

Primjena Zakona o upravljanju i održavanju zgrada – sažetak:

Zakon u upravljanju i održavanju zgrada, NN,152/24. stupio je na snagu 1.1.2025.god. (u daljnjem tekstu: Zakon). Zakon, a prema ustavnim načelima razrađuje i normativno oblikuje prava i obveze vezano za subjekte koji koriste zgradu, a i za samu zgradu, s tim, da se način ostvarenja navedenih prava i obveza regulira posebnim podzakonskim aktom. U tom smislu članak 67. Zakona propisuje da će Vlada RH donijeti odgovarajuće odluke za primjenu Zakona i to iz članka 21. stavak 3 (o donošenju programa ugradnje dizala i uređaja) i iz članka 22. stavak 5 (odluke o donošenju programa uređenja pročelja za postojeće zgrade), a stavak 2. istog članka 67. propisuje obvezu Ministarstva za prostorno uređenje i graditeljstvo donijeti podzakonski akt iz članka 9. stavka 10 (pravilnik o sadržaju Registra zajednica suvlasnika), iz članka 11. stavka 7 (pravilnika o sadržaju Registra upravitelja zgrada), te članka 31. stavka 5. Zakona (pravila kućnog reda, koja se odnose na **korištenje zajedničkih prostora u zgradi**) i...

Razrada navedenih načela u prethodnom stavku potvrđena su i člankom 38. Zakona o sustavu državne uprave, koji propisuje, da čelnici tijela državne uprave donose odluke, naredbe i pravilnike **za izvršenje zakona** uz uvjet da ih na to obvezuje zakonom i **samo u granicama dane ovlasti**.

Ne prejudicirajući da će i koliko će i kako će navedeni podzakonski akti razraditi prava i obveze glede zgrade te korištenja zajedničkih dijelova zgrade i glede pravne pozicije korisnika posebnih dijelova zgrade (stanova), prezentiram neke bitne odrednice iz Zakona, koje će, glede načina i uvjeta za provođenje biti razrađene navedenim podzakonskim aktima.

Korištenje zajedničkih i posebnih dijelova zgrade

Vlasnici stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, najmoprimci, zakupnici, privremeni i povremeni korisnici (dalje: Korisnici) dužni su sve dijelove zgrade **koristiti pažnjom dobrog gospodara, pazeći da svojim korištenjem ne ometaju druge Korisnike** u njihovu korištenju (stari Latini rekli bi „granice mog prava završavaju tamo gdje počinju prava drugoga“). Za interpretaciju sadržaja podnaslova iznio sam bitno. Potrebno je memorirati, **da Zakon definira s t a n kao samostalnu uporabnu cjelinu namijenjenu stanovanju**, a koja se sastoji od jedne ili više prostorija **koje imaju poseban ulaz. Višestambena zgrada** je zgrada namijenjena stanovanju a **sastoji se od najmanje 4 stana** (definicija iz članka 4. Zakona). **Ulično pročelje, Zakon definira kao pročelje višestambene zgrade koje je okrenuto prema ulicu i/ili trgu** (dio zgrade koji nosi/ističe naziv ulice i broj zgrade u toj ulici)

Zajednički dijelovi i uređaji zgrade

Zakon definira zajedničke dijelove i uređaje zgrade. Da ne ponavljam one dijelove koje svi kao građani znamo i koji su odnose na odnos stanara prema takvim dijelovima, **ponavljam neke dijelove** koji možda zbunjuju, a formalno-pravno se definiraju npr.:

- **za vodovodne instalacije** definira **instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade – stana**,
- **električne instalacije** definira kao **stubišnu rasvjetu** i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, zatim tu spada glavna razvodna ploča s uklopnim satom, **električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za poseban dio zgrade** (stana),
- **sanitarne uređaje** i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
- **zajednička stubišta** i hodnike s pripadajućom opremom,
- **krovnu i ostalu limariju** na ostalim zajedničkim dijelovima zgrade,
- **vrata na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade**,
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- **instalacije i uređaji za zvonce**, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijelova zgrade – stana
- i dr. što je zajedničko

Primjena Zakona o upravljanju i održavanju zgrada – nastavak teksta s prethodne stranice

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade

Zakon definira, a što će razraditi detaljnije Pravilnik o kućnom redu, pojam „održavanje zajedničkih dijelova zgrade“ i to kao skup aktivnosti kojima se, osim u interesu suvlasnika, a u javnom interesu, održavaju i unapređuju projektirana svojstva zgrade i njene uporabne vrijednosti u skladu s važećim propisima.

Na uličnim pročeljima zgrade ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije, te antenski stupovi, kao ni cijevi, kabeli i pribor za uređaje, (npr. klima uređaj), osim iznimno i to na način da nisu direktno vidljivi s javne površine

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Vrste održavanje zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje

Redovito održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Redovito održavanje su aktivnosti koje se obavljaju redovito radi ispunjenja obveza propisanih važećim propisima za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju i obuhvaća: servisne preglede, ispitivanje ispravnosti na električnoj, vodovodnoj instalaciji, protupožarnoj opremi, gromobranskoj instalaciji, pročeljima i krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade, popravke pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zgrade, bojenje dijelova zgrade i.... te čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, te posebno čišćenje grafita na pročelju zgrade, čišćenje i uređenje građevinske čestice i...

Izvanredno održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Izvanredno održavanje uključuje: HITNE POPRAVKE, NUŽNE POPRAVKE I INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE. Zakon definira **hitan popravak** kao aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi odnosno aktivnosti kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi i moraju se otkloniti u najkraćem mogućem roku, pa nabraja npr. 1. popravak kvarova na plinskim instalacijama, 2. kvarova u sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu, 3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije, 4. kvarova na električnoj instalaciji, 5. oštećenje dimnjaka i dimovodnih kanala, 6. prodiranje oborinskih voda u zgradu - saniranje posljedica prodora vode te oštećenja krova i ... Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svih suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova. VAŽNO: Ako popravak ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovom pripatku, kako uzrok popravka ne bi prijetio štetnih posljedica ostalim dijelovima zgrade. Ako bi se takvu namjenu utrošila sredstva zajedničke pričuve, suvlasnik tog dijela zgrade dužan je nadoknaditi zajedničkoj pričuvi utrošena sredstva. Iz tog razloga upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom zasebnom dijelu zgrade - stana, na način i uz uvjet kako to propisuje Zakon.

Nužan popravak Zakon definira kao aktivnost kojom se trajno otklanja u z r o k opasnosti za život i zdravlje ljudi, a Zakon definira nužnim popravkom: 1. popravak ili rekonstrukciju krovne konstrukcije, pokrova, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala, 2. postavljanje izolacije zidova, podova i temelja zgrade, 3. sanacije klizišta za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika, a zajedno s njom svih suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova. **Upravitelj zgrade ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine (stana)** osim u slučajevima kako je to utvrđeno Zakonom.

Investicijsko održavanje

Investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti kojima je cilj unapređenje projektiranih odnosno postignutih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti sredstva u iznosu v i š e m od sredstava pričuve koju plaća vlasnik posebnog dijela zgrade (investicijsko održavanje povećava vrijednost zgrade, pa time i stanova)

Zajednička pričuva

Zajednička pričuva kako ju definira Zakon su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom odnosno dijelom zgrade, koja uplaćuju svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima (detaljnije u slijedećem Časopisu i popratnom aktu koji se dostavlja uz Časopis).