



**PREDSTAVNICIMA
SUVLASNIKA ZGRADA**

PREDMET:
**Zakon o upravljanju i
održavanju zgrada u
primjeni od
01.01.2025.**

Poštovani,

U nastavku dostavljamo neke važnije odredbe, te prava, obveze i dužnosti predstavnika suvlasnika sukladno novom Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024).

Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika.

Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se najmanje pet 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 dodatan obvezan uvjet objavom na oglasnoj ploči zgrade.

Poziv za sastanak sadrži podatke o osobi ili osobama koje sazivaju sastanak, mjestu, vremenu i načinu održavanja sastanka te dnevni red sastanka.

Na početku sastanka suvlasnika nazočni suvlasnici većinom glasova dogovaraju tko će od njih biti zapisničar.

O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje ili putem elektroničke pošte daje suglasnost na sadržaj zapisnika osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.

Zapisnik sa sastanka suvlasnika sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, načinu održavanja sastanka, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznesenim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.

Donesena odluka obvezujuća je za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za nju dao suglasnost ovim Zakonom propisani broj suvlasnika.

Sastanak suvlasnika obvezno se održava najmanje jedanput godišnje i na njemu 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.

Ako se zbog veličine zgrade ili zbog drugih opravdanih razloga ne može sazvati sastanak suvlasnika s potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 37. ovoga Zakona, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik za donošenje odluke pribavit će suglasnost suvlasnika prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom.

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.

Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:

1. predstavljati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te 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. dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika, druge dokumente potrebne za rad upravitelja zgrade te podatke o promjeni suvlasnika odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade



5. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike
6. izraditi kratak izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili elektroničkom poštom do 1. veljače iduće godine
7. potpisati ugovor za čišćenje zgrade
8. izvjestiti suvlasnike o izdacima u iznosu većem od 2000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja
9. imati pravo uvida u promet po računu zgrade i druge podatke vezano uz taj račun
10. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i određene međuvlasničkim ugovorom.

Grubim zanemarivanjem obveza predstavnika suvlasnika smatra se:

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 2000,00 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 pravodobno obavijestio upravitelja
5. ako predstavnik suvlasnika upravitelju ne dostavi odluku suvlasnika donesenu u vezi sa suvlasničkim upravljanjem i održavanjem zgrade
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 ne dostavi ga suvlasnicima putem oglasne ploče ili elektroničkom poštom
8. ako u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade, ako je za to bio zadužen
9. ako prilikom prestanka obveza predstavnika suvlasnika ne postupi u skladu s člankom 43. ovoga Zakona.

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.

Ako predstavnik suvlasnika grubo zanemaruje svoje obveze, suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine 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.

Ako predstavnik suvlasnika ne postupi u skladu s upozorenjem iz stavka 3. ovoga članka, suvlasnici mogu donijeti odluku kojom će utvrditi grubo zanemarivanje obveze od strane predstavnika suvlasnika iz stavka 3. ovoga članka i odrediti iznos mjesečnih naknada sukladno stavku 2. ovoga članka koje je predstavnik suvlasnika dužan uplatiti u zajedničku pričuvu.

Za eventualna daljnja pitanja vezana za provedbu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, stojimo na raspolaganju.