

Dana 01.01.2025. na snagu je stupio novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/2024) koji je donio neke novosti u donošenju odluka, obračunu zajedničke pričuve, kao i samim pravima i dužnostima suvlasnika, a koje donosimo u nastavku.

Minimalan iznos zajedničke pričuve po četvornome metru vrijednosne površine stana godišnje iznosi 0,54 % etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo.

Trenutno je još uvijek na snazi Podatak o etalonskoj cijeni građenja iz kolovoza 2024.g. sukladno kojem minimalni iznos zajedničke pričuve u skladu s gornjim izračunom iznosi 0,36 EUR/m2. Slijedom toga, ukoliko ste do sada plaćali niži iznos po četvornom metru, isti se od siječnja 2025.g. automatizmom povećava na minimalni iznos u skladu s navedenom odredbom Zakona. Isto tako, sa svakom sljedećom promjenom etalonske cijene građenja, usklađivat će se i minimalni iznos pričuve, te će se u skladu s tim obračunavati i naplaćivati i zajednička pričuva zgrade.

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 ovim člankom.

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 zadnje usvojene zajedničke pričuve koja ne može biti manja od minimalnog iznosa.**

Obveze suvlasnika zgrade

Suvlasnik je obavezan:

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 poseban dio zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene
5. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni broja osoba koje se koriste posebnim dijelom 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. dopustiti ulaz u svoj poseban 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 na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika

10. osigurati nesmetan 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 ako ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik

13. prije prikupljanja potrebnih potpisa obavijestiti predstavnika suvlasnika o svojoj namjeri da stan daje u kratkoročan najam ili u najam za više osoba.

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.

Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima kojim se uređuje područje gradnje.

Ako 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.

Ako suvlasnik onemogućava mirno održavanje sastanaka suvlasnika, natpolovična većina suvlasnika može donijeti odluku o prestanku pozivanja istoga na sastanke i tomu prilagoditi način pozivanja na sastanak suvlasnika, a prema potrebi poduzeti i druge pravno dopustive mjere u svrhu održavanja mirnih sastanka i učinkovitog upravljanja zgradom.

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, svojom nazočnošću spriječiti remećenje javnog reda i mira i osigurati da se sastanak suvlasnika održi.

Prekršaji suvlasnika koji podrazumijevaju prekršajne kazne

Novčanom kaznom u iznosu od 2000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik pravna osoba ako:

– odmah, odnosno u najkraćem mogućem roku, ne dopusti ulaz u svoj poseban 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 41. stavak 1. točka 8.)

– 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 41. stavak 1. točka 9.).

Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se suvlasnik fizička osoba.

Novčanom kaznom u iznosu od 2000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnik pravna osoba ako:

– na izgrađenim zgradama izvede radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 20. stavak 2.)

– na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postavi uređaje za hlađenje, grijanje i obnovljive izvore energije odnosno antenske sustave (članak 20. stavak 4.)

– postavi zamjenske elemente na izgrađenim zgradama koji geometrijskim odnosima i bojom nisu usklađeni s originalnim elementima (članak 20. stavak 6.).

Za prekršaje iz stavka 2. ovoga članka novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se suvlasnik fizička osoba.

Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 2000,00 eura kaznit će se za prekršaj zajednica suvlasnika koja ne osigura zgradu (članak 30.).

Novčanom kaznom u iznosu od 2000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici pravne osobe koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 33. stavkom 3. ovoga Zakona.

Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici fizičke osobe koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 33. stavkom 2. ovoga Zakona.

Novčanom kaznom u iznosu od 2000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici pravne osobe koji iznajme stan bez suglasnosti suvlasnika propisane člankom 34. stavkom 1. ovoga Zakona.

Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici fizičke osobe koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 34. stavkom 1. ovoga Zakona.

Novčanom kaznom u iznosu od 2000,00 do 10.000,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici pravne osobe koji iznajme poseban dio zgrade bez suglasnosti suvlasnika propisane člankom 35. stavkom 1. ovoga Zakona.

Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se za prekršaj suvlasnici fizičke osobe koji obavljaju djelatnosti bez suglasnosti propisane člankom 35. stavkom 1. ovoga Zakona.

Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi.

Kućni red

Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih pravila. Suvlasnici i svi koji se koriste zgradom obvezni su pridržavati se kućnog reda. Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje se koriste njegovim posebnim dijelom zgrade ili su kod njega u posjetu. Nepridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz međuvlasničkog ugovora.

Povrede kućnog reda

Svaki suvlasnik koji primijeti povredu kućnog reda može takvu povredu dokumentirati na primjeren način i zatim inicirati prikupljanje potpisa ili izjašnjavanje elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom na obrazloženu odluku, kojom će suvlasnici takvu odluku potvrditi.

Povreda kućnog reda utvrđena je kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu ili potvrde elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom, odluku o nepridržavanju pravila kućnog reda.

Međuvlasničkim ugovorom moguće je propisati obvezu plaćanja naknade za povrede kućnog reda u rasponu od 50,00 do 500,00 eura i uplaćuje se na račun zajedničke pričuve.

Sastanak suvlasnika

Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i u skladu s propisima zajednica suvlasnika donosi na sastanku suvlasnika. Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika.

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.

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.

Donošenje odluke prikupljanjem potpisa

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.

Odluka donesena na način propisan u stavku 1. ovoga članka obvezujuća je za sve suvlasnike.

Predstavnik suvlasnika obavezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 1. ovoga članka objaviti na oglasnoj ploči ili dostaviti putem elektroničke pošte, ako suvlasnik to zatraži.