>Zaključno, ako sam dobro razumio intenciju članka 50. Prijedloga zakona, nakon stupanja na snagu ovog Zakona u prethodno opisanom slučaju svi suvlasnici našli bi se u situaciji da bi morali prihvatiti sudjelovanje u parnici i platiti eventualne troškove u slučaju gubitka spora, iako nisu svi pristali sudjelovati u parnici.</p> <p>Stoga predlažem da se u PRIJELAZNIM I ZAVRŠNIM ODREDBAMA ovog Prijedloga zakona doda novi članak 56. u kojem bi se navelo da se svi sudski postupci u tijeku dovrše po odredbama zakona koje su vrijedile do donošenja ovog Zakona.</p> <p>Članak 56, Postupci pokrenuti prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se primjenom odredbi Zakona o parničnom postupku (NN broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22)</p>		
967	IGOR DOUBEK	Prelazak računa pričuve na zajednicu suvlasnika, Članak 51.	Iako ZOVİDSP ne upotrebljava pojam zajednice suvlasnika, sama činjenica da su suvlasnici potpisali međuvlasnički ugovor upućuje da su se udružili u zajednicu, koja nažalost dosada nije bila kvalitetno definirana. Naime i sada su suvlasnici odgovorni kako za zajedničke dijelove tako i za pričuvu, stoga vjerujem da je ovaj članak posve suvišan.	Nije prihvaćen	Zajednica suvlasnika je definirana ovim Zakonom te se cijeni da je potrebno naglasiti da nakon osnivanja zajednice suvlasnika prava i obveze iz zajedničke pričuve prelaze s pojedinih suvlasnika na zajednicu suvlasnika.
968	Dijana Varlec	Upravitelji zgrade, Članak 52.	Predlažem izmjenu u stavku 4. ovog članka na način da se predloženi rok skрати na 30 dana. Nema razloga da ovo bude tako dug rok. Dodatno je potrebno na kraju dodati dio rečenice 'bez naknade'. Danas upravitelji ovu uslugu naplaćuju. Predlažem izmjenu u stavku 5. ovog članka na način da se predloženi rok skрати na 3 mjeseca.	Nije prihvaćen	Cijeni se da je predloženi rokovi odgovarajući. Naknada upravitelja se utvrđuje ugovorom o upravljanju zgrade kojeg potpisuju upravitelj te odabrani predstavnik suvlasnika.
969	HRVATSKA UDRUGA BANAKA	Upravitelji zgrade, Članak 52.	Upis zgrada u registar u roku od 6 mjeseci – problematizira se uvjet za upis odnosno etažni elaborat; s obzirom da još uvijek veliki broj nekretnina nije etažiran a imaju potrebnu za kreditom	Primljeno na znanje	Nakon e-savjetovanja odredbe o upisu u Registar zajednice suvlasnika su izmijenjene te iste više ne uključuju obvezu prilaganja etažnog elaborata.

970	DAMIR JOSIP KAŠTELAN	Upravitelji zgrade, Članak 52.	Čl. 52 (4) Predlaže se zamjena izraza "zidna tabla" izrazom "zidna ploča".	Prihvaćen	Prihvaća se.
971	HGK	Upravitelji zgrade, Članak 52.	Predlažemo da se rokovi za usklađivanje s odredbama Zakona, računaju od donošenja odgovarajućih Pravilnika.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
972	Komunalac d.o.o.	Upravitelji zgrade, Članak 52.	Rokovi iz članka su nerealni i nadobudni, vezani uz druge članke i trebali bi biti značajno duži.	Nije prihvaćen	Cijeni se da su predloženi rokovi odgovarajući te da su dostatni da upravitelji prilagode i usklade svoje poslovanje s novim Zakonom.
973	UDRUGA UPRAVITELJ	Upravitelji zgrade, Članak 52.	Stajališta smo da bi rokove za postupanje prema odredbama ovog zakona trebalo vezivati za određeno vrijeme od donošenja pravilnika kojima se razrađuju odredbe ovog zakona. Primjerice, upravitelji neće moći poštovati odredbu iz točke (4) ovog zakona ukoliko nadležno ministarstvo ne donese odgovarajući pravilnik u roku od 120 dana od stupanja na snagu ovog zakona.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

974	IGOR DOUBEK	Upravitelji zgrade, Članak 52.	<p>Stavak 4. – Ova je odredba također besmislena jer bjelodano krši prava suvlasnika. Budući da sve zgrade nisu jednake, nemaju iste sadržaje niti jednake mogućnosti korištenja svih sadržaja jer su neki suvlasnici odavno uzurpirali, odnosno prisvojili neke zajedničke prostore, prijedlog kućnog reda kojega će iznjedriti Ministarstvo morati će biti dovoljno fleksibilno, odnosno prilagodljivo svakoj specifičnoj zgradi. Dakle, logično bi bilo da zajednica suvlasnika ima mogućnost da u skladu s budućim pravilnikom sama odluči kako će prilagoditi sebi kućni red. Vaš prijedlog, kao da dolazi iz nekog proteklog vremena, ide u posve krivom pravcu jer vodi k tome da će upravitelj štancati jedan standardni kućni red i onda ćemo imati nakaradne slučajeve kao npr. da u zgradi bez balkona propisuje što se na balkonima smije, a što ne ili kako koristiti vešarnicu u zgradi koja ju nema. U praksi takvih gluposti već imamo jer su nam već na jednak način 1997. upravitelji štancali standardne međuvlasničke ugovore. Naš je nadobudni upravitelj u kućni red, koji naravno ima istaknut njegov logo i kojega suvlasnici nisu nikada izglasali, čak uvrstio obveze koje su očito njegove. Npr. da organizira preglede servisiranja i atestiranje liftova, kao i obvezu servisera da ih isključi kada su neispravni (!), također i obvezu čišćenja dimnjaka za plinske bojlere koji je ugovoren pa protupožarne mjere (koje su obvezne po drugom zakonu), a u njima obvezu suvlasnika da zatvaraju svake večeri zasune na plinskim trošilima koje je praktički nemoguće kontrolirati. Jedna odredba u njegovom kućnom redu nalaže da zgrada mora imati oglasnu ploču, a druga i poštanske sandučice! Da nema svih tih „dodataka“ koji sa kućnim redom nemaju nikakve veze taj bi se tekst sastojao od svega šest članaka, a upravitelj ga je tako uspio netegnuti na čak 25. Da čovjek ne zna da li da se smije ili da plače. Živjela inteligencija!</p>	Nije prihvaćen	Cijeni se da su ovako propisane odredbe odgovarajuće.
-----	-------------	-----------------------------------	--	----------------	---

975	RAFAEL RALIĆ	Upravitelji zgrade, Članak 52.	St. 3 - Ne dolazi u obzir. Zašto bi JLS trebao imati Ugovore o upravljanju (UoU)? Pogotovo od zgrada u kojima nema suvlasništvo. Osim toga, iznos naknade upravitelju napisan u njima je poslovna tajna. Ako im zatreba podatak tko je upravitelj neke zgrade, neka pogledaju u Registar. Razlog više da Registar bude javno dostupan. Brisati.	Nije prihvaćen	Ovim Zakonom je uređeno da je Registar javan.
976	Hrvatska elektroprivreda - dioničko društvo	Donošenje podzakonskih propisa, Članak 53.	Korigirati redne brojeve stavki 1, 2, 3. U stavku 2. umjesto izraza „članka 26.“ pisati izraz „članka 27“	Prihvaćen	Prihvaća se.
977	MARIO MARKOVIĆ	Donošenje podzakonskih propisa, Članak 53.	Najvjerojatnije se radi o pogrešci, jer su stavci pogrešno numerirani, odnosno dva puta je navedeno „(1)“, a u drugom stavku vjerojatno se misli na članak 27. stavak 6. (Kućni red). Kako sam u komentaru uz članak 27. predložio izmjene i dopune, te ukoliko se prihvati moj prijedlog, stavak 2.) ovog članka bi glasio: „(2.) Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo će pravilnik iz članka 27. stavka 2. donijeti roku 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona“.	Prihvaćen	Prihvaća se.
978	RAFAEL RALIĆ	Donošenje podzakonskih propisa, Članak 53.	Navedeni rokovi su čisti optimizam, plod pustih želja i bujne mašte. Pogotovo ove godine kada su na redu svi mogući izbori i ne zna se hoće li te odluke donijeti postojeći ministri i saziv Sabora ili novi.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
979	TEA ŠULENTIĆ	Prestanak važenja propisa, Članak 54.	Smatram da su pojedine odredbe predloženog Zakona proturječne i nekim drugim odredbama ZV-a (kao primjerice poslovi izvanredne uprave i drugi slučajevi kad se traži 100% suglasnost). Koji Zakon ima prednost? Trebalo bi se jasno navesti što vrijedi u novom režimu, a što ne.	Primljeno na znanje	Zakon o upravljanju i održavanju zgrada je lex specialis u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
980	IGOR DOUBEK	Prestanak važenja propisa, Članak 54.	Nisam pravnik ali vjerujem da ste se debelo zaletili sa člankom 54. Ovaj prijedlog zakona na više mjesta ukazuje da autori nisu uopće proučili s kojim će sve odredbama postojećih zakona on doći u koliziju. Naime, neka pitanja su već riješena u drugim zakonima ili bi trebala biti riješena drugim zakonima. Zatim, na upozorenje da treba najprije ispraviti ZOV i DSP jer je praktički nemoguće da prijedlogom za novi zakon ne dirate u njegove odredbe, godinama ste tvrdili da za to nema bojazni. No, sada činite jedan pravi pravni "salto	Primljeno na znanje	Zakon o upravljanju i održavanju zgrada je lex specialis u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

mortale"! Zakonom nižeg ranga mijenjate zakon višeg ranga.

Zatim, budući da još uvijek ne postoji obveza etažiranja zgrada ne postoji zakonska osnova da se brišu članci od 374. do 387.!

Evo i zašto: 22. siječnja 2014. uputio sam Ministarstvu pravosuđa upit za tumačenje kada za pojedinu zgradu prestaje prijelazno razdoblje. Naime, odmah mi je bilo jasno na što upućuje članak 374. ZOVIDSP., ali sam htio imati u rukama službeni papir s kojim bih mogao mahati pod nos onima koji su tvrdili da je prijelazno razdoblje trajalo godinu dana. Autori ovog prijedloga zakona također navode da su prijelazne odredbe „pripremljene za prijelazni period od dvanaest mjeseci.“ Možda su zaista tako bile zamišljene, no nespretni autori ZOVIDSP su napravili račun bez krčmara.

Relativno brzo, 07.03.2014., dobio sam slijedeći odgovor:
Pitanja - Ministarstvo
Pravosudja RH
Mar 7

Poštovani,
nastavno na upit,
obavještavamo Vas da je člankom 374. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima da se odredbama te glave uređuju međusobni odnosi suvlasnika dok oni svoje odnose ne urede sukladno odredbama glave 4. trećega dijela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (stavak 1.).
Prema mišljenju ovoga Ministarstva, suvlasnička zajednica je uredila svoje odnose sukladno dijelu trećem glavi 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima trenutkom uspostave vlasništva na posebnoj dijelu zgrade, odnosno uspostavom etažnog vlasništva te upisom toga vlasništva u zemljišne knjige.
U odnosu na dio upita da li je završilo prijelazno razdoblje uređivanja odnosa unutar suvlasničke zajednice, napominje se da ukoliko suvlasnici nisu uredili svoje odnose prema glavi 4. trećem dijelu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na njih se i nadalje primjenjuju odredbe članaka 374. do 387. Zakona o vlasništvu i druaim stvarnim

pravima, koje se odnose na izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine u prijelaznom razdoblju.

S poštovanjem,

Marijana Palec
REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
SAMOSTALNA SLUŽBA ZA
INFORMIRANJE
I ODNOS S JAVNOŠĆU
Ulica grada Vukovara 49
HR – 10000 ZAGREB

Dakle, ovaj odgovor meni jasno govori da vi ne možete člankom 54. ništa staviti van snage sve dok se i posljednja neetažirana zgrada u zemlji ne uskladi s „odredbama glave 4. trećega dijela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima"! Kada se to dogodi neće vam uopće trebati članak 54. Rađe ozbiljno razmislite o uvođenju obveznog etažiranja zgrada.

981	KRISTINA KARABAIC	PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Stupanje na snagu Zakona	<p>donesen je na temelju čl.2 stavak 4 Ustava RH i uređuje oblast "gospodarstva"</p> <p>AD: PROVEDBA ZAKONA U INTERESU RH I JAVNOM INTERESU- predstavlja ograničavanja prava vlasništva zajamčena Ustavom RH iz čl. 48 i čl. 50 st.2, pa to je trebalo biti obrazloženo i zašto?</p> <p>- u prijedlogu se spominje "kriterij specijalnosti" koji je nepoznat našem zakonodavstvu. Dapače taj pojam je obrazložen rimskim pojmom prava "lex specialis derogat lex generali" /posebni zakon ukida glavni zakon/.</p> <p>Pored navedenog pojma o općem dobru i intersu RH podnosioc prijedloga nije isti usaglasio sa čl. 3. i 50 Ustava RH. Ustavna odluka US br. U-1-659/19 OD 15.03.2000. sa stajalištem DA JE VLADAVINA PRAVA najviša vrednota Ustavnog poretka RH. a sadrži i pitanje Dopunskih zahtjeva.</p> <p>Vladavina prava nije samo vladavina zakona, već ZAHTJEV za ustavnošću i zakonitošću kao najvažnije načelo svakog uređenog pravnog poretka -BRISATI SVE ŠTO JE U SUPROTNOSTI.</p> <p>Svi suvlasnički i vlasnički odnosi trebaju se uskladiti sa Zakonom o vlasništvu...</p> <p>UPRAVITELJ NEMA PRAVA KOD NUŽNIH I HITNIH POPRAVAKA -ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINI SUVLASNIKA I VLASNIKA ZGRADE ZA NAKNADU ŠTETE!</p> <p>Koju je štetu Upravitelj pretrpio? I u suprotnosti je sa ustavnim pravima o vlasništvu.</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
-----	----------------------	---	---	---------------------	----------------------