



Napisao: [Tin Bašić](#) • 13.10.2022. [f](#) [in](#) [📞](#) [🕒](#)

NERED U ZGRADAMA

## Kako bi trebao izgledati novi zakon o zgradama

**S obzirom na manjkavu zakonsku regulativu, potrebno je donijeti novi zakon o zgradi. Iako već godinama nadležno ministarstvo planira takav jedan propis, do dana današnjega nije ugledao svjetlo dana. Trenutno je u pripremi. Ipak je nužno široj javnosti i predlagateljima tog zakonskog rješenja ukazati na to kako bi mogao izgledati budući propis.**

Pojam odgovornosti u pravnom sustavu Hrvatske itekako postoji, gotovo svaki zakon ga ima i definira, ali u isto vrijeme definira posljedice ako se ta odgovornosti ili krši ili se zaobilazi. Jedan od primjera uvođenja veće razine reda jest [Zakon o sigurnosti prometa na cestama](#).

Prije 15 ili 20 godina znali smo koje su kazne ako niste vezani pojasom tijekom vožnje ili ako nemate kacigu na motociklu. Dakle, pojam obaveza, odgovornosti i sankcija je prilično jasan. Ključno je i napomenuti da se broj automobilskih nesreća smanjuje u odnosu na ukupni broj automobila na cesti.

Primjerice, 1972. godine bila je 51.740 prometna nesreća, poginulo je 1.444 osobe, a udio poginulih osoba u nastradalim osobama u ukupnom broju bio je 8,5.

Posljednji podaci iz 2021. godine (ne računamo 2020. godinu s obzirom na Lockdown i da se tijekom nekoliko mjeseci nije ni vozilo), bilo je 34.453 prometne nesreće, 292 poginule osobe te udio poginulih osoba u nastradalim osobama u ukupnom broju bio je 2,4. Ovi podaci pokazuju da smo na gotovo povijesnim minimumima.

No treba itekako napomenuti dvije stvari:

- tehnologija proizvodnje automobila i sigurnosti automobila itekako je napredovala od 1972 godine
- danas je na cestama 2,3 milijuna registriranih vozila na motorni pogon, a prije gotovo 50 godina bilo ih je možda trećinu današnje količine

Zašto navedeni primjer? Zato što jasno ukazuje da je potrebna snažna regulativa da se nešto dovede u red. Nažalost, odgovornost i svijest funkcioniraju kao 'mrkva i batina'.

### Zakon o zgradama

U hrvatskom pravnom sustavu trenutno DVA propisa definiraju zgradu, odnosno prava i obveze suvlasnika:

- [Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima](#)
- [Uredba o održavanju zgrada](#)

Oba propisa su stupila na snagu u drugoj polovici 90-ih godina i od tada se nisu značajnije mijenjala. Iako je 2021. godine postojao [prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada](#), taj prijedlog nije ugledao svjetlo dana jer je morao na doradu.

Nećemo ulaziti u pisanje konkretnih članaka niti Zakona, usredotočit ćemo se na osnovne pojmove i probleme koje bi se trebalo definirati.

### Sankcije

Prije svih definicija, prijedloga i mogućnosti, zakonodavac MORA propisati sankcije za svaki stavak zakona a kojega se netko u lancu ne pridržava - bilo to suvlasnik, upravitelj, tijelo javne uprave, dobavljač....

Jasno mora propisati da upravitelj ili Predstavnik suvlasnika ili možda neko treće (novo, neovisno tijelo) MORAJU jasno upozoriti na kršenja zakona, kome to prijaviti i na koji način. Nažalost, bez sankcija nema podizanja svijesti. Smanjeni broj prometnih nesreća na hrvatskim cestama nije posljedica visoke osviještenosti vozača koji su sami od sebe shvatili zašto je dobro u prometu biti u okvirima, nego se ta svijest podigla drakonskim kaznama za prekršitelje.

Nažalost, u ovome segmentu 'mrkve i batine', 'batina' mora prevladati.

### Odlučivanje

Od svih gorućih problema u zgradama, problem odlučivanja je 'požar svih požara'. Naime, iako je Zakon o vlasništvu definirao što je natpolovična većina i koje se odluke mogu tako donijeti, kao i 100-postotna suglasnost suvlasnika, problem je u tome što je ZoV opći građanski akt. Ako se drugim posebnim propisom (*lex specialis*) donese drugačiji model odlučivanja, onda se primjenjuje potonji.

Primjerice, energetska obnova zgrade bi po Zakonu o vlasništvu bila poboljšica i temeljem toga potrebna je suglasnost SVIH suvlasnika. S druge strane, Zakon o energetske učinkovitosti kaže da je za ugradnju obnovljivih izvora energije i energetske obnovu dovoljna natpolovična većina suvlasničkih udjela. U ovome slučaju, Zakon o energetske učinkovitosti je 'jači' i on se primjenjuje.

No, to čak i nije osobito veliki problem. Problem je u tome što se za SVE u zgradi mora donijeti odluka. Odnosno, problem je u načinu i modelu. Primjerice, postavljanje novih ulaznih vrata u zgradi. Za to je potrebna 100-postotna suglasnost, a ako se promjena vrata ugradi u godišnji plan održavanja, potrebna je natpolovična većina.

Veliki je problem skupiti (kolokvijalno rečeno) 51 posto potpisa suvlasnika. Zbog nezainteresiranosti, letargije, nerazumijevanja suvlasnika ili su jednostavno odsutni i ne žive u zgradi, mnoge zgrade ne mogu donositi odluke.

U skladu s navedenim, zakonodavac bi trebao propisati:

- nove omjere u odlučivanju (poboljšica, nije poboljšica, najam zajedničkih prostora,.....)
- jasnu i nedvosmislenu proceduru u sazivanju sastanka i odlučivanju. Ako se na sastanku ne pojavi 51 posto suvlasnika, odluku mogu donijeti prisutni suvlasnici. Na ovaj način su neke europske zemlje potaknule svoje suvlasnike na veći angažman u održavanju zgrada (naravno, uvijek su moguće prijevare i izvrtnje zakona, no u ovom se slučaju to lako može riješiti jasnom sankcijom (Predstavnik) suvlasnika).

### Pravna osobnost

U posljednje vrijeme mnogi dionici u i oko zgrada kažu da zgrada mora imati OIB. No, lako gotovo sve i svi u državi imaju OIB (ili neki registarski broj), za zgradu možda nije nužno da to bude OIB. Naime, postoje argumenti ZA i PROTIV. Svakako argument ZA je da OIB-om zgrada stječe pravnu osobnost i nije joj potreban Upravitelj 'preko kojega' potpisuje ugovore s trećim stranama (tvrtke za održavanje, krediti....).

Argument PROTIV je potencijalni 'ulazak' zgrade u neki oblik oporezivanja, tko će izdavati i voditi OIB-ove zgrada (neko ministarstvo, ured neke uprave....). Operativno može biti problematično, u početku.

Činjenica jest da zgrada treba imati pravnu osobnost. Je li to PARAPravna ili pravna osobnost, zapravo nije važno. Naime, zgrada se u bankama vodi kao pravna osoba (tako se i procjenjuje kreditna sposobnost i naplaćuje naknada za održavanje računa). S druge strane, za sve ugovore i plaćanja koje zgrada koristi se OIB upravitelja.

### Pričuva

Trenutna zakonska regulativa (članak 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) kaže:

- (1) Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti, prema utvrđenom godišnjem, odnosno višegodišnjem programu.
- (2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati najmanje u **visini koja odgovara 0,54 posto vrijednosti njihova posebnoga dijela, godišnje.**

To de facto znači da bi suvlasnici uopće znali kolika je ima pričuva, moraju svake godine raditi procjenu vrijednosti svoga stana i 0,54 posto te vrijednosti uplatiti kao pričuvu. To je naravno nemoguće.

Zato se sada pribjegava alternativnom rješenju koje kaže da se 'uzima' [etalonska vrijednost građenja](#), što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 2,70 kuna po metru četvornom. Pravo ne poznaje termine 'trebalo bi'. Zakon mora jasno i nedvosmisljeno definirati stvari.

Stoga, u novome zakonu bi trebalo pisati minimalni iznos pričuve po metru četvornome, a što je zgrada starija, to se ona povećava. Nije ista razina održavanja zgrade koja je izgrađena sada, prije 10 godina ili prije 80 i više.

Uz jasno i nedvojbeno definirani iznos minimalne pričuve treba uvesti i model povećanja - primjerice 0,10 kuna za svaku godinu starosti zgrade po metru četvornome. To bi značilo da zgrada koja je stara 50 godina ima minimalno zakonski definiranih (primjerice) 3 kune plus 5 kuna za starost, što je 8 kuna po metru četvornome.

### Reguliranje odnosa

Iako trenutna regulativa kaže:

- Članak 85. (koji se odnosi na etažirane zgrade)
  - Suvlasnici donose u pisanom obliku odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih poslova, s tim da međusobne odnose mogu odrediti pisanim sporazumom (međuvlasnički ugovor).
- Članak 375. (prijelazne odredbe ZoV-a)
  - (1) Uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor).
  - (2) Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:
    - veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine,
    - uvjete i način upravljanja nekretninom,
    - pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom,
    - opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.,
    - uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,
    - ime suvlasnika ovlaštenoga za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti,
    - uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.
  - (3) Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkoga ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.
  - (4) Odredbe međuvlasničkoga ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkoga ugovora.

Čak i ova regulativa nije toliko loša, ali ne propisuje se što ako suvlasnici ne potpišu Međuvlasnički ugovor. Bilo bi dobro da zakonodavac propiše minimalne stavke koje takav jedan ugovor mora sadržavati, primjerice:

- jasne (minimalne) ovlasti Predstavnik suvlasnika
- jasan popis zajedničkih dijelova i opreme u zgradi
- jasna pravila ponašanja u zgradi (Kućni redi) i model sankcioniranja

Naravno, zakonodavac mora ostaviti prostora da zgrada samostalno odluči što njoj odgovara, odnosno da suvlasnici samostalno odrede i urede svoje odnose. No, ako to ne učine, imat će nametnute odredbe.

Odnos Suvlasnik - Predstavnik suvlasnika - Upravitelj mora biti jasnije definiran. Prava i odgovornosti svakog u lancu mora biti jasna. Primjerice, u nekim slučajevima se događa - Upravitelj upozori suvlasnike da moraju napraviti tehnički pregled zgrade (radi se jednom u 10 godina). Suvlasnici moraju donijeti odluku (sve što se radi u zgradi mora biti potkrijepljeno odlukom). Suvlasnici ili odbiju ili ignoriraju zakonsku obvezu tehničkog pregleda. I nikome ništa.

Upravitelj je sa sebe 'skinuo' odgovornost jer je na suvlasnicima da odluče, a ovi pak nisu i nitko ih za to ne može kazniti. Usporedba s automobilom - koliko je danas neregistriranih vozila na cesti a koliko prije 20 godina?

Isto je s primjerom opadanja fasade na ulicu. Upravitelj će upozoriti suvlasnike, ovi mogu staviti ploču na zgradu da opada fasada. Upravitelj nije odgovoran, suvlasnici nisu odgovorni (jer su stavili upozorenje), a slučajni prolaznik je zapravo jedini odgovoran i ni kriv ni dužan može nastradati.

Zakonodavac bi jasno i nedvosmisleno morao definirati sankcije ako suvlasnici ne poštuju zakonske odredbe (pogotovo u dijelu tehničkih propisa), kao sankcije za upravitelja.

### Financijske obaveze i osiguranje

Svaki automobil u Hrvatskoj mora biti osiguran. Tako bi trebalo propisati obvezu minimalnog načina osiguranja. Zakon o vlasništvu propisuje da mora postojati 'primjereno osiguranje nekretnine', no to je 'mrtvo slovo na papiru' jer se ne propisuje što ako zgrada nema osiguranje.

### Zaključak

Zakonske osnove i regulativa oko zgrada nije se mijenjala značajnije od druge polovice 90-ih godina. Mnogi traže da se donese Zakon koji će trajno, kako treba, definirati zgradu i odnose unutar zgrade.

Dva potresa potaknuli su mnoge suvlasnike na razmišljanje. Svijest suvlasnika se podiže. Iako polako, ali sve je veća. Pitanje je samo hoće li i kako potencijalno novi zakonski propisi uvesti reda ili stvoriti još veću pomutnju.

**Izradu i objavljivanje serijala tekstova pod naslovom 'Kaos u zgradi širi se oko zgrade – kako kolektivnu odgovornost proširiti na širu zajednicu', autora Tina Bašića, financijski je podržala Agencija za elektroničke medije kroz projekt Poticanja novinarske izvrsnosti za 2022. godinu.**

*Radi zaštite autorskog angažmana, drugi mediji/portali mogu preuzeti najviše 50 posto teksta objavljenog na Savjeti.hr stranicama uz navođenje poveznice na originalni tekst, u prvome odlomku prenesenog teksta. Pročitajte više o [uvjetima korištenja i autorskom pravima](#).*