

PREDMET: Obavijest suvlasnicima

Poštovani,

Nakon sudjelovanja na skupu upravitelja, a koji je održan u travnju mjesecu 2025. godine, dostavljamo sažetak nekih od bitnih tema, sve sa ciljem da vas informiramo o novostima koje i mi saznajemo edukacijom...

Vjerujemo da ćemo zajedničkim snagama, znanjem, iskustvom i povjerenjem lakše prebroditi ovo razdoblje prilagodbe na nove obaveze koje su nam propisane od strane zakonodavca..

Zgrada kao pravna osoba - što to znači?

Jedna od većih novosti u ZUOZ-u jest činjenica da zajednica suvlasnika sada dobiva pravnu osobnost. Kako će to točno funkcionirati, još uvijek nije potpuno jasno, no zgrada kao pravna osoba može, u krajnjem slučaju, ići u stečaj, čime prestaje postojati kao stambena zajednica. Na takve slučajeve primjenjivat će se pravila o udrugama. Za svaku zgradu dodjeljuje se jedinstveni OIB i upisuje se u Registar zajednica suvlasnika koji vodi Državna geodetska uprava.

Zakon se primjenjuje na zgrade s najmanje četiri stambene jedinice, dok se na one s manjim brojem primjenjuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZOV), "na odgovarajući način", što prema Ustavnom sudu znači da se ne primjenjuje doslovno, već s obzirom na prirodu situacije.

Upravitelj zgrade ostaje opunomoćenik zajednice i djeluje na temelju suglasnosti 51 posto suvlasničkih udjela.

Pričuva, kućni red i klimatizacijski uređaji

Iako zakon definira **minimalni iznos pričuve**, suvlasnici i dalje imaju pravo dogovoriti višu pričuvu, što se i preporučuje za dugoročnu održivost zgrade. Međuvlasnički ugovor (MVU) može definirati i različite koeficijente za poslovne prostore, kao i sustave upravljanja pričuvom kroz godišnje i višegodišnje programe održavanja.

Kućni red, iako tema koja je u e-savjetovanju izazvala veliki interes javnosti, neće imati znatan utjecaj na svakodnevni život u zgradama. Kako su mnogi istaknuli, kulturni će ga ljudi ionako poštovati, a oni drugi neće, bez obzira na propise. Povrede kućnog reda teško su provedive, a sankcije gotovo nepostojeće. Sankcioniranje bi moglo biti predviđeno unutar međuvlasničkog ugovora (MVU), a inicijativu za opomenu ili kaznu može pokrenuti bilo koji suvlasnik, uz natpolovičnu suglasnost ostalih.

Ipak, Zakon sada jasno propisuje da se tri opomene u dvije godine mogu pretvoriti u novčanu kaznu u rasponu od 50 do 500 eura, ali samo ako to MVU predviđa. Opomene izdaje upravitelj na temelju odgovarajuće odluke suvlasnika i one se upisuju u Registar.

Jedna od zanimljivijih tema bila je i postavljanje klima-uređaja na pročelja zgrada, kao i tendi, sjenila i staklenih pregrada balkona. Prema novom Zakonu i uputi Ministarstva prostornog uređenja, pročelja se smatraju zajedničkim dijelovima zgrade, što znači da njihovo korištenje zahtijeva **projektnu dokumentaciju i suglasnost suvlasnika**. Klima-uređaji neće se više moći postavljati samoinicijativno. Umjesto toga, očekuje se jedinstveno arhitektonsko rješenje koje uključuje projekt uređenja fasade i usklađivanje sa smjernicama Zavoda za zaštitu spomenika kulture. U tijeku je izrada službene upute o klimama.

Sastanci suvlasnika - koliko su (ne)potrebni?

Na panel raspravi koju je moderirao dr. sc. **Dejan Bodul**, izvanredni profesor na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Rijeci i Predsjednik Udruge stanara i suvlasnika zgrada, sudjelovali su **Brankica Dejanović**, voditeljica odjela pravnih poslova, Inkasator, **Andrea Markešić**, direktorica Službe ugovaranja i pravne podrške, GSKG, **Silvana Vučković**, voditeljica općih, pravnih i kadrovskih poslova, Stano uprava Split, i **Mario Erceg**, voditelj ureda za razvojne projekte u Libusoft Cicom d.o.o.

Jedna od ključnih tema bila je (ne)funkcionalnost sastanaka suvlasnika. S obzirom na slabu posjećenost (u pravilu dolazi manje od 10 posto suvlasnika), suvlasnici sve više sugeriraju prelazak na elektronsko odlučivanje, ali to još uvijek nije zakonski regulirano kao mogućnost.

Andrea Markešić istaknula je da Zakon propisuje obvezu sazivanja sastanka. Ako nema kvoruma, rješenje je prikupljanje potpisa ili elektroničko odlučivanje uz dokaz identiteta. Dodatno, MVU može predvidjeti čak i digitalne (online) sastanke, pravila za objavu zapisnika i naknadno odlučivanje.

Mario Erceg, dugogodišnji predstavnik suvlasnika, podijelio je iskustvo iz svoje zgrade s 13 stanova: komunikacija se odvija putem e-maila ili usmeno, a formalnosti se rješavaju potpisima, bez potrebe za sastancima.

Vijeće suvlasnika - korak naprijed za velike zgrade

Vijeće suvlasnika istaknuto je kao vrlo korisna opcija za velike zgrade jer olakšava rad predstavniku. Može MVU-om dati ovlaštenje Vijeću da svojom odlukom zamijeni neke odluke suvlasnika koje se uobičajeno donose natpolovičnom odlukom ili 1/3 odlukom suvlasnika, ali ne za odluke koje zahtijevaju 66, 80 ili 100 posto suglasnosti. Preporučuje se definirati ovlasti vijeća precizno u MVU-u, primjerice za naručivanje hitnih radova, zaključenje ugovora o zakupu zajedničkih prostora ili pokretanje sudskih postupaka.

Predstavnik suvlasnika - ne baš nova figura, ali s više odgovornosti

ZUOZ je detaljnije regulirao predstavnika suvlasnika (PS) nego Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZOV). Propisana su pravila o imenovanju, mandatu, obvezama, naknadi, vijeću suvlasnika i zamjeniku PS-a. Ipak, odvjetnik Bodul smatra da bi instituciju PS-a možda trebalo potpuno ukinuti, jer sve ovisi o tome je li osoba na toj funkciji odgovorna i proaktivna. Moguće rješenje je profesionalizacija PS-a.

Zakon predviđa i sankciju za PS ako ne podnese izvješće o radu do 1. veljače tekuće godine za prošlu godinu. Kazna može iznositi od jedne do 12 mjesečnih naknada. No, kako napominje Markešić, ako PS ima 51 posto potpore suvlasnika, teško ga je smijeniti i teško je sankciju stvarno provesti.

Prekršaji, komunalni redari i stvarnost

Zakon predviđa prekršajne sankcije za kršenje kućnog reda i drugih pravila, ali njihova provedba je i dalje upitna. Komunalni redari teoretski imaju nadležnost nad više od 25 različitih zakona i pravilnika, no u praksi su im kapaciteti ograničeni.

Hitne intervencije

Situacije poput pucanja cijevi ili požara ne čekaju dogovor suvlasnika, one zahtijevaju brzu reakciju. **Hitna intervencija** znači rješavanje neposredne opasnosti ili problema, a ne nužno trenutačnu sanaciju štete. Upravljanje hitnim radovima moguće je delegirati Vijeću ili PS-u kroz MVU.

Suglasnost za kratkoročni najam

Ministarstvo je izradilo predložak suglasnosti za kratkoročni najam stanova, dostupan na njegovim službenim stranicama. Time se pokušava uvesti red u praksu koja je posljednjih godina izazvala brojne sporove među suvlasnicima. Također se uvode ograničenja za najam više osoba koje nisu u rodbinskoj vezi, u svrhu očuvanja stabilnosti zajednice.

Zaključak upravitelja

Iako novi zakon donosi niz formalnih promjena, mnoge su stare boljke ostale iste - slaba aktivnost suvlasnika, neprovedive sankcije i ovisnost o dobroj volji pojedinaca. Kako su govornici zaključili, trebat će najmanje pet do šest godina da zakon "zaživi", ako uopće i zaživi.

Vaš upravitelj:

Lind-grad d.o.o. i Fugger d.o.o.



U Zagrebu, 07.05.2025. godine