

NESLUŽBENI PROČIŠĆENI TEKST

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada

Vrijedi od 6. svibnja 2026.

Strojno pročišćen iz: NN 152/2024, NN 47/2026

Ovo je neslužbeni pročišćeni tekst, izrađen strojno iz akata objavljenih u Narodnim novinama. Mjerodavne su objave u Narodnim novinama. Objavljen je pod licencom CC BY 4.0.

Izvezen sa slovozakona.hr/zakon/zakon-o-upravljanju-i-odrzavanju-zgrada/

Sadržaj

DIO PRVI OPĆE ODREDBE	4
Predmet Zakona	4
Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu	4
Primjena drugih propisa	4
Pojmovi	4
Rodno značenje pojmova	6
Strateško planiranje stanovanja	6
Zajednica suvlasnika	6
Pravna osobnost zajednice suvlasnika	6
Registar zajednica suvlasnika	7
Upis u Registar zajednica suvlasnika	8
Registar upravitelja zgrada	8
Upis u Registar upravitelja zgrade	9
Odvajanje zajednica suvlasnika	9
Odgovornost za štetu	10
Pripajanje zajednice suvlasnika	10
Prestanak postojanja zajednice suvlasnika	10
Postupci pred nadležnim tijelima	11
DIO DRUGI ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE	11
Zajednički dijelovi i uređaji zgrade	11
Održavanje zajedničkih dijelova zgrade	13
Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima	13
Ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe	13
Uređenje pročelja	14
Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade	15
Redovito održavanje	15
Hitan popravak	16
Nužan popravak	17
Investicijsko održavanje	18
Zajednička pričuva	18
Minimalan iznos i način plaćanja zajedničke pričuve	19
Obveza osiguranja zgrade	20
Kućni red	20
Povrede kućnog reda	20
Obavljanje gospodarske djelatnosti u stambenim zgradama	21
Stanovi za kratkoročan najam	22
Najam za veći broj osoba	22
DIO TREĆI SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE	23
Međuvlasnički ugovor	23

Sastanak suvlasnika	23
Učestalost održavanja sastanka suvlasnika	24
Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom	24
Donošenje odluke prikupljanjem potpisa	26
Obveze suvlasnika.	26
Predstavnik suvlasnika	28
Trajanje mandata predstavnika suvlasnika.	29
Naknada za rad predstavnika suvlasnika	30
Vijeće suvlasnika.	31
Zamjenik predstavnika suvlasnika	32
DIO ČETVRTI UPRAVLJANJE ZGRADOM	32
Obveza povjeravanja upravljanja zgradom	32
Ugovor o upravljanju zgradom	32
Upravitelj zgrade	33
Prinudni upravitelj zgrade	33
Ukidanje rješenja o prinudnom upravitelju zgrade i određivanje novog prinudnog upravitelja zgrade	34
Prava i obveze upravitelja zgrade	34
Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade	36
Preuzimanje zgrade na upravljanje	36
DIO PETI NADZOR	37
Ovlasti komunalnih redara	37
DIO ŠESTI PREKRŠAJNE ODREDBE	37
Prekršaji upravitelja	37
Prekršaji suvlasnika	39
Prekršaji izvođača nezakonitih radova	41
DIO SEDMI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	41
Ustrojavanje Registra zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada	41
Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade	41
Predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika u prijelaznom razdoblju	42
Obveze suvlasnika u prijelaznom razdoblju	42
Preinaka tužbe u aktivnim sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima	42
Prelazak računa pričuve na zajednicu suvlasnika	43
Upravitelji zgrade	43
Donošenje podzakonskih propisa	43
Postupci u tijeku	44
Stupanje na snagu Zakona.	44

ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

DIO PRVI OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada i blokovskih garaža, uređuju se odnosi između sudionika u području upravljanja zgradama, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalan iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom te prava, obveze i odgovornosti suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade.

(2) Za zgrade koje nisu obuhvaćene odredbama ovoga Zakona primjenjuju se odredbe zakona i podzakonskih propisa kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

Provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i javnom interesu

Članak 2.

(1) Provedba ovoga Zakona u interesu je Republike Hrvatske i u javnom interesu.

(2) Sva tijela i sudionici provedbe ovoga Zakona dužni su hitno postupati.

Primjena drugih propisa

Članak 3.

Na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te odredbe zakona kojima se uređuju pitanja prostornoga uređenja i gradnje.

Pojmovi

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. blokovska garaža je zgrada koja ima više od jedne etaže te služi pretežito za parkiranje motornih vozila s pripadajućom opremom za više od 20 motornih vozila i koja je u pretežitom vlasništvu fizičkih osoba
2. dvotrećinska većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od dvije trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od dvije trećine suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige
3. funkcionalna cjelina zgrade je dio višestambene, stambeno-poslovne zgrade ili poslovne zgrade koji ima svoj ulaz s javne površine, a koji je zajednički za više od četiri stana ili poslovna prostora

4. imisije su fizičke smetnje koje dolaze s jedne nekretnine ili s jednog posebnog dijela zgrade i ometaju služenje ili korištenje drugom nekretninom ili drugim posebnim dijelom zgrade
5. kratkoročan najam stana je najam stana ili dijela stana koji služi za privremeni smještaj osoba na razdoblje kraće od 30 dana
6. kvalificirana većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 80 % ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 80 % suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige
7. Ministarstvo je tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva
8. natpolovična većina suvlasnika je većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 50 % ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 50 % suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige
9. pomoćne prostorije su prostorije koje se nalaze izvan posebnog dijela zgrade, a služe njegovoj uporabi
10. posebni dijelovi zgrade su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade
11. poslovnim prostorom smatra se prostor u zgradi u kojem se obavlja poslovna djelatnost i koja u pravilu čini samostalnu uporabnu cjelinu
12. poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu
13. stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora
14. stan je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz
15. tiha i mirna djelatnost podrazumijeva gospodarsku djelatnost koja se obavlja na način da se ne čuje niti uzrokuje vibracije u susjednim stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade te da je prilikom obavljanja gospodarske djelatnosti u stanu stalno nazočna osoba koja gospodarsku djelatnost obavlja
16. ulično pročelje je pročelje višestambene zgrade koje je okrenuto prema ulici i/ili trgu
17. upravljanje zgradom je djelatnost kojom se osigurava ispunjavanje obveza u skladu s propisima i dokumentima glede održavanja zgrada te održavanja zgrada u stanju podobnom za uporabu
18. višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje četiri stana
19. vrijednosna površina stana ili poslovnog prostora odnosno posebnih dijelova zgrade i njezinih pripadaka je neto podna površina tih dijelova zgrade koja se računa prema točki 5.1.7. HRN ISO 9836, uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina

20. zgrada je višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada, poslovna zgrada ili blokovska garaža.

(2) Pojmovi koji se koriste u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te zakonima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Rodno značenje pojmova

Članak 5.

Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Strateško planiranje stanovanja

Članak 6.

(1) Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog tijela državne uprave nadležnog za prostorno uređenje i gradnju, donosi srednjoročni akt strateškog planiranja iz područja stanovanja.

(2) Akcijski plan za provedbu akta strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka izrađuje se u skladu s propisom kojim se uređuje područje strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

(3) Izvještavanje, praćenje i vrednovanje akta strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka provodi se u skladu s propisom kojim se uređuje područje strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske.

Zajednica suvlasnika

Članak 7.

(1) Zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade.

(2) Zajednica suvlasnika je pravna osoba koja upravlja zajedničkom imovinom u zgradi.

(3) Imovinu zajednice suvlasnika čine sredstva položena na račun na koji se uplaćuje zajednička pričuva.

(4) Zajednica suvlasnika svoja prava, obveze i međusobne odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom.

(5) Zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena.

(6) Na rad, poslovanje, prestanak zajednice suvlasnika i druga pitanja koja nisu uređena međuvlasničkim ugovorom i ovim Zakonom odgovarajuće se primjenjuju propisi kojima se uređuje rad udruga.

Pravna osobnost zajednice suvlasnika

Članak 8.

(1) Zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednica suvlasnika.

(2) Zajednica suvlasnika gubi pravnu osobnost brisanjem iz Registra zajednica suvlasnika zbog nastupa okolnosti propisanih člankom 16. ovoga Zakona.

(3) Zajednica suvlasnika sudjeluje u pravnom prometu u svrhu održavanja i upravljanja zgradom, identificirajući se s nazivom pod kojim je upisana u Registar zajednica suvlasnika te s osobnim identifikacijskim brojem koji dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednica suvlasnika.

(4) Naziv zajednice suvlasnika je »Zgrada« uz navođenje adrese sjedišta.

(5) Sjedište zajednice suvlasnika je adresa na kojoj se zgrada nalazi.

(6) Ako se zgrada nalazi na više adresa, sjedište zajednice suvlasnika je adresa koja je u zahtjevu za upis određena kao adresa sjedišta zajednice suvlasnika.

(7) Ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina, adresa sjedišta zajednice suvlasnika je adresa koja je u zahtjevu za upis određena kao adresa sjedišta zajednice suvlasnika uz dodatak.

Registar zajednica suvlasnika

Članak 9.

(1) Registar zajednica suvlasnika s određenim i dodijeljenim osobnim identifikacijskim brojevima vodi tijelo državne uprave nadležno za geodetske i katastarske poslove.

(2) Registar zajednica suvlasnika vodi se jedinstveno za sve zajednice suvlasnika u Republici Hrvatskoj, u elektroničkom obliku.

(3) U okviru postupaka određivanja i dodjeljivanja osobnog identifikacijskog broja zajednici suvlasnika, Državna geodetska uprava pridružuje identifikacijski broj zgradi.

(4) U Registru zajednica suvlasnika vode se i održavaju podaci o zajednicama suvlasnika, njihovim osobnim identifikacijskim brojevima, upraviteljima zgrada, zgradama i posebnim dijelovima zgrada te identifikacijskim brojevima zgrade, podaci o vlasnicima posebnih dijelova zgrade, obveznicima plaćanja pričuve i površinama posebnih dijelova zgrade te podaci o opomenama za nepridržavanje kućnog reda u zgradi, pohranjuje se međuvlasnički ugovor i sve naknadne odluke suvlasnika u upravljanju zgradom te drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.

(5) Podaci o vlasništvu nekretnina u Registar zajednice suvlasnika preuzimat će se iz zemljišne knjige.

(6) Podaci o obveznicima plaćanja pričuve i površine posebnih dijelova zgrade u Registar zajednice suvlasnika unosit će se na temelju podataka iz evidencija upravitelja.

(7) Registar zajednica suvlasnika je javan te se ustrojava i vodi u skladu s odredbama zakona kojim je uređena državna informacijska infrastruktura u Republici Hrvatskoj.

(8) U Registru zajednica suvlasnika javni podaci su podaci o zajednicama suvlasnika, njihovim osobnim identifikacijskim brojevima, upraviteljima zgrada, zgradama i posebnim dijelovima te identifikacijskim brojevima zgrade, podaci o vlasnicima posebnih dijelova zgrade, obveznicima plaćanja pričuve i površinama po-

sebnih dijelova zgrade, izdanim opomenama za nepridržavanje kućnog reda u zgradi te drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.

(9) Sve pravne i fizičke osobe upisuju se u Registar zajednica suvlasnika uz navođenje: imena i prezimena odnosno naziva, adrese prebivališta odnosno sjedišta te osobnog identifikacijskog broja.

(10) Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za financije i glavnog ravnatelja Državne geodetske uprave, propisuje pravilnikom sadržaj Registra zajednica suvlasnika, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena.

Upis u Registar zajednica suvlasnika

Članak 10.

(1) Zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika upravitelj zgrade podnosi nadležnom područnom uredu za katastar odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba elektronički, putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra.

(2) Zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika sadrži podatke o adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline zgrade za koju se zahtjev podnosi, podatke o vlasnicima posebnih dijelova zgrade koji čine zajednicu suvlasnika, podatke o obveznicima plaćanja pričuve, ime i prezime te OIB predstavnika suvlasnika, podatke o površini svakog posebnog dijela zgrade kako se vode u evidencijama upravitelja te pojednostavnjeni shematski prikaz u proizvoljnom mjerilu rasporeda posebnih dijelova zgrade na svakoj od etaža zgrade, s iskazanom vezom na podatke o posebnim dijelovima zgrade iz zahtjeva.

(3) Upravitelj zgrade dužan je u roku od 15 dana od dana saznanja za nastale promjene podataka iz članka 9. stavka 4. ovoga članka prijaviti svaku promjenu upisanih podataka.

(4) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka odlučuje se rješenjem.

(5) Protiv rješenja iz stavka 4. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

(6) Ako zajednica suvlasnika nije upisana u Registar zajednica suvlasnika, upravitelj zgrade obvezan je podnijeti zahtjev za upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika u roku od 90 dana od preuzimanja upravljanja zgradom.

Registar upravitelja zgrada

Članak 11.

(1) Registar upravitelja zgrada vodi Državna geodetska uprava.

(2) Registar upravitelja zgrada vodi se jedinstveno za sve upravitelje u Republici Hrvatskoj, u elektroničkom obliku.

(3) Registar upravitelja zgrada je javan i ustrojava se i vodi u skladu s odredbama zakona kojim je uređena državna informacijska infrastruktura u Republici Hrvatskoj.

(4) U Registru upravitelja javni podaci su podaci o upravitelju i adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline kojom upravitelj upravlja.

(5) Podaci o upravitelju iz stavka 4. sadrže: ime i prezime odnosno naziv, adresu prebivališta odnosno sjedišta te osobni identifikacijski broj upravitelja.

(6) U Registru upravitelja zgrada vode se i održavaju podaci i dokumenti koji se odnose na upravitelja zgrade, adresu zgrade odnosno funkcionalne cjeline kojom upravitelj upravlja, ugovor o upravljanju zgradom, prinudnog upravitelja zgrade, rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade i drugi podaci u skladu sa zakonom i podzakonskim propisima.

(7) Ministar nadležan za poslove prostornoga uređenja i graditeljstva, uz prethodnu suglasnost glavnog ravnatelja Državne geodetske uprave, propisuje pravilnikom sadržaj Registra upravitelja zgrada, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena podataka.

Upis u Registar upravitelja zgrade

Članak 12.

(1) Zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada upravitelj zgrade podnosi nadležnom područnom uredu za katastar odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba elektronički, putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra.

(2) Zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada sadrži podatke o upravitelju zgrade, adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline zgrade kojom upravitelj upravlja, ugovore o upravljanju zgradom, podatke o prinudnom upravitelju zgrade i rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade.

(3) Upravitelj zgrade dužan je u roku od osam dana od dana saznanja za nastale promjene podataka iz članka 11. stavka 6. prijaviti svaku promjenu upisanih podataka.

(4) Ako upravitelj zgrade nije upisan u Registar upravitelja zgrada, upravitelj zgrade obavezan je podnijeti zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada u roku od 90 dana od dana preuzimanja upravljanja nad zgradom.

(5) O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka odlučuje se rješenjem.

(6) Protiv rješenja o zahtjevu za upis u Registar upravitelja zgrada iz stavka 5. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Odvajanje zajednica suvlasnika

Članak 13.

(1) Ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina ili se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika na koju se primjenjuju sve odredbe ovoga Zakona.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, ako su potrebni radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao i za odlučivanje o načinu upravljanja i održavanja zajedničkog zemljišta odluke se donose za cjelovitu nekretninu.

(3) Za odvajanje odnosno za formiranje zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina funkcionalne cjeline koja se odvaja.

(4) Zajednice suvlasnika koje se odvajaju preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

(5) Ako je na istoj katastarskoj čestici formirano više zajednica suvlasnika, one su dužne zajedničke troškove održavanja snositi razmjerno veličinama vrijednosnih stambenih i drugih površina svake od njih, a za štetu koja bi trećima nastala od dijelova koji su im zajednički ili za zajedničke obveze prema trećima odgovaraju solidarno.

Odgovornost za štetu

Članak 14.

(1) Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji se odnose na održavanje zgrade.

(2) Zajednica suvlasnika odgovorna je i za štetu koja nastane od dijela zgrade kada nije moguće utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potječe šteta.

(3) Za štetu prema trećim osobama, zajedno sa zajednicom suvlasnika, solidarno odgovaraju svi suvlasnici zgrade i upravitelj.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, upravitelj se može osloboditi odgovornosti ako dokaže da je prije štetnog događaja suvlasnicima pisanim putem predložio izvođenje potrebnih radova kako bi se otklonila opasnost, a suvlasnici takav prijedlog nisu prihvatili.

Pripajanje zajednice suvlasnika

Članak 15.

(1) Pripajanje jedne ili više zajednica suvlasnika drugoj upisuje se u Registar zajednica suvlasnika.

(2) Odluku o pripajanju zajednice suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika svake od zajednica suvlasnika u postupku pripajanja.

(3) Zajednice suvlasnika, po osobi određenoj za zastupanje, potpisuju sporazum o pripajanju kojim reguliraju međusobna prava i obveze.

Prestanak postojanja zajednice suvlasnika

Članak 16.

(1) Razlozi za prestanak postojanja zajednice suvlasnika:

1. smanjenje ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika
2. pripajanje drugoj zajednici suvlasnika.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka upravitelj zgrade dužan je mjesno nadležnom područnom uredu za katastar odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba podnijeti zahtjev za upis prestanka djelovanja zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika u roku od osam dana od dana utvrđenja činjenice o prestanku postojanja zajednice suvlasnika.

(3) Upravitelj zgrade zastupa zajednicu suvlasnika u postupku likvidacije te se otvaranjem likvidacijskog postupka upisuje u Registar zajednica suvlasnika kao osoba ovlaštena za zastupanje zajednice suvlasnika do okončanja postupka likvidacije i brisanja zajednice suvlasnika iz Registra zajednica suvlasnika.

*Postupci pred nadležnim tijelima***Članak 17.**

- (1) Upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika međuvlasničkim ugovorom ili posebnom odlukom suvlasnika na to ovlasti zastupa zajednicu suvlasnika u svim postupcima koji se vode pred nadležnim tijelima.
- (2) Prije započinjanja postupaka iz stavka 1. ovoga članka zajednica suvlasnika može provesti postupak medijacije.
- (3) Odluke iz stavka 1. ovoga članka donose se natpolovičnom većinom.
- (4) Za rješavanje sporova iz ovoga Zakona mjesno je nadležan sud na čijem se području zgrada nalazi.

DIO DRUGI**ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE, NJIHOVO ODRŽAVANJE,
ZAJEDNIČKA PRIČUVA I OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE***Zajednički dijelovi i uređaji zgrade***Članak 18.**

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade
2. pokrov
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase
4. pročelja zgrade, uključujući prozore i vrata
5. vrata na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade
6. ovojnica zgrade
7. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade
8. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
9. dimnjaci, dimovodni kanali i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije, uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada
10. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
11. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade
12. prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji zgrade te prostori između temelja, između zadnje međukatne konstrukcije i pokrova i drugi prostori koji nisu projektirani za boravak ljudi ili ostavljanje stvari
13. vatrogasni pristupi, ljestve i stubišta
14. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
15. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade

16. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući revizijska okna, te glavni vertikalni i horizontalni vodovi instalacija za odvodnju do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade
17. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
18. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
19. električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za poseban dio zgrade
20. nužna i rasvjeta u slučaju nužde
21. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade
22. radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade
23. zajedničke televizijske ili radioantenske instalacije, uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redovit prijam do mjesta razdvajanja u poseban dio zgrade
24. instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za poseban dio zgrade
25. zajednički sustavi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu potrošne tople vode, primjerice kotlovnica, dizalica topline, toplinska podstanica, zatim zajednički sustavi automatizacije i upravljanja zgradom
26. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline
27. zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala
28. gromobranske instalacije
29. kanali i uređaji za transport smeća
30. portafoni, uređaji i oprema za videonadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade
31. septičke, sabirne jame i drugi individualni uređaji za pročišćavanje otpadnih voda, ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi, smetlarnici i druge građevine na građevnoj čestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade, te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade i građevne čestice koji pripadaju zgradi
32. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade.

*Održavanje zajedničkih dijelova zgrade***Članak 19.**

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je skup aktivnosti kojima se, osim u interesu suvlasnika, u javnom interesu održavaju i unaprjeđuju projektirana svojstva zgrade u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti u skladu s važećim propisima.

*Očuvanje temeljenih zahtjeva za građevinu i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima***Članak 20.**

(1) U zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine i u zgradama koje su građene bez armiranobetonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža ne smiju se izvoditi prorezi za instalacije u zidovima i ugradnja instalacijskih ormarića ni za koju vrstu instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada.

(2) Na izgrađenim zgradama ne smiju se izvoditi radovi nadograđivanja, natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, dozvoljeni su radovi natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa ako se takvi radovi izvode u skladu s propisima kojima se uređuje projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevina, kao i s propisima kojima je propisana zaštita kulturnih dobara, i to unificirano za cijelu zgradu.

(4) Na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju se postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenski sustavi, kao ni cijevi, kabeli i pribor za te uređaje.

(5) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, navedeni uređaji mogu se postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s javne površine.

(6) Svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada moraju biti usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom originalnih elemenata.

(7) Na mjestima za punjenje električnih vozila u zgradama ili na zgradama potrebno je primijeniti mjere zaštite od požara propisane posebnim zakonom kojim se uređuje zaštita od požara.

(8) Svi građevinski radovi na izgrađenim zgradama moraju se provoditi u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje i prostornoga uređenja.

*Ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe***Članak 21.**

(1) Na temelju ovoga Zakona iz državnog proračuna sufinancira se ugradnja dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade koje kumulativno zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50 % suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige odnosno suvlasnici fizičke osobe u vlasništvu imaju više od 50 % ukupne vrijednosne površine zgrade u zgradama za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi

- imaju najmanje tri kata ili u kojima stanuje suvlasnik odnosno član kućanstva suvlasnika koji je osoba s invaliditetom s najmanje 80-postotnim tjelesnim oštećenjem na donjim ekstremitetima ili osoba III. ili IV. stupnja funkcionalnog oštećenja koje se odnosi na tjelesno oštećenje
- izrađen je glavni projekt ugradnje dizala ili uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe sukladno propisima o gradnji
- natpolovičnom većinom suvlasnika donesena je odluka o ugradnji dizala ili uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe
- imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima ugradnje dizala ili uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe.

(2) Republika Hrvatska sufinancirat će jednu trećinu ukupnih troškova ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade.

(3) Odluku o donošenju Programa ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.

(4) U Programu iz stavka 3. ovoga članka detaljno se razrađuju mjere za poticanje ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade radi povećanja kvalitete života stanara, detaljno se propisuju uvjeti za sufinanciranje ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, potrebne suglasnosti, prioriteti prilikom sufinanciranja ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, mogućnost sudjelovanja jedinica lokalne samouprave u sufinanciranju ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, način objave i sadržaj javnog poziva za sufinanciranje ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, sustav bodovanja projekata ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade, sadržaj ugovora o sufinanciranju ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade i razlozi za raskid takvog ugovora.

(5) Odredbe ovoga članka ne odnose se na poslovne zgrade.

Uređenje pročelja

Članak 22.

(1) Na temelju ovoga Zakona iz državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne samouprave sufinancira se uređenje pročelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada koje kumulativno zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se unutar kulturno-povijesnih cjelina gradova
- izrađen je glavni projekt uređenja pročelja sukladno propisima o gradnji
- ne sufinanciraju se po nekoj drugoj osnovi
- natpolovičnom većinom suvlasnika donesena je odluka o uređenju pročelja
- imaju osigurana financijska sredstva prema udjelu zajednice suvlasnika u ukupnim troškovima uređenja pročelja.

- (2) Republika Hrvatska sufinancirat će jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja za postojeće zgrade.
- (3) Na temelju ovoga Zakona obveza je jedinice lokalne samouprave da sufinancira jednu trećinu ukupnih troškova uređenja pročelja postojeće zgrade.
- (4) Izvođač odnosno druga osoba koju odredi izvođač na temelju glavnog projekta za uređenje pročelja postojeće zgrade ima pravo privremeno i bez naknade zauzeti javnu površinu ili drugo zemljište nužno za organizaciju gradilišta, postavljanje skele i/ili je koristiti za pristup gradilištu te dovoz i odvoz građevnih proizvoda odnosno građevinskog otpada.
- (5) Odluku o donošenju Programa uređenja pročelja za postojeće zgrade donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.
- (6) U Programu iz stavka 5. ovoga članka detaljno se razrađuju mjere za poticanje uređenja pročelja za postojeće zgrade radi očuvanja kulturnog, povijesnog i društvenog obilježja gradova, detaljno se propisuju preduvjeti za sufinanciranje uređenja pročelja za postojeće zgrade, potrebne suglasnosti, prioriteti prilikom sufinanciranja uređenja pročelja za postojeće zgrade, poticanje mjera energetske obnove, način objave i sadržaj javnog poziva za sufinanciranje uređenja pročelja za postojeće zgrade, sustav bodovanja projekata uređenja pročelja za postojeće zgrade, sadržaj ugovora o sufinanciranju uređenja pročelja za postojeće zgrade i razlozi za raskid takvog ugovora.
- (7) Odredbe ovoga članka ne odnose se na poslovne zgrade.

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Članak 23.

- (1) Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje.
- (2) Izvanredno održavanje uključuje: hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje.

Redovito održavanje

Članak 24.

- (1) Redovito održavanje su aktivnosti koje se obavljaju redovito radi ispunjavanja obveza propisanih važećim propisima te održavanja zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju u skladu s izjavom izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, tehničkim uputama i specifikacijama, normama ili prema očitoj potrebi odnosno uobičajeno razumnoj potrebi.
- (2) Redovito održavanje obuhvaća:
1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na električnoj instalaciji, vodovodnoj instalaciji, uključujući uređaj za povećanje pritiska vode, kanalizaciji, uključujući prepumpne uređaje, plinskoj instalaciji, instalaciji centralnog grijanja, instalaciji ventilacije i klimatizacije, dizalu, antenskoj, telefonskoj i drugoj kabelskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožarnoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, sustavima audiovideonadzora i protuprovalne zaštite, pročeljima, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade,

parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima, zamjene odnosno popravke pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zajedničkih dijelova zgrade, bojenje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjeru tekućina i druge aktivnosti koje su predviđene projektom zgrade i dokumentacijom te opreme, uređaja ili instalacija zajedničkog dijela zgrade, otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima zgrade odnosno njezinim dijelovima na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje zgrade uskladi s projektiranim stanjem zajedničkih dijelova zgrade

2. čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, čišćenje grafita na pročelju zgrade, čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade, čišćenje snijega i leda na prolazima koji su zajednički dijelovi zgrade, deratizaciju i dezinsekciju.

Hitan popravak

Članak 25.

(1) Hitan popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

(2) Hitan popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.

(3) Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u slučaju:

1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
4. kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor
5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
9. kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
10. otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

(4) Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

(5) Upravitelj koji je poduzeo hitan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

(6) Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripadku ako ih ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

(7) U slučaju iz stavka 6. ovoga članka utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi suvlasnik tog dijela zgrade.

(8) Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavaka 5. i 6. ovoga članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini sukladno zakonu kojim se uređuje ovrha.

Nužan popravak

Članak 26.

(1) Nužan popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

(2) Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova radi:

1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

(3) Upravitelj zgrade za nalaz iz stavka 4. ovoga članka i nužan popravak treba imati suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

(4) Suglasnost iz stavka 3. daje se na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja.

(5) Nalaz stručne osobe iz stavka 4. ovoga članka sastoji se od tehničkog opisa predmeta s ocjenom stanja i karakterističnih fotografija zatečenog stanja.

(6) Za troškove nastale nužnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

(7) Upravitelj koji je poduzeo nužan popravak iz stavka 1. ovoga članka o svom trošku ima pravo na naknadu toga troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

(8) Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavka 7. ovoga članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini sukladno zakonu kojim se uređuje ovrha.

(9) Ako upravitelj ne poduzme nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sukladno odredbama ovoga članka i u primjerenom roku, ne dužem od 90 dana, trajno ne otkloni uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno uzrok ugrožavanja osnovnih

životnih uvjeta u zgradi, takve nužne popravke može poduzeti jedinica lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi, na temelju nalaza iz stavka 4. ovoga članka ili nalaza koji je izradila stručna osoba jedinice lokalne samouprave i odluke suvlasnika iz stavka 3. ovoga članka.

(10) U slučaju iz stavka 9. ovoga članka jedinica lokalne samouprave ima pravo naknaditi troškove koji su joj nastali poduzimanjem nužnih popravaka od zajednice suvlasnika odnosno svih suvlasnika razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima na isti način kao i upravitelj.

(11) Na pravo jedinice lokalne samouprave iz stavka 10. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe stavaka 7. i 8. ovoga članka.

Investicijsko održavanje

Članak 27.

(1) Investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti kojima je cilj unaprjeđenje projektiranih odnosno postignutih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine.

(2) Zahvat investicijskog održavanja koji po svojoj prirodi ili opsegu premašuje okvire redovitog održavanja nekretnine smatra se poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, osim ako ovim Zakonom nije drukčije propisano.

Zajednička pričuva

Članak 28.

(1) Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom odnosno dijelom zgrade.

(2) Doprinosi za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja zgrade te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

(3) Zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka odnosno prema udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.

(4) Međuvlasničkim ugovorom može se odrediti da se za pojedine poslovne prostore koji se koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, posebne dijelove zgrade koji se koriste za kratkoročan najam i/ili najam za veći broj osoba plaća pričuva u iznosu dva puta višem od onoga koji plaćaju vlasnici stanova.

(5) Suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi od onoga propisanog u stavcima 3. i 4. ovoga članka, i to:

- odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinog suvlasnika

– suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi.

(6) Svaki suvlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilima iz stavaka 3., 4. i 5. ovoga članka i jesu li valjane odluke suvlasnika donesene prema ovlastima iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, a kad nema valjane odluke o raspodjeli troškova za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, da po pravednoj ocjeni utvrdi ključ za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost uporabe tih uređaja.

(7) Ako troškovi za zgradu budu podmireni iz zajedničke pričuve u skladu s njezinom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike koji su uplatili svoje doprinose u tu pričuvu.

(8) Odredba stavka 4. ovoga članka ne primjenjuje se na poslovne prostorne koji imaju poseban ulaz s javno dostupne površine.

(9) Sredstva zajedničke pričuve koriste se za provedbu aktivnosti iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjeg programa održavanja i upravljanja zgradom, a posebice za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka, poboljšica, osiguranja zgrade, naknade za rad upravitelju zgrade, naknade za rad predstavnika suvlasnika, nabave alata za čišćenje i održavanje, kao i sitnog potrošnog materijala, za plaćanje zajedničkih troškova od potrošnje električne energije, otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, za potrebe vođenja upravnih i sudskih postupaka te za odvjetničke troškove zastupanja.

(10) Sredstva zajedničke pričuve mogu se, u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom, koristiti i za pokriće troškova investicijskog održavanja i/ili otplate zajma za financiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje financiranje troškova iz stavka 9. ovoga članka.

(11) Ako su raspoloživa sredstva zajedničke pričuve veća od troškova predviđenih za aktivnosti iz stavaka 9. i 10. ovoga članka, moguće ih je, odlukom natpolovične većine suvlasnika, koristiti i za druge potrebe u zgradi.

Minimalan iznos i način plaćanja zajedničke pričuve

Članak 29.

(1) Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na poseban račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom.

(2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.

(3) Minimalan iznos zajedničke pričuve po četvornome metru vrijednosne površine stana godišnje iznosi 0,54 % etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u »Narodnim novinama«.

(4) Godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ne može se utvrditi mje-

sečni iznos zajedničke pričuve koji je manji od 1/12 iznosa propisanog stavkom 3. ovoga članka.

(5) 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 propisane stavkom 3. ovoga članka.

Obveza osiguranja zgrade

Članak 30.

Zajednica suvlasnika putem upravitelja obvezna je osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika odnosno od požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Kućni red

Članak 31.

- (1) Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih pravila.
- (2) Suvlasnici i svi koji se koriste zgradom obvezni su pridržavati se kućnog reda.
- (3) Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje se koriste njegovim posebnim dijelom zgrade ili su kod njega u posjetu.
- (4) Nepridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz međuvlasničkog ugovora.
- (5) Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom propisuje opća pravila kućnog reda koja se odnose na korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dopuštenu razinu buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, satnicu kućnog mira, kao i odstupanja u iznimnim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove te po potrebi i druga pitanja.

Povrede kućnog reda

Članak 32.

- (1) Svaki suvlasnik koji primijeti povredu kućnog reda može takvu povredu dokumentirati na primjeren način i zatim inicirati prikupljanje potpisa ili izjašnjava-nje elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom na obrazloženu odluku, kojom će suvlasnici takvu odluku potvrditi.
- (2) Povreda kućnog reda utvrđena je kada suvlasnici koji imaju natpolovičnu većinu potpišu ili potvrde elektroničkom poštom, uz dokaz identiteta ili s kvalifi-ciranim elektroničkim potpisom, odluku o nepridržavanju pravila kućnog reda.
- (3) Upravitelj zgrade će, nakon što je donesena odluka iz stavka 1. ovoga članka, na zahtjev jednog suvlasnika, uputiti opomenu o obvezi pridržavanja kućnog reda onome suvlasniku koji se ne pridržava kućnog reda.
- (4) Ako se radi o povredi kućnog reda trajnije naravi, u opomeni je potrebno odrediti rok za otklanjanje povrede.

- (5) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka nova opomena može se uputiti nakon isteka roka za izvršenje obveze.
- (6) Upravitelj zgrade obavezan je uputiti opomenu iz stavka 3. ovoga članka u roku od deset radnih dana od zaprimanja zahtjeva.
- (7) Međuvlasničkim ugovorom moguće je propisati obvezu plaćanja naknade za povrede kućnog reda.
- (8) Ako međuvlasnički ugovor sadrži klauzulu iz stavka 7. ovoga članka, upravitelj zgrade će suvlasniku kojem u razdoblju od dvije godine uputi tri opomene, uz treću i svaku sljedeću opomenu u tom razdoblju izdati odluku o naknadi za nepridržavanje kućnog reda.
- (9) Naknada iz stavka 7. ovoga članka može se propisati u međuvlasničkom ugovoru u rasponu od 50,00 do 500,00 eura.
- (10) Odluku o naplati naknade iz stavka 8. ovoga članka provodi upravitelj zgrade na temelju odluke natpolovične većine suvlasnika.
- (11) Naknada iz stavka 9. ovoga članka uplaćuje se na račun zajedničke pričuve.
- (12) Opomene iz stavka 3. ovoga članka unose se u Registar zajednica suvlasnika na zahtjev upravitelja zgrade.
- (13) Opomene iz stavka 3. ovoga članka brišu se iz Registra zajednice suvlasnika nakon proteka dvije godine od unosa u Registar zajednica suvlasnika.

Obavljanje gospodarske djelatnosti u stambenim zgradama

Članak 33.

- (1) U stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se, osim stanovanja, obavljati registrirane tihe i mirne djelatnosti.
- (2) Osim djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka, u stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se obavljati i druge registrirane djelatnosti ako je za njihovo obavljanje utvrđena promjena namjene stana, sukladno odredbama propisa kojim se uređuje prostorno uređenje, i dobivena suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom u kojem se takva djelatnost obavlja.
- (3) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 2. ovoga članka na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina.
- (4) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 2. ovoga članka tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.
- (5) Opoziv suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.
- (6) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.
- (7) Nijedan suvlasnik nije dužan trpjeti da ga se obavljanjem poslovne djelatnosti u stanu u višestambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi uznemirava na način da je izložen prekomjernoj buci ili vibracijama i ovlašten je zahtijevati da takvo uznemiravanje prestane te da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.

*Stanovi za kratkoročan najam***Članak 34.**

- (1) Vlasniku stana i svakoj trećoj osobi koja namjerava koristiti stan za kratkoročan najam potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom koji se namjerava koristiti za kratkoročan najam.
- (2) Prilikom prikupljanja suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka smatra se da su s takvom namjenom korištenja stana suglasni svi suvlasnici posebnih dijelova koji se koriste za kratkoročan najam.
- (3) Vlasnik stana dužan je brinuti se da se njegov stan ne koristi za kratkoročan najam bez potrebne suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka te se ne oslobađa prekršajne odgovornosti ako je stan dao u najam trećoj osobi ili osobama.
- (4) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 1. ovoga članka na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina.
- (5) Suglasnost iz stavka 4. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.
- (6) Opoziv suglasnosti iz stavka 5. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.
- (7) Suglasnost iz stavka 1. ovoga članka i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

*Najam za veći broj osoba***Članak 35.**

- (1) Vlasniku posebnog dijela zgrade i svakoj trećoj osobi koja namjerava koristiti svoj poseban dio zgrade za smještaj više od četiri punoljetne osobe koje nisu rodbinski povezane u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno drugog stupnja srodstva potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi koji graniče s njegovim posebnim dijelom koji se namjerava koristiti za najam za veći broj osoba.
- (2) Vlasnik posebnog dijela zgrade dužan je brinuti se da se njegov poseban dio ne koristi za najam bez potrebne suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka te se ne oslobađa prekršajne odgovornosti ako je stan dao u najam trećoj osobi ili osoba-ma.
- (3) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 1. ovoga članka na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina.
- (4) Suglasnost iz stavka 3. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.
- (5) Opoziv suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.

(6) Suglasnost iz stavka 1. ovoga članka i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

DIO TREĆI

SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE

Međuvlasnički ugovor

Članak 36.

(1) Prava, obveze i međusobne odnose suvlasnika zgrade u zajednici suvlasnika u pogledu upravljanja i održavanja zgrade ili funkcionalne cjeline zgrade suvlasnici su dužni urediti međuvlasničkim ugovorom.

(2) Međuvlasnički ugovor sadrži:

- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
- mogućnost zastupanja zajednice suvlasnika od strane predstavnika suvlasnika, po punomoći
- obveze pridržavanja kućnog reda
- mogućnost određivanja naknade za nepridržavanje kućnog reda te visinu naknada
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija te uređaja i zemljišta koji pripadaju određenoj nekretnini
- druge odredbe potrebne za uređenje međusobnih odnosa suvlasnika zgrade.

(3) Međuvlasnički ugovor smatra se sklopljenim kada ga potpiše natpolovična većina suvlasnika, a odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike, ako nije drukčije propisano ovim Zakonom.

(4) Međuvlasnički ugovor predstavnik suvlasnika dužan je dostaviti upravitelju zgrade u roku od 15 dana od njegova sklapanja.

(5) Upravitelj zgrade obavezan je međuvlasnički ugovor dostaviti u Registar zajednica suvlasnika.

Sastanak suvlasnika

Članak 37.

(1) Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i u skladu s propisima zajednica suvlasnika donosi na sastanku suvlasnika.

(2) Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika.

(3) 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.

(4) Sastanak suvlasnika može sazvati i upravitelj zgrade.

(5) 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.

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

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

(8) 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.

(9) 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.

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

Učestalost održavanja sastanka suvlasnika

Članak 38.

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.

Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom

Članak 39.

(1) Odluka u upravljanju zgradom donesena je kad se o odluci pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika.

(2) Odluka iz stavka 1. ovoga članka smatra se poslom redovite uprave sukladno zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

(3) Odluke o upravljanju zgradom odluke su o:

1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, zamjenika predstavnika suvlasnika, kao i vijeća suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja zgrade
3. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
4. višegodišnjem programu održavanja zgrade
5. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
6. osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade
7. visini pričuve
8. obnovi zgrade nakon djelovanja elementarne ili katastrofalne nepogode
9. energetske obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim primjeni mjera energetske učinkovitosti, ugradnji sustava koji se koriste obnovljivim izvorima energije
10. postavljanju kanalske infrastrukture i mjesta za punjenje električnih vozila, vodeći računa o sigurnosti u slučaju požara
11. uređenju pročelja
12. ugradnji i postavljanju dizala te korištenju zajedničkog prostora i zemljišta za tu namjenu
13. unaprjeđenju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uređajima za nesmetan pristup na zajedničkim dijelovima zgrade s kojima se omogućava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti
14. unaprjeđenju ispunjenja temeljnih zahtjeva za građevinu
15. primjeni mjera zelene infrastrukture na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
16. primjeni mjera održive urbane mobilnosti na zgradi i na građevnoj čestici zgrade te na građevnoj čestici koja pripada zgradi
17. primjeni mjera za smanjenje potrošnje vode
18. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
19. posebnim odredbama u kućnom redu i o naknadama za povrede
20. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
21. pravnom zastupanju
22. naknadi za rad predstavnika suvlasnika
23. davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam do jedne godine
24. drugim pitanjima povezanim s upravljanjem zgradom o kojima, prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima, odlučuju suvlasnici u okviru redovitog održavanja.

(4) Kvalificiranom većinom donose se odluke o:

1. poslovima iz članka 27. ovoga Zakona

2. prenamjeni zajedničkih dijelova u poseban dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru
 3. dogradnji i/ili nadogradnji zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog i/ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru
 4. davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od jedne godine
 5. osnivanju založnog prava na zgradi ako se založnim pravom osigurava tražbina koja se koristi za poboljšice zgrade, i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade.
- (5) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u slučaju izvršenja nužnih popravaka iz članka 26. stavka 2. ovoga Zakona odluka o s tim povezanom povećanju iznosa pričuve može se donijeti uz suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.
- (6) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odluke o davanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u zgradi koje se ne mogu smatrati mirnim i tihim djelatnostima, odluke o davanju suglasnosti za kratkoročan najam i najam za veći broj osoba donose se uz uvjete propisane člancima 33., 34. i 35. ovoga Zakona.
- (7) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, odluka o izboru predstavnika suvlasnika koji nije jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalan životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi donosi se dvotrećinskom većinom.
- (8) Upravitelj zgrade obavezan je sve odluke suvlasnika u upravljanju zgradom dostaviti u Registar zajednica suvlasnika.

Donošenje odluke prikupljanjem potpisa

Članak 40.

- (1) 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.
- (2) Odluka donesena na način propisan u stavku 1. ovoga članka obvezujuća je za sve suvlasnike.
- (3) 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.

Obveze suvlasnika

Članak 41.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Građevinski radovi na zgradi smiju se izvoditi samo sukladno propisima kojim se uređuje područje gradnje.
- (4) 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.
- (5) 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.

(6) 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.

Predstavnik suvlasnika

Članak 42.

(1) Predstavnik suvlasnika je poslovno sposobna fizička osoba koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalan životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, izabran na način da odluku o njegovu izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.

(2) Ako nije moguće izabrati predstavnika suvlasnika na način predviđen stavkom 1. ovoga članka, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području zgrada nalazi.

(3) Odluka o izboru predstavnika suvlasnika iz stavka 2. ovoga članka donosi se dvotrećinskom većinom.

(4) 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. izvijestiti 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.

- (5) Predstavnik suvlasnika ne odgovara za odluke suvlasnika donesene u skladu s odredbama ovoga Zakona.
- (6) Međuvlasničkim ugovorom može se predvidjeti mogućnost da predstavnik suvlasnika, bez suglasnosti ostalih suvlasnika, svrhovito i namjenski raspolaže iznosima do najviše 2000,00 eura po pojedinom poslu.
- (7) Ako suvlasnici nisu izabrali predstavnika suvlasnika, upravitelj je sve suvlasnike dužan pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja.
- (8) Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja iz stavka 7. ovoga članka, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika.
- (9) Prinudni predstavnik suvlasnika, kojeg imenuje upravitelj, mora biti poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište u jedinici lokalne samouprave u kojoj se zgrada nalazi te mora imati visoku stručnu spremu iz područja društvenih ili tehničkih znanosti, uz uvjet da se protiv te osobe ne vodi kazneni postupak.
- (10) Upravitelj je dužan u roku od 15 dana obavijestiti sve suvlasnike o imenovanju osobe prinudnog predstavnika suvlasnika.
- (11) Prava i obveze predstavnika suvlasnika iz ovoga Zakona ne mogu se prenijeti na treće osobe.
- (12) Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika iz stavka 4. ovoga članka te ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad.

Trajanje mandata predstavnika suvlasnika

Članak 43.

- (1) Mandat predstavniku suvlasnika prestaje:
- opozivom
 - ostavkom ili
 - smrću.
- (2) Predstavnik suvlasnika podnosi ostavku u pisanom obliku i o podnošenju ostavke dužan je istoga dana izvijestiti sve suvlasnike pisanim putem, poštom ili putem oglasne ploče i elektroničkom poštom, a upravitelja zgrade pisanim putem, poštom ili elektroničkom poštom.
- (3) Predstavnik suvlasnika koji je podnio ostavku ili je opozvan dužan je suvlasnicima podnijeti izvješće o izvršenju programskih i ugovornih obveza koje se odnose na upravljanje i održavanje zgrade, sa stanjem na dan podnošenja ostavke.
- (4) Predstavnik suvlasnika koji je podnio ostavku ili je opozvan, osim izvješća iz stavka 3. ovoga članka, dužan je u roku od tri radna dana predati upravitelju zgrade svu dokumentaciju, isprave, šifre, ključeve i ostalu imovinu, o čemu se sastavlja poseban primopredajni zapisnik.
- (5) Dokumentaciju, isprave, šifre, ključeve i ostalu imovinu iz stavka 4. ovoga članka upravitelj je dužan zadržati do obavijesti suvlasnika o imenovanju novoga predstavnika suvlasnika.

(6) Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom.

Naknada za rad predstavnika suvlasnika

Članak 44.

(1) Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Odluka o naknadama za predstavnika suvlasnika i odluke o naknadi za grubo zanemarivanje za predstavnika suvlasnika donose se natpolovičnom većinom suvlasnika.

(6) 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.

Vijeće suvlasnika

Članak 45.

- (1) Ako se tako predvidi međuvlasničkim ugovorom, unutar zajednice suvlasnika može se osnovati Vijeće suvlasnika koje pruža stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u obavljanju njegovih zadaća te nadzire rad predstavnika suvlasnika i upravitelja.
- (2) Član vijeća suvlasnika može biti jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalan životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, izabran na način da odluku o njegovu izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.
- (3) Ako se osniva Vijeća suvlasnika, međuvlasničkim ugovorom potrebno je propisati:
 - mogućnost da se formira Vijeće suvlasnika
 - koje cjeline zgrade zastupaju pojedini članovi Vijeća suvlasnika
 - koliko najmanje i koliko najviše članova može imati Vijeće suvlasnika
 - način izbora članova i predsjednika Vijeća suvlasnika
 - način rada Vijeća suvlasnika
 - kvorum i potrebne većine za donošenje odluka.
- (4) Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti da Vijeće suvlasnika donosi odluke koje su suvlasnici ovlašteni donositi jednotrećinskom i natpolovičnom većinom, kao i ograničenja u odlukama koje Vijeće može donijeti.
- (5) Odluku o izboru članova Vijeća suvlasnika za svaku pojedinu cjelinu donose suvlasnici te cjeline.
- (6) Članovi Vijeća suvlasnika među sobom, natpolovičnom većinom izabranih članova Vijeća, biraju i opozivaju predsjednika Vijeća.
- (7) Vijeće suvlasnika konstituira se izborom predsjednika Vijeća suvlasnika na prvoj sjednici koja se mora održati najkasnije 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru Vijeća suvlasnika.
- (8) Vijeće suvlasnika o svojem radu podnosi suvlasnicima kratko pisano izvješće najkasnije do 1. veljače tekuće godine za proteklu godinu.
- (9) O sastanku Vijeća suvlasnika vodi se zapisnik koji potpisuje predsjednik Vijeća suvlasnika ili druga osoba koja je sazvala sastanak i zapisničar.

*Zamjenik predstavnika suvlasnika***Članak 46.**

- (1) Zamjenik predstavnika suvlasnika mijenja predstavnika suvlasnika u slučaju njegove spriječenosti i ima ista prava i obveze kao i predstavnik suvlasnika dok obavlja zamjenu te ga se bira odlukom natpolovične većine suvlasnika.
- (2) Mogućnost imenovanja zamjenika suvlasnika, njegove ovlasti i naknada za njegov rad propisuju se međuvlasničkim ugovorom.

DIO ČETVRTI

UPRAVLJANJE ZGRADOM*Obveza povjeravanja upravljanja zgradom***Članak 47.**

- (1) Suvlasnici zgrade odnosno dijela zgrade obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade.
- (2) Investitor novoizgrađene zgrade obavezan je poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju zgrade u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole, osim u slučajevima kada nakon izgradnje investitor ostane jedini vlasnik.
- (3) Obveza iz stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na zgrade s jednim vlasnikom i zgrade čiji su suvlasnici bračni drugovi ili izvanbračni drugovi ili životni partneri ili neformalni životni partneri i/ili osobe u međusobnom krvnom ili tazbinskom srodstvu.

*Ugovor o upravljanju zgradom***Članak 48.**

- (1) Poslovi upravljanja zgradom povjeravaju se upravitelju zgrade ugovorom o upravljanju zgradom (u daljnjem tekstu: ugovor o upravljanju) koji suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika, sklapaju s upraviteljem zgrade izabranim odlukom donesenom na temelju ovoga Zakona.
- (2) Ugovor o upravljanju sadrži:
 1. ugovorne strane
 2. mjesto i datum sklapanja
 3. podatke o odluci suvlasnika o izboru odnosno promjeni upravitelja zgrade
 4. zemljišnoknjižne i katastarske oznake ako su zgrade upisane u zemljišnu knjigu i katastar, adresu i osobni identifikacijski broj zajednice suvlasnika
 5. prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, suvlasnika i zajednice suvlasnika
 6. iznos naknade za rad upravitelja zgrade
 7. ime i prezime predstavnika suvlasnika i druge osobe ovlaštene za predstavljanje suvlasnika prema upravitelju zgrade, ako takve ima, te granice njegovih ovlasti
 8. uvjete i način upravljanja zgradom

9. uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
10. opis zgrade i građevne čestice zgrade
11. popis posebnih dijelova zgrade i vlasnika posebnih dijelova zgrade s veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine
12. način dostave informacija upravitelju zgrade nužnih za upravljanje zgradom
13. pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima
14. druga pitanja.

Upravitelj zgrade

Članak 49.

- (1) Upravitelj zgrade može biti pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama.
- (2) Upravitelj zgrade upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te utvrđenih međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju.
- (3) Upravitelj zgrade zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno.
- (4) Upravitelj zgrade raspolaže sredstvima zajedničke pričuve prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjem programu održavanja zgrade, međuvlasničkom ugovoru i ugovoru o upravljanju zgradom te odluci suvlasnika.

Prinudni upravitelj zgrade

Članak 50.

- (1) U zgradama u kojima suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade na način propisan ovim Zakonom prinudnog upravitelja zgrade, u roku od šest mjeseci od saznanja, imenovat će rješenjem gradonačelnik odnosno općinski načelnik na čijem se području zgrada nalazi.
- (2) Za imenovanje upravitelja iz stavka 1. ovoga članka gradonačelnik odnosno općinski načelnik raspisuje javni poziv u kojem će predvidjeti uvjete koje moraju ispunjavati prinudni upravitelji.
- (3) Ponudu na javni poziv iz stavka 2. ovoga članka mogu podnijeti sve fizičke i pravne osobe koje su registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja zgradama i koje imaju uvjete propisane ovim Zakonom.
- (4) Ako jedinica lokalne samouprave na svojem području ima više zgrada za koje je potrebno imenovati prinudnog upravitelja, u javnom pozivu iz stavka 2. ovoga članka navodi se broj potrebnih ponuditelja koji će se imenovati za prinudnog upravitelja.
- (5) Ako se na javni poziv odazove više upravitelja nego što ima zgrada, za svaku će se zgradu imenovati drugi prinudni upravitelj prema redoslijedu zaprimljenih ponuda, osim u slučaju kada jedna zgrada ima više funkcionalnih cjelina, tada se odabire postojeći ili prevladavajući upravitelj te zgrade.

(6) Ako na javni poziv ne pristigne niti jedna ponuda, za prinudnog upravitelja imenovat će se trgovačko društvo u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi, a koja treba ispunjavati uvjete za upravitelja zgrade propisane ovim Zakonom.

(7) Prinudni upravitelj zgrade na temelju rješenja iz stavka 1. ovoga članka upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja, dok zgradu na upravljanje ne preuzme novoizabrani upravitelj zgrade.

(8) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

(9) Prijedlog za imenovanje prinudnog upravitelja gradonačelniku odnosno općinskom načelniku može podnijeti svaki suvlasnik ili upravitelj kojem je prestao ugovor o upravljanju, ali samo ako suvlasnici do dana prestanka ugovora nisu imenovali novog upravitelja.

(10) Prinudni upravitelj zgrade ima sva prava i obveze upravitelja zgrade iz članka 49. ovoga Zakona.

Ukidanje rješenja o prinudnom upravitelju zgrade i određivanje novog prinudnog upravitelja zgrade

Članak 51.

(1) Gradonačelnik odnosno općinski načelnik na čijem se području zgrada nalazi rješenjem će ukinuti rješenje o prinudnom upravitelju zgrade ako:

1. suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu s ovim Zakonom ili
2. prinudni upravitelj zgrade ne upravlja zgradom u skladu s ovim Zakonom.

(2) U slučaju iz stavka 1. točke 2. ovoga članka gradonačelnik grada odnosno općinski načelnik na čijem se području zgrada nalazi rješenjem će odrediti novog prinudnog upravitelja zgrade.

(3) Protiv rješenja iz ovoga članka ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Prava i obveze upravitelja zgrade

Članak 52.

(1) Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

1. otvoriti i voditi poseban račun ili račun posebne namjene za svaku zgradu te osigurati vođenje poslovanja svake zajednice suvlasnika odvojeno od računa upravitelja i ostalih računa kojima upravitelj upravlja
2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima
3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
4. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik

posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade

5. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata

6. osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste

7. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika

8. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja

9. ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade

10. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve

11. obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine

12. redovito podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve

13. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine

14. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine

15. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika

16. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika

17. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade

18. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata

19. otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade

20. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova

21. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji,

- među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici
22. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci
23. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kojeg to suvlasnik zatraži
24. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade
25. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
26. u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada te prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara
27. podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika.
- (2) Za obavljanje poslova iz stavka 1. ovoga članka upravitelj zgrade ima pravo na naknadu sukladno ugovoru o upravljanju odnosno sukladno cjeniku upravitelja.
- (3) U slučaju stečaja ili ovrhe protiv upravitelja sredstva koja su na računu zgrade nisu predmet stečajne mase i na njima se ne može provesti ovrha.

Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja zgrade

Članak 53.

- (1) Prava i obveze iz članka 52. ovoga Zakona upravitelj zgrade može ostvarivati odnosno ispunjavati vlastitim radom, ako za to ispunjava propisane uvjete, ili putem druge osobe koja za to ispunjava propisane uvjete, a koju je u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno.
- (2) Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2500,00 eura upravitelj zgrade obavezan je zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.
- (3) Prilikom ispunjavanja obveza iz ovoga članka upravitelj zgrade obavezan je pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika, ako ih je dobio.

Preuzimanje zgrade na upravljanje

Članak 54.

- (1) Upravitelj zgrade preuzima zgradu na upravljanje na temelju ugovora o upravljanju.

(2) U slučaju promjene upravitelja novi upravitelj zgrade ne može preuzeti upravljanje ako prijašnjem upravitelju zgrade nije otkazan ugovor o upravljanju odnosno ako nije raskinut, poništen ili utvrđen ništetnim.

(3) Prethodno izabrani upravitelj zgrade dužan je sredstva zajedničke pričuve utvrđena zapisnikom iz članka 52. stavka 1. točke 22. ovoga Zakona staviti na raspolaganje novoizabranom upravitelju zgrade u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

(4) Prijašnji upravitelj dužan je novom upravitelju predati dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju koju je posjedovao, a koja se odnosi na zgradu, u roku od 30 dana od dana kada je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

DIO PETI

NADZOR

Članak 55.

Nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo.

Ovlasti komunalnih redara

Članak 56.

(1) Komunalni redari imaju ovlast obavljanja nadzora nad provedbom odredbi ovoga Zakona u skladu s ovlastima koje proizlaze iz zakona kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.

(2) Mjere za otklanjanje uočenih nepravilnosti ili druge mjere propisane ovim Zakonom fizičkim i pravnim osobama rješenjem naređuje komunalni redar.

(3) Protiv rješenja koje donosi komunalni redar može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje upravno tijelo županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva, a o žalbama protiv rješenja koje donosi komunalni redar Grada Zagreba odlučuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove komunalnoga gospodarstva.

(4) Žalba izjavljena protiv rješenja komunalnog redara ne odgađa njegovo izvršenje.

(5) Optužni prijedlog za prekršaj propisan ovim Zakonom koji u nadzoru utvrdi komunalni redar podnosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave.

DIO ŠESTI

PREKRŠAJNE ODREDBE

Prekršaji upravitelja

Članak 57.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 5500,00 eura kaznit će se za prekršaj upravitelj zgrade pravna osoba ako:

1. nadležnom područnom uredu za katastar odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba u elektroničkom obliku putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra ne podnese zahtjev

- za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada odnosno ako ne prijavi svaku promjenu upisanih podataka u propisanom roku (članak 10. stavci 1. i 3. i članak 12. stavci 1. i 3.)
2. ne otvori, ne vodi i ne upravlja posebnim računom na koji su položena sredstva zajednice suvlasnika te ne osigura vođenje poslovanja svake nekretnine odvojeno od računa upravitelja (članak 52. stavak 1. točka 1.)
3. ne osigura hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, osim ako to nije bio u mogućnosti zbog okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja (članak 52. stavak 1. točka 6.)
4. ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika (članak 52. stavak 1. točka 7.)
5. ne vodi ažurno evidencije suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade (članak 52. stavak 1. točka 9.)
6. ne raspoređuje ili ne naplaćuje troškove zajedničke pričuve ili druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike koji se plaćaju iz zajedničke pričuve (članak 52. stavak 1. točka 10.)
7. ne poduzme potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici (članak 52. stavak 1. točka 11.)
8. ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine (članak 52. stavak 1. točka 13.)
9. ne izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine (članak 52. stavak 1. točka 14.)
10. na zahtjev predstavnika suvlasnika ne da stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade (članak 52. stavak 1. točka 17.)
11. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (članak 52. stavak 1. točka 18.)
12. ne otvori poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade (članak 52. stavak 1. točka 19.)
13. ne izradi ili suvlasnicima, putem predstavnika suvlasnika, ne dostavi do veljače tekuće godine godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili ako taj izvještaj ne sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici (članak 52. stavak 1. točka 21.)
14. u suradnji s predstavnikom suvlasnika ne utvrdi ili ne izradi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci (članak 52. stavak 1. točka 22.)
15. na zahtjev suvlasnika ne da na uvid ili ne omogući dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili druge dokumente

- vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kojeg to suvlasnik zatraži (članak 52. stavak 1. točka 23.)
16. ne izvrši minimalno jednom godišnje pregled zgrade radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade (članak 52. stavak 1. točka 24.)
17. ne podnese zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika (članak 52. stavak 1. točka 27.)
18. ne izda opomenu i odluku o naknadi za nepridržavanje kućnog reda (članak 32. stavci 3. i 8.)
19. prethodno izabrani upravitelj ne stavi na raspolaganje sredstva zajedničke pričuve novom upravitelju u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 54. stavak 3.)
20. prethodno izabrani upravitelj ne preda novom upravitelju dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke pričuve te svu tehničku, financijsku i drugu dokumentaciju koju je posjedovao, a koja se odnosi na zgradu, u roku od 30 dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom (članak 54. stavak 4.)
21. ne dostavi jedinici lokalne samouprave, u roku od 90 dana od stupanja na snagu pravilnika iz članka 67. stavka 2. ovoga Zakona, evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama (članak 66. stavak 3.)
22. ne dostavi svim zgradama kojima upravlja u roku od 180 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona važeći kućni red i ne postavi ga u obliku zidne ploče na vidljivo mjestu u zajedničkom prostoru zgrade (članak 66. stavak 4.)
23. ne podnese zahtjev za upis u Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada u roku od šest mjeseci od njihova ustrojavanja (članak 66. stavak 5.).
- (2) Ako je upravitelj zgrade fizička osoba, za prekršaj propisan stavkom 1. ovoga članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 350,00 do 2750,00 eura.
- (3) Prije izricanja kazne iz stavaka 1. i 2. ovoga članka komunalni redar će upravitelju izreći prethodnu pisanu opomenu, koja nije prekršajno pravna sankcija, i dodijeliti mu primjeren rok da svoje postupanje uskladi s odredbama ovoga Zakona, a kazna će se izreći tek ako upravitelj u dodijeljenom roku ne postupi po zahtjevu komunalnog redara.
- (4) Ako se izrekne kazna iz stavka 1. ovoga članka, novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1000,00 eura kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi upravitelju zgrade.
- (5) Naplaćene kazne iz ovoga članka prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi.

Prekršaji suvlasnika

Članak 58.

- (1) 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.).
- (2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se suvlasnik fizička osoba.
- (3) 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.).
- (4) Za prekršaje iz stavka 3. ovoga članka novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se suvlasnik fizička osoba.
- (5) Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 2000,00 eura kaznit će se za prekršaj zajednica suvlasnika koja ne osigura zgradu (članak 30.).
- (6) 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 2. ovoga Zakona.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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.

(11) 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.

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

Prekršaji izvođača nezakonitih radova

Članak 59.

(1) Pravna osoba kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 5500,00 do 10.000,00 eura ako njezini djelatnici:

- u zgradama koje su izgrađene prije 1965. godine odnosno u zgradama koje su građene bez armiranobetonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža izvedu proreze za instalacije u zidovima i ugrade instalacijske ormariće za sve vrste instalacija u nosivim zidovima zidanih zgrada (članak 20. stavak 1.)
- na izgrađenim zgradama izvedu radove natkrivanja i zatvaranja balkona, lođa i terasa (članak 20. stavak 2.)
- na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada postave uređaje za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenske sustave (članak 20. stavak 4.)
- postave zamjenske elemente na izgrađenim zgradama koji geometrijskim odnosima i bojom nisu usklađeni s originalnim elementima (članak 20. stavak 6.).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 5500,00 eura kaznit će se fizička osoba obrtnik ili fizička osoba koja obavlja samostalnu djelatnost.

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

DIO SEDMI

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Ustrojavanje Registra zajednica suvlasnika i Registra upravitelja zgrada

Članak 60.

Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada ustrojava se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade

Članak 61.

(1) U roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici su obvezni sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom.

(2) Međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni s upraviteljima zgrada u pogledu održavanja i upravljanja zgradom prije stupanja na snagu ovoga Zakona vrijede do sklapanja novih ugovora, a najduže do isteka roka iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Suvlasnici zgrade odnosno dijela zgrade koji nisu sklopili ugovor s upraviteljem zgrade do dana stupanja na snagu ovoga Zakona obvezni su poslove upravljanja i održavanja zgrade povjeriti upravitelju zgrade na način propisan ovim Zakonom u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(4) Ako suvlasnici zgrade odnosno dijela zgrade ne postupe sukladno odredbi stavka 2. ovoga članka, postupa se sukladno odredbama ovoga Zakona kojima je uređeno određivanje prinudnog upravitelja.

Predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika u prijelaznom razdoblju

Članak 62.

Predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika izabrani do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika i vijeća suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona.

Obveze suvlasnika u prijelaznom razdoblju

Članak 63.

(1) Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za obavljanje registrirane djelatnosti iz članka 33. stavka 2. ovoga Zakona obvezni su prikupiti suglasnosti iz toga stavka u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za kratkoročan najam obvezni su prikupiti suglasnosti iz članka 34. ovoga Zakona u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Vlasnici posebnih dijelova zgrade koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za najam više osoba obvezni su prikupiti suglasnosti iz članka 35. ovoga Zakona u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(4) Odredbe stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka ne utječu na mogućnost zaštite suvlasnika koju imaju prema odredbama zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

Preinaka tužbe u aktivnim sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima

Članak 64.

(1) U sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona tužitelj može sve do zaključenja glavne rasprave preinačiti tužbu na način da umjesto suvlasnika zgrade tuži zajednicu suvlasnika nakon upisa u registar zajednice.

(2) U sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, sve do zaključenja glavne rasprave, moguće je preinačiti tužbu na način da umjesto svih suvlasnika zgrade ili upravitelja zgrade u ime suvlasnika zgrade kao tužitelj bude navedena zajednica suvlasnika.

(3) Za preinake tužbe prema stavicima 1. i 2. ovoga članka nije potreban pristanak tuženika niti je potreban pristanak zajednice suvlasnika ako ona stupa na mjesto tužitelja.

(4) Zajednica suvlasnika koja stupa u parnicu umjesto suvlasnika mora primiti parnicu u onom stanju u kakvu se ona nalazi u trenutku kad u nju stupa.

(5) Protiv rješenja kojim se dopušta preinaka tužbe u smislu stavka 1. ovoga članka posebna žalba nije dopuštena, već se rješenje prvostupanjskog suda može pobijati samo u žalbi protiv konačne odluke.

Prelazak računa pričuve na zajednicu suvlasnika

Članak 65.

Nakon osnivanja zajednice suvlasnika prava i obveze koje proizlaze iz zajedničke pričuve kao račun pričuve prelaze s pojedinih suvlasnika na zajednicu suvlasnika.

Upravitelji zgrade

Članak 66.

(1) Upravitelji zgrade koji su djelatnost upravljanja zgradama obavljali do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji zgrade na temelju ovoga Zakona.

(2) Upravitelji zgrade iz stavka 1. ovoga članka dužni su svoj rad uskladiti s ovim Zakonom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Upravitelji zgrade dužni su evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama dostaviti jedinici lokalne samouprave u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(4) Upravitelji zgrade dužni su u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona svim zgradama kojima upravljaju dostaviti novi kućni red i postaviti ga u obliku fiksne zidne ploče za trajno izlaganje u zajedničkom prostoru zgrade kako bi bio vidljiv i čitljiv svakomu tko ulazi u zgradu.

(5) Upravitelji zgrade dužni su u roku od šest mjeseci od ustrojavanja podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednice suvlasnika u skladu s člankom 10. stavkom 1. ovoga Zakona odnosno u Registar upravitelja zgrada u skladu s člankom 12. stavkom 1. ovoga Zakona.

Donošenje podzakonskih propisa

Članak 67.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će odluke iz članka 21. stavka 3. i članka 22. stavka 5. ovoga Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo donijet će pravilnike iz članka 9. stavka 10., članka 11. stavka 7. te članka 31. stavka 5. ovoga Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

*Postupci u tijeku***Članak 68.**

Postupci započeti do stupanja na snagu ovoga Zakona prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10, 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.) i Uredbe o održavanju zgrada (»Narodne novine«, br. 64/97.) dovršit će se prema odredbama tih propisa.

*Stupanje na snagu Zakona***Članak 69.**

Ovaj Zakon objavit će se u »Narodnim novinama«, a stupa na snagu 1. siječnja 2025.