

DRUŠTVENE VIJESTI

Stručni seminar o Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada

Društvo građevinskih inženjera Zagreb u suradnji s Obrtničkom komorom Zagreb organiziralo je 20. veljače 2025. stručni seminar *Aktualna građevna regulativa – Zakon o upravljanju i održavanju zgrada*

Prvi dio seminara o Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada, održanog u dvorani Obrtničke komore u Zagrebu, obuhvatio je teme vezane uz upravljanje zgradama, a drugi dio teme vezane uz održavanje zgrada s osvrtom na dijelove zgrade, materijale, stručni kadar, odnosno obrtnička zanimanja na gradilištu.

Polaznici seminara bili su stručne osobe arhitektonske, građevinske, strojarske i elektrotehničke struke, obrtnici građevinskih zanimanja, predstavnici upravitelja zgrada, predstavnici suvlasnika zgrada i drugi zainteresirani za temu upravljanja i održavanja zgrada.

Nakon pozdravnih govora Zdravka Jurčeca, predsjednika DGI, i Darka Židaka, potpredsjednika Obrtničke komore Zagreb, uslijedilo je prvo predavanje. U njemu je mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, govorio o Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada.

Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada uređuje vlasnička prava, upravljanje zgradama i održavanje zgrada. Njime se uređuju sljedeća osnovna pitanja: obavezna dodjela pravne sposobnosti zajednici suvlasnika (OIB), definiranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i njihovo održavanje, vrste održavanja zgrade i njihovo pobliže definiranje, povezivanje s propisima iz područja gradnje i ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, definiranje hitnih i nužnih popravaka zgrade te investicijskog održavanja zgrade, formiranje zajedničke pričuve te njezin minimalan iznos, osiguranja zgrade i njezin minimalan iznos, osiguranja zgrade upravljanju zgradom, načini i pobliže definiranje učinkovitog donošenja odluka o upravljanju zgradom koje donose suvlasnici na sastancima suvlasnika, sufinanciranje ugradnje dizala u postojeće zgrade i sufinanciranje obnove pročelja u kulturno-povijesnim cjelinama gradova.

Također, u Zakonu regulirani su osnovni elementi međuvlasničkog ugovora, propisane su odredbe kućnoga reda i postupak naknade za njegovo nepoštivanje, obveze suvlasnika i uređivanje pitanja vezanih uz predstavnika suvlasnika, pitanja vezanih uz upravitelja zgrade i obavljanje te djelatnosti te njegova prava, obveze i odgovornosti. Jasnije su obveze izrade godišnjih i višegodišnjih planova održavanja, određivanja prinudnog upravitelja, određivanja prinudnog predstavnika suvlasnika, propisivanja dopuštenih "tihih i mirnih" djelatnosti u višestambenim zgradama, ograničavanja kratkoročnog najma stanova, ograničavanja najma stanova za više rodbinski nepovezanih osoba i očuvanja temeljenih zahtjeva za građevinu i izvođenje građevinskih radova te propisivanja prekršajnih kazni za upravitelja i suvlasnika za povredu Zakona. Novi se Zakon povezuje s propisima iz područja gradnje. U njemu su jasno definirane vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade podijeljene na redovito i izvanredno održavanje. Izvanredno održavanje uključuje hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje, rekao je mr. sc. Uhlir.

Kućni red zgrade sastoji se od općih i posebnih pravila. Suvlasnici i svi koji se koriste zgradom obvezni su pridržavati se kućnoga reda. Ministar nadležan za prostorno uređenje i graditeljstvo pravilnikom propisuje opća pravila kućnoga reda koja se odnose na korištenje zajedničkih



Organizatori seminara o zakonu o upravljanju i održavanju zgrada



Sudionici seminara

DRUŠTVENE VIJESTI



Sudionici okruglih stolava održanih u sklopu seminara



prostora u zgradi, dopuštenu razinu buke pri korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, satnicu kućnog mira i odstupanja u iznimnim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove te po potrebi druga pitanja. Na kraju svojeg izlaganja mr. sc. Željko Uhlir istaknuo je kako će Zakon doprinijeti sustavnome podizanju razine kvalitete stanovanja, učinkovitijemu ispunjavanju temeljnih zahtjeva za građevine te unaprjeđenju izgleda zgrada, a time i unaprjeđenju životnog i radnog okoliša. To je ilustrirao brojnim primjerima višestambenih zgrada u gradovima.

Nakon toga je Domagoj Šešok, direktor Sektora tehničkih poslova u Gradskome stambenom komunalnom gospodarstvu, također govorio o novome Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada, no sa stajališta upravitelja. Istaknuo je kako je jedna od prednosti Zakona o upravljanju i održavanju zgrada to što upraviteljima omogućuje lakše upravljanje kroz minimum popisa zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Jasno su definirani postupci pri održavanju zgrada (primjena Zakona o gradnji, tehnički propisi za građevinske konstrukcije itd.), sufinanciranje ugradnje dizala i uređaja za olakšani pristup slabopokretnih osoba te sufinanciranje uređenja pročelja. Definirani su i hitni popravak i nužni popravak. Odluka o nužnom popravku donosi se uz suglasnost više od trećine vlasnika prema suvlasničkim

dijelovima. Prihvaća se potpis odnosno suglasnost dostavljena elektroničkom poštom uz dokaz identiteta ili s kvalificiranim elektroničkim potpisom. Definiran je granični iznos namjenskog raspolaganja predstavnika suvlasnika po pojedinome poslu. Odluke može donijeti i suvlasničko vijeće, a dobro je i usvajanje godišnjeg ili višegodišnjeg programa održavanja, odnosno sankcija ako se on ne usvoji.

Kao nedostatke naveo je da će se povećanje obima poslova prelitati kao dodatni trošak na korisnike, odgovornost za štetu upravitelja (upravitelj nekada nije upoznat s nedostatkom, iako je obavio sve preglede, jer on može nastati nakon pregleda) te zabranu postavljanja uređaja za hlađenje, grijanje, obnovljivih izvora energije, antenskih sustava i drugog (odgovornost upravitelja za nestručne radove koje su organizirali pojedini suvlasnici zbog postavljanja navedenih uređaja bez znanja upravitelja). Ističe kako hitan popravak može narušiti i statičku stabilnost zgrade ili pojedinih dijelova zgrade, što za sobom povlači vrlo visoke troškove radova, a založno pravo nije jamstvo naplate! Misli kako minimalan iznos zajedničke pričuve nije dostatan za većinu zgrada u GČ Donji grad. Što se tiče upućivanja opomena za povredu kućnog reda, očekuje se znatan broj prijava, a to povećava troškove upravitelja. Rok za dostavu godišnjeg programa održavanja predstavniku suvlasnika do 15. studenog tekuće kalendarske godine možda je prekratak.

Prilagodba odredbama Zakona bi, po Domagoju Šešoku, trebala uključivati edukacije i kontinuirano informiranje, i to kontinuiranim informiranjem predstavnika suvlasnika i suvlasnika na edukacijama upravitelja i Ministarstva (mrežne stranice upravitelja, priručnici, predavanja uživo i preko mrežnih servisa).

Zdravko Vladanović, predsjednik Udruge predstavnika suvlasnika stambenih zgrada grada Zagreba, govorio je o ustavnopravnome aspektu pravila kućnog reda suvlasnika u stambenim zgradama sagledanome u kontekstu obavljanja gospodarske djelatnosti u stanovima te davanja stanova u kratkoročan najam i najam za više osoba.

Održana je i panel-rasprava "Upravljanje zgradama", čiji je voditelj bio Zdravko Jurčec, a panelisti mr. sc. Željko Uhlir, Domagoj Šešok i Zdravko Vladanović. Bila je to prilika da sudionici seminara postave svoja pitanja i da se razjasne nedoumice koje je Zakon potaknuo.

Nakon stanke Nenad Zrinski, potpredsjednik Ceha dimnjačara pri Obrtničkoj komori Zagreb, govorio je o projektiranju, ugradnji i preuzimanju dimnjaka, i to o legislativi i praktičnoj primjeni, a izv. prof. dr. sc. Bojan Milovanović s Građevinskoga fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o energiji i udobnosti života u zgradama. Seminar je završio drugom panel raspravom o održavanju zgrada. Voditelj tog panela bio je izv. prof. dr. sc. Bojan Milovanović, a panelisti izv. prof. dr. sc. Josip Atalić, Darko Židak i Nenad Zrinski.