



Zakon o upravljanju i održavanju zgrada

Potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić

Zagreb, 21. veljače 2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

mpgi.gov.hr 



Postojeća zakonska regulativa

- Dosadašnji zakonodavni okvir nije sustavno riješio pitanja upravljanja i održavanja zgrada koje je od suštinske važnosti za postizanje kvalitetnog stanovanja
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** – uočene su pravne praznine vezane uz upravljanje i održavanje zgrada - pojedina pitanja moguće je urediti na **jednostavniji i učinkovitiji način** što odgovara stvarnim situacijama i potrebama
- **Uredba o održavanju zgrada (1997.)** – djelomično uređuje pitanja održavanja zgrada, no ne i samo upravljanje zgradama





Problematika

- otežano/neučinkovito **upravljanje zgradama**
- otežano/onemogućeno ispunjavanje obveza suvlasnika zgrada u održavanju - **potencijalna ugroženost zdravlja i života** korisnika prostora u zgradama ali i prolaznika
- otežano održavanje **kućnog reda**
- neispunjavanje ili otežano **ispunjavanje obveza** prema javnopravnim subjektima i drugim osobama
- otežano/onemogućeno sudjelovanje u **subvencioniranim domaćim i europskim mjerama** poboljšanja tehničke i druge kvalitete zgrada
- **smanjenje kvalitete i sigurnosti stanovanja te vrijednosti same zgrade**





Prijedlog novog zakonskog rješenja

Kroz novo zakonsko rješenje cilj je:

- **urediti područje** koje je trenutno regulirano raznim propisima u kojima se vlasnici i stanari najčešće ne snalaze
- **otkloniti postojeću pravnu prazninu**
- **osigurati kvalitetnije upravljanje i održavanje zgrada**, bez bitnih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose
- **doprinijeti sustavnom podizanju kvalitete stanovanja**, unaprjeđenju održavanja i izgledu zgrada te unaprjeđenju životnog i radnog okoliša
- **pridonijeti** efikasnijoj provedbi Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine s posebnim naglaskom na **povećanje otpornosti na potres i požar** te **energetsku učinkovitost zgrada**





Prijedlog novog zakonskog rješenja

Naglasci iz novog zakona:

- **osnivanje zajednice suvlasnika** koja dobiva pravnu osobnost i **OIB**
- **efikasnije upravljanje zgradama**, a s time i **održavanje**
- **sufinanciranje ugradnje dizala** u postojeće zgrade
- **obveza pridržavanja kućnog reda** u zgradama
- **jasna prava i obveze suvlasnika i upravitelja**
- **povezivanje s propisima iz područja gradnje i ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevine**
- **obveza imenovanja predstavnika suvlasnika i upravitelja** ili prinudnog predstavnika i prinudnog upravitelja zgrade
- **prekršajne kazne** za povredu Zakona
- **vrste održavanja zgrade** i njihovo pobliže definiranje i dr.





Upravljanje zgradama

- Suvlasnici **poslove upravljanja** zgradom moraju **povjeriti upravitelju** i to:
 - za višestambene zgrade (zgrada za stanovanje od najmanje četiri stana)
 - i stambeno-poslovne zgrade (zgrada od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora)

- **Prinudni upravitelj**

Imenuje ga načelnik odnosno gradonačelnik na čijem području se nalazi zgrada u slučaju da isti nije imenovan od strane suvlasnika

- **Prinudni predstavnik suvlasnika**

Imenuje ga upravitelj u slučaju da isti nije imenovan od strane suvlasnika





Zajednica suvlasnika

- zajednicu čine svi suvlasnici posebnih dijelova zgrade

Pravna osobnost i registar zajednice

- zakon uvodi pravnu sposobnost zgrade
- zajednicama suvlasnika se dodjeljuje OIB
- Registar zajednice suvlasnika zajedno s dodijeljenim OIB-om uspostavlja i vodi Državna geodetska uprava
- **učinak:** -olakšavaju se postupci energetske obnove zgrada i postav solarnih elektrana
-olakšava se sudjelovanje na natječajima za dodjelu subvencija
-ubrzavaju se sudski i upravni postupci





Prijedlog novog zakonskog rješenja

Zajednička pričuva

- propisuje se **minimalna visina** zajedničke pričuve koju su suvlasnici obvezni uplaćivati
- minimalni iznos zajedničke pričuve iznosi **0,54% etalonske cijene građenja** koju objavljuje Ministarstvo (**kao i do sad**)
- trenutna etalonska cijena građenja utvrđena je u iznosu od **796,34 € po m²**
- izračun minimalne pričuve:
 $796,34 \text{ €} / 12 = 66,36 \times 0,54\% = \mathbf{0,36 \text{ €/m}^2 \text{ mjesečno}}$
- **trenutno stanje:** prema prikupljenim podacima redovna pričuva u prosjeku iznosi 0,40 €/m² mjesečno





Sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade

- detaljnije će se urediti kroz **Program za ugradnju dizala**
- odnosi se na one zgrade u kojima **suvlasnici fizičke osobe** u vlasništvu imaju **više od 50% suvlasničkih dijelova**
- odnosi se na zgrade koje imaju **najmanje tri kata** i zgrade u kojima je **natpolovičnom većinom suvlasnika donesena odluka o ugradnji dizala**
- za ugradnju dizala potrebno je **izraditi glavni projekt ugradnje dizala** te **osigurati financijska sredstva**
- **RH će sufinancirati 1/3 ukupnih troškova** ugradnje dizala





Održavanje zajedničkih dijelova zgrade

Vrste održavanja zgrade

- **redovito održavanje** – odluke se donose temeljem natpolovične većine suvlasnika
- **izvanredno održavanje**
 - **hitni popravci** - suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 20% ukupne korisne površine zgrade (suglasnost nije nužno prikupiti prije popravka)
 - **nužni popravci** - suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 33% ukupne korisne površine zgrade
 - **investicijsko održavanje** - aktivnosti za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu većem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine





Održavanje zajedničkih dijelova zgrade

- propisuje se obveza suvlasnika **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
- propisuju se **prekršajne kazne** upraviteljima i suvlasnicima za neizvršenje obveza - primjerice daje se naglasak na redovitom obilasku zgrada od strane upravitelja i izrada godišnjih planova održavanja
- novčana kazna za upravitelje predviđa se u iznosu **od 700 do 5000 €** a za suvlasnike od **400 do 5000 €**





Prijedlog novog zakonskog rješenja

Posljedice koje će proizići donošenjem zakona

- **otklonit će se postojeća pravna praznina** koja se odnosi na pravno uređenje pitanja upravljanja i održavanja zgrada
- **održavanje zajedničkih dijelova zgrade i pripadajućih dijelova** postaje skup aktivnosti od javnog interesa
- ukida se donošenje odluka sa 100%-tnom većinom suvlasnika jer se u praksi pokazalo da to nije moguće ostvariti (**prijedlog je 80% netto korisne površine**)
- **obveza vlasnika** posebnog dijela je **da omogući ulaz u svoj posebni dio zgrade** radi održavanja zajedničkih dijelova ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom ili posebnom dijelu zgrade
- uvođenjem **OIB-a** ubrzavaju se sudski i upravni postupci





Prijedlog novog zakonskog rješenja

Posljedice koje će proizići donošenjem zakona

- doprinijeti će se sustavnom podizanju **kvalitete stanovanja, efikasnijem ispunjavanju temeljnih zahtjeva za građevine, te unaprjeđenju izgleda zgrada** a s time i unaprjeđenje životnog i radnog okoliša
- omogućiti će se **efikasnija provedba Dugoročne strategije obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine** s posebnim naglaskom na povećanje otpornosti zgrada na potres i požar, kao i na zahtjeve energetske obnove zgrada
- **olakšava se donošenje odluka o ugradnji dizala** i na taj način povećava kvaliteta stanovanja posebno za starije osobe i osobe s poteškoćama u kretanju
- **prekršajne kazne za upravitelje** zgrade čime će se doprinijeti povećanju odgovornosti upravitelja zgrade za zakonito izvršavanje svojih dužnosti i obveza





Izvori sredstava za provedbu Zakona

- sredstava za uspostavu Registra zajednice suvlasnika osigurana su u Državnom proračunu
- za sufinanciranje ugradnje dizala potrebno je osigurati dodatna sredstva u proračunu za 2025. i 2026. godinu i to u iznosu od 5.000.000 eura po godini





e-SAVJETOVANJA

UKLJUČITE SE

Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada nalazi se u proceduri javnog savjetovanja **do 20. ožujka 2024.**

OŽUJAK 2024						
Ponedjeljak	Utorak	Srijeda	Četvrtak	Petak	Subota	Nedjelja
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Pozivamo zainteresiranu i stručnu javnost da se uključi u izradu prijedloga zakona davanjem mišljenja, prijedloga i primjedbi putem portala **e-Savjetovanja**.





Hvala na pažnji!

<https://mpgi.gov.hr/>

