



HRVATSKA UDRUGA STANARA I SUVLASNIKA ZGRADA

51000 Rijeka, Velebitska.8.; info@udruga-stanara.hr

WEB . www.udruga-stanara.hr. M.B. 178474

**PRIJEDLOG ZA IZRADU NACRTA
ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA**

PREDGOVOR

Inicijativa za donošenje zakona kojim bi se popunile pravne praznine vezane za upravljanje, održavanje i korištenje stambenih zgrada pokrenuta je u više navrata.

Izdvajamo:

- 2008. godine pokrenuta je od strane Udruge stanara i Hrvatskog pravničkog društva Rijeka;
- 2011. godine na konferencijama Koordinacije udruga stanara Republike Hrvatske u Vukovaru i Rijeci;
- 2016. godine na konferenciji u Rijeci, u organizaciji Hrvatske udruge stanara i Udruge gradova u RH;
- 2016. i 2017. godine u Zagrebu, na sastanku predstavnika MUP-a RH, DUZS-a, HCK-a i HZJZ-a.

Analizom stanja na području upravljanja, održavanja i korištenja stambenih zgrada ustanovljeni su problemi koji su posljedica pravnih praznina i nedorečenosti odredbi u Zakonu u vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Slijedom prethodnih aktivnosti, Hrvatska udruga stanara i suvlasnika zgrada formirala je radnu grupu koja je pripremila prijedlog za izradu nacrtu Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada. Doprinos sadržaju koji slijedi dala je i Udruga gradova u Republici Hrvatskoj.

Izvršena je analiza normi iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZOV). Činjenica je da se i danas koriste odredbe ZOV-a iz Glave 3, koje su pripremljene za prijelazni period od dvanaest mjeseci. U primjeni su i odredbe Uredbe o održavanju zgrada.

Ovim prijedlogom predlažu se norme kojima će se nadomjestiti nedorečenosti iz ZOV-a i prenijeti odredbe Uredbe o održavanju zgrada u novi Zakon, uz određene nadopune, ali bez bitnih promjena sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose.

Zakonom će se bitno odrediti obveze suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja prema zajednici po pitanjima sigurnosti ljudi i imovine, i to kroz stvaranje preduvjeta za normalno poduzimanje preventivnih i represivnih mjera u zajedničkim dijelovima zgrada koje dobivaju obilježja javnog mjesta te izvršavanje obveza sukladno nacionalnim programima zaštite okoliša i energetske učinkovitosti. Osim toga, stvorit će se preduvjeti za jednostavnije provođenje mjera sukladno smjernicama i obvezama koje dolaze iz Europske unije.

Globalne klimatske promjene, opća situacija na području sigurnosti, formalne zapreke za gospodarske aktivnosti, zahtijevaju da se ovaj prijedlog zakona bez odlaganja uzme u daljnju javnu raspravu, konačnu izradu, usvajanje i primjenu.

PREDSJEDNIK UDRUGE

Milan Jokić

PRIJEDLOG ZA IZRADU NACRTA

ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

OPĆE ODREDBE

STAMBENE ZGRADE

Članak 1.

Ovaj zakon uređuje uvjete za upravljanje, održavanje, korištenja, vođenje registra i inspekcijski nadzor višestambenih zgrada.

U višestambenim zgradama na vlasničkopravne odnose te na upravljanje primjenjuju se propisi Zakona o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima (NN [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](#)).

PRAVNI STATUS STAMBENE ZGRADE

Članak 2.

Zgrade imaju ograničenu pravnu osobnost (*ius standi in iudicio*) za one pravne poslove koji se odnose na obveze zajedničkih djelova zgrade.

Zakonski zastupnik je predstavnik suvlasnika, odnosno upravitelj.

VRSTE STAMBENIH ZGRADA

Članak 3.

Stambena zgrada je jedinstvena građevinska cjelina s najmanje dva posebna dijela u vlasništvu različitih fizičkih ili pravnih osoba, namijenjena za stanovanje.

Stambena zgrada je i jedinstvena građevinska cjelina koja osim stanova ima i poslovne prostore (stambeno-poslovna zgrada).

U posebnu kategoriju stambenih zgrada pripadaju građevine namijenjene za programe koje provodi društvena zajednica.

(Komentar: obiteljske kuće i druge građevine u vlasništvu pojedinaca ili pravnih osoba bez obzira na broj uporabnih jedinica ne pripadaju kategoriji višestambenih zgrada. Vlasnici su dužni provoditi propise od općeg društvenog značenja.)

SASTAVNI DIJELOVI STAMBENE ZGRADE

Članak 4.

Stambenu zgradu čine posebni dijelovi i zajednički dijelovi.

Posebni dijelovi građevine su stanovi i drugi prostori u knjižnom vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba (etažni vlasnici).

Zajednički dijelovi su ostali dijelovi građevine zajedno s infrastrukturom i pripadajućim zemljištem, a to mogu biti:

- **Zgrade u kojima svi suvlasnici koriste zajedničke dijelove i infrastrukturu**
- **Zgrade u kojima su zajednički dijelovi u suvlasništvu nekih etažnih vlasnika – posebni zajednički dijelovi.**

(Komentar: st. 2., toč. 2 – primjer zgrada s više ulaza u kojima su zahtjevi za održavanje zajedničkih dijelova različiti)

POJEDINAČNI DIJELOVI PREMA NAMJENI KORIŠTENJA

Članak 5.

Pojedinačni dijelovi prema namjeni korištenja:

- Stambene jedinice su stanovi, posebni dijelovi građevina u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba namijenjenih za stanovanje.
- Poslovni prostori su posebni dijelovi u stambenoj zgradi u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba namijenjeni isključivo za djelatnosti kojima se ne ometa normalno korištenje stanova, što je utvrđeno posebnim propisima.
- Individualni prostori, koji pripadaju određenim pojedinačnim dijelovima mogu biti aatriji, podrumi, drvarnice, garaže, balkoni, terase, lođe, ako nisu sastavni dio pojedinačnog dijela.

(Komentar: Individualni prostori su pripadci koji se nalaze izvan cjeline posebnog dijela, a upisani su u knjižno vlasništvo fizičke ili pravne osobe kao dio pripadajuće imovine – posebnog dijela.)

ZAJEDNIČKI DIJELOVI

Članak 6.

Zajedničke dijelove višestambene zgrade upotrebljavaju etažni vlasnici sukladno njihovoj namjeni i prirodi te na način koji ne ograničava druge etažne vlasnike.

Svi suvlasnici pod istim uvjetima mogu koristiti zajedničke dijelove građevine.

Članak 7.

Ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se:

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i sl.),
- pokrov,
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata,
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.),
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade,
- zajednička stubišta uključujući i ogradu stubišta,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,
- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade,
- nužna i panik rasvjeta,
- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- radijatori i druga grijača tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajednička kotlovnica i toplinska podstanica,
- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku-baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i sl.,
- gromobranske instalacije,
- kanali za smeće,
- septičke jame.

(Komentar: preneseno iz Uredbe o održavanju zgrada)

POSEBNI ZAJEDNIČKI DIJELOVI STAMBENE ZGRADE

Članak 8.

Posebni zajednički dijelovi višestambene zgrade mogu biti određeni Ugovorom o međusobnim odnosima.

Za posebne zajedničke dijelove mogu se odrediti samo zajednički prostori i zajedničke naprave.

Posebni zajednički dijelovi vlasništvo su onih etažnih vlasnika kojima služe, a suvlasnički udio svakog od njih određuje se ugovorom iz prvog stavka ovog članka.

(Primjer prostorija za sušenje rublja i sl. za potrebe samo jednog ulaza, dizala za jedan ulaz s više katova i sl.)

ZAJEDNIČKI DIJELOVI KOJI SLUŽE ZA VIŠE VIŠESTAMBENIH ZGRADA

Članak 9.

Zajednički dijelovi višestambene zgrade, koji su u posebnoj zgradi ili su dio druge zgrade (zajednička kotlovnica i sl.), koji služe višestambenoj zgradi kao cjelini ili većem broju višestambenih zgrada ili drugim nekretninama, imaju poseban pravni status prema uvjetima iz ovog Zakona.

Za zajedničke dijelove koji služe većem broju nekretnina ili višestambenih zgrada, uzimaju se samo oni zajednički dijelovi koji su izgrađeni upravo s tom namjenom, a čiju gradnju su platili vlasnici odnosno etažni vlasnici ili njihovi pravni prednici.

(Ovo je složeno pitanje, ali ne toliko bitno jer se radi o malim troškovima – postoje npr. posebne prostorije u jednoj zgradi gdje je smještena kotlovnica i više podstanica za susjedne zgrade. Do sad to nije definirano pa troškove održavanja snosi uglavnom zgrada u kojoj se to nalazi).

UPRAVLJANJE VIŠESTAMBENOM ZGRADOM

Članak 10.

Upravljanje stambenom zgradom, u smislu ovog Zakona, je briga o održavanju stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi (očuvanju objekta u graditeljskom i funkcionalnom smislu), odlučivanje o osiguranju i korištenju financijskih sredstava za održavanje, o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za održavanje stambene zgrade i promicanje javnog interesa, poretka, zdravlja, sigurnosti i drugih pitanja od općeg značenja.

(Komentar: Zgrade su glavni čimbenik urbanih naselja i stoga se ne smije zanemariti javni interes. I ovdje se vidi nužnost davanja pravne osobnosti zgradama.)

Održavanje višestambene zgrade prema ovom Zakonu je zaključenje i izvršavanje poslova koji su potrebni da bi se sačuvali uvjeti za prebivanje i osnovnu namjenu višestambene zgrade kao cjeline.

Pod održavanjem se misli na izvođenje svih radova sukladno propisima o gradnji objekata te garanciju funkcioniranja sistema zaštite od požara i drugih mjera za zaštitu i spašavanje.)

PODJELA TROŠKOVA UPRAVLJANJA

Članak 11.

Etažni vlasnici odgovorni su za plaćanje svih troškova upravljanja te drugih troškova koji proizlaze iz višestambene zgrade, sukladno svojim suvlasničkim udjelima, ako ugovor o međusobnim odnosima ne uređuje drugačije.

Za plaćanje troškova koji proizlaze iz valjano preuzetih rješenja odgovaraju etažni vlasnici neovisno od toga jesu li glasovali protiv predlaganih rješenja.

Etažni vlasnik ne odgovara za troškove iz prvog stavka ovog članka koji su nastali nakon što je obavijestio upravitelja o promjeni vlasničkih prava sukladno ovom zakonu.

PODJELA TROŠKOVA NA POSEBNIM ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA

Članak 12.

Posebnim zajedničkim dijelovima upravljaju etažni vlasnici koji imaju suvlasnički udio na tim dijelovima. Jednako vrijedi i za odgovornost za pokrivanje troškova na tim dijelovima.

UPRAVITELJ VIŠESTAMBENE ZGRADE

Članak 13.

Ako višestambena zgrada ima više od dva etažna vlasnika moraju odrediti upravitelja.

Upravitelj višestambene zgrade je opunomoćenik etažnih vlasnika koji zastupa etažne vlasnike u poslovima koji se odnose na upravljanje višestambenom zgradom i koji brine o izvršavanju prava i obveza iz sklopljenih poslova.

ODREĐENJE UPRAVITELJA

Članak 14.

Određenje upravitelja je posao redovitog upravljanja.

Upravitelj može biti pravna ili fizička osoba koja je registrirana za upravljanje nekretninama, odnosno jedan je od etažnih vlasnika u višestambenim zgradama na koju se određenje odnosi.

Članak 15.

Ako je upravitelj jedan od **etažnih vlasnika**, on ne može obavljati poslove upravitelja u drugim stambenim zgradama.

Upravitelj, etažni vlasnik, može biti samo osoba koja ima stalno prebivalište u zgradi.

Članak 16.

Ako suvlasnici ne izaberu upravitelja između sebe, biraju za upravitelja pravnu osobu čija je **temeljna djelatnost upravljanje stambenim zgradama**.

Ako upravitelj nije određen, svaki etažni vlasnik može predložiti da ga odredi sud.

(Biranjem upravitelja između sebe suvlasnici koriste svoje pravo vlasništva da sami upravljaju.

Imenovanjem za upravitelja pravne osobe kojoj je upravljanje temeljna djelatnost smanjuje se prostor za nezakonito postupanje pojedinih pravnih ili fizičkih osoba koje se bave upravljanjem.)

ODREĐIVANJE UPRAVITELJA U IZVANPARNIČNOM POSTUPKU

Članak 17.

Ako u višestambenoj zgradi gdje je sukladno ovom zakonu morao biti određen upravitelj isti nije određen, može ovlaštenja upravitelja glede saziva i vođenja zbora etažnih vlasnika preuzeti bilo koji od etažnih vlasnika.

Tako sazvan zbor etažnih vlasnika mora najprije glasovati o određivanju upravitelja.

Ako rješenje o određivanju upravitelja nije prihvaćeno sukladno prethodnim stavicima ovog članka može bilo koji etažni vlasnik predložiti da upravitelja odredi sud u vanparničnom postupku.

ODNOSI VLASNICI-UPRAVITELJ

UGOVOR O OBAVLJANJU USLUGA UPRAVITELJA

Članak 18.

Odnosi između etažnih vlasnika i upravitelja uređuju se ugovorom o obavljanju usluga upravitelja koji osim nadležnosti propisanih ovim zakonom za upravitelja, može imati i druga prava i obveze.

Ugovor se smatra zaključenim kad ga potpiše upravitelj i toliko etažnih vlasnika koliko je potrebno za prihvaćanje odluke o određenju upravitelja.

Etažni vlasnici mogu, kod određenja upravitelja, za zaključenje ovim člankom navedenog ugovora, opunomoćiti jednog ili više etažnih vlasnika. U tom se slučaju ugovor smatra zaključenim kada ga potpiše upravitelj i svi opunomoćenici za zaključenje ugovora.

Ugovor iz ovog članka proizvodi učinke i prema etažnim vlasnicima koji nisu potpisali ugovor, odnosno prema etažnim vlasnicima koji su glasovali protiv imenovanja opunomoćenika za zaključenje te prema svim pravnim nasljednicima etažnih vlasnika.

SADRŽAJ UGOVORA O OBAVLJANJU USLUGA UPRAVITELJA

Članak 19.

Ugovor o obavljanju usluga upravitelja sadrži naročito:

- ovlaštenja i obveze upravitelja;
- mjesečnu naknadu koja pripada upravitelju za obavljanje usluga te rok njezine zastare;
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
- dan početka važenja ugovora.

IZRUČENJE UGOVORA O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA UPRAVITELJU

Članak 20.

Kod zaključenja ugovora o obavljanju usluga upravitelja, upravitelju se uručuje tekst ugovora o međusobnim odnosima zajedno sa zaključcima zbora vlasnika, koji taj tekst dopunjuju.

Upravitelj je obvezan proučiti ugovor o uređenju međusobnih odnosa kao i zaključke te etažnim vlasnicima predložiti dopune i to na način da se postignu najbolji uvjeti za korištenje i održavanje višestambene zgrade.

Članak 21.

Ako ne postoje uvjeti za održavanje zbora suvlasnika, upravitelj je dužan svim suvlasnicima dostaviti pisane prijedloge s rokom za odgovor ili izjavu suglasnosti za određene poslove.

PUNOMOĆ UPRAVITELJA TREĆOJ OSOBI

Članak 22.

Upravitelj može za obavljanje pojedinačnih poslova koji spadaju u okvire njegovih usluga opunomoćiti treću osobu za čije je postupanje upravitelj odgovoran kao da je posao obavio sam.

ODGOVORNOST UPRAVITELJA ZA ODABIR TREĆE OSOBE

Članak 23.

Kada upravitelj u okviru obavljanja svojih usluga zaključuje pravne poslove s trećim osobama glede korištenja i održavanja višestambene zgrade, odgovoran je etažnim vlasnicima za izbor treće osobe.

Upravitelj može sam obaviti određene poslove glede korištenja i održavanja višestambene zgrade samo ako je tako posebno dogovoreno ugovorom o obavljanju upraviteljevih usluga i ako ispunjava uvjete za obavljanje takvih poslova. U tom slučaju upravitelj mora prije zaključenja ugovora o obavljanju usluga upravitelja, predložiti i cjenik svojih usluga koje se odnose na obavljanje takvih poslova.

S ugovorom o obavljanju usluga upravitelja može se odrediti da upravitelj, prije zaključenja ugovora s trećom osobom, mora prijedlog ugovora dostaviti etažnim vlasnicima ili nadzornom odboru na suglasnost.

PRIKUPLJANJE PONUDA

Članak 24.

Ugovorom o obavljanju usluga upravitelja može se odrediti da upravitelj mora određene ugovore s trećom osobom zaključiti prikupljanjem ponuda određenog broja dostavljača ili izvođača. U tom slučaju izbor najpovoljnije ponude obavljaju zajedno upravitelj i nadzorni odbor ili predstavnik etažnih vlasnika, kojeg u tu svrhu imenuje zbor vlasnika.

Neovisno od prethodnog stavka ovog članka, prikupljanje najmanje dviju ponuda dostavljača ili izvođača obvezno je za radove koji po ocjeni vrijednosti prelaze desetinu vrijednosti, određene za nabavu usluga malih vrijednosti sukladno propisima o javnoj nabavi.

U prikupljanju ponuda mogu sudjelovati i suvlasnici.

Ponude se razmatraju sukladno odredbi iz st.1. ovog članka.

ISPUNJAVANJE OBVEZA

Članak 25.

Etažni vlasnici moraju upravitelju na osnovi ispostavljenog mjesečnog obračuna ili drugog odgovarajućeg izračuna, redovito i u roku ispuniti sve obveze. Etažnog vlasnika koji kasni s plaćanjem upravitelj će pismeno opomenuti.

Ugovorom o upravljanju određuje se najkraći rok u kojem upravitelj mora pokrenuti postupak za prisilnu naplatu. Ako upravitelj u zadanom roku ne pokrene postupak, odgovara za štetu koja nastupa zbog neizvršavanja obveze.

Troškovi postupka prisilne naplate pokrivaju se s računa pričuve stambene zgrade.

OBVEZE UPRAVITELJA KOD PRESTANKA UPRAVLJANJA

Članak 26.

Upravitelj mora na dan prestanka ugovora o obavljanju usluga upravitelja izraditi konačno izvješće i sastaviti konačan obračun. Sredstva prikupljena na računu upravitelj mora na dan prestanka ugovora prenijeti na račun kojeg za višestambenu zgradu vodi novoizabrani upravitelj.

Po prestanku ugovora o obavljanju usluga upravitelja, upravitelj mora novomu upravitelju predati sve ugovore, dozvole i druge isprave koje se odnose na upravljanje višestambenom zgradom te obavijestiti one dobavljače i izvođače usluga koji izvršavaju nabavu, odnosno obavljanje usluga za višestambenu zgradu koje je bio upravitelj.

PRIMJENA DRUGIH PROPISA

Članak 27.

Na ugovor o obavljanju usluga upravitelja primjenjuju se propisi obveznog prava.

ODVOJENO VOĐENJE SREDSTAVA

Članak 28.

Upravitelj mora zagarantirati da se sredstva s naslova korištenja i održavanja koja se skupljaju na njegovom transakcijskom računu knjigovodstveno vode odvojeno. Ako upravitelj obavlja usluge upravitelja za više zgrada, mora za svaku višestambenu zgradu i svakog etažnog vlasnika voditi odvojeno knjigovodstvo.

Prikupljena sredstva s naslova korištenja i održavanja mogu se koristiti samo namjenski, za potrebe pojedinačne višestambne zgrade, odnosno etažnih vlasnika, koji su ta sredstva prikupili.

Odredbe prethodnih stavaka ovog članka ne vrijede za plaćanja koja pripadaju upravitelju za obavljanje usluga upravitelja.

UVID U UGOVORE SKLOPLJENE S TREĆIM OSOBAMA

Članak 29.

Upravitelj mora svakom etažnom vlasniku, na njegov zahtjev, ali ne više nego jednom mjesečno, omogućiti uvid u ugovore sklopljene s trećim osobama glede poslova korištenja i održavanja višestambene zgrade, u knjigovodstvene isprave koje su stečene na osnovi ugovora i poslovnih odnosa upravitelja s trećim osobama vezano uz višestambenu zgradu.

ISPOSTAVA OBRAČUNA TROŠKOVA

Članak 30.

Upravitelj mora mjesečno svakom etažnom vlasniku ispostaviti obračun troškova.

Kod obračuna troškova upravitelj mora odvojeno prikazati svaki trošak korištenja i održavanja te usluga upravitelja za cijelu višestambenu zgradu te dio pojedinačnog etažnog vlasnika na kojeg je obračun naslovljen, kao i moguća druga plaćanja za višestambenu zgradu.

POTVRDA O STANJU NEPLAĆENIH OBVEZA

Članak 31.

Upravitelj mora etažnom vlasniku na njegov zahtjev izdati potvrdu o stanju neplaćenih obveza na određeni dan.

Troškovi izdavanja potvrde iz prethodnog stavka ovog članka ne smatraju se troškovima obavljanja usluga upravitelja.

PLAN ODRŽAVANJA VIŠESTAMBENE ZGRADE

Članak 32.

Da bi se garantiralo održavanje višestambene zgrade, etažni vlasnici prihvaćaju plan održavanja za vremensko razdoblje od jedne do pet godina, kojeg priprema upravitelj.

Planom iz prethodnog stavka ovog članka određuju se radovi održavanja koji će se obaviti te način prikupljanja potrebnih novčanih sredstava.

Svaki etažni vlasnik koji smatra da plan održavanja ne garantira uvjete potrebne za stanovanje ili ne ostvaruje osnovnu funkciju višestambene zgrade kao cjeline može predlagati sudu adekvatnu provjeru.

Ukoliko etažni vlasnik uspije u sudskom sporu, troškovi idu na teret upravitelja.

Ako etažni vlasnici ne prihvate plan održavanja, svaki od njih može predložiti da stambena inspekcija privremeno (do odluke suda) odredi plan održavanja.

POSLOVI KOJI PRELAZE NADLEŽNOSTI REDOVITOG UPRAVLJANJA

Članak 33.

Etažni suvlasnici jednoglasno odlučuju o poslovima koji prelaze okvire redovitog upravljanja višestambenom zgradom. Pritom se posebno misli na promjene u odnosima između zajedničkih i posebnih dijelova, posebna ograničenja korištenja pojedinačnih i zajedničkih dijelova, promjena korištenja zajedničkih dijelova i poboljšanja, koji se ne smatraju održavanjem višestambene zgrade.

Kada se zbog poboljšanja iz prethodnog stavka ovog članka ne dobije jednoglasna odluka etažnih vlasnika, to mogu izvesti oni etažni vlasnici koji žele takvo poboljšanje, ako sami snose troškove izvedbe i time ne ometaju izvršavanje vlasničkog prava ostalih etažnih vlasnika.

Ako se etažni vlasnici jednoglasno ne usuglase o poslu koji prelazi redovito upravljanje, etažni vlasnici koji imaju više od polovice suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima, mogu predložiti da odluku o tome donese sud koji će kod odlučivanja uzeti u obzir vrstu posla te podjelu tereta i posljedica etažnih vlasnika koji su se poslu protivili.

Odredbe prethodnog stavka ovog članka primjenjuju se i kod promjene ugovora o međusobnim odnosima.

ODLUKA KOJA MIJENJA RJEŠENJE REDOVITOG UPRAVLJANJA

Članak 34.

Ako etažni vlasnici zbog toga što nema većine glasova ne mogu prihvatiti rješenje glede redovitog upravljanja, a posao je nužan za održavanje stvari, može bilo koji od njih predložiti u roku od 30 dana od dana od kojeg nije prihvaćeno rješenje, da o tome odluku donese sud, a ako etažni vlasnici ne iskoriste to svoje pravo, to pravo mora iskoristiti upravitelj u daljnjem roku od 15 dana.

Odluka suda mijenja rješenje etažnih vlasnika.

Ako etažni vlasnik uspije u postupku, troškovi postupka idu na teret onih etažnih vlasnika koji su glasovali protiv.

ZBOR VLASNIKA I NADZORNI ODBOR

NAČIN ODLUČIVANJA VLASNIKA

Članak 35.

O poslovima upravljanja višestambene zgrade etažni vlasnici mogu odlučivati potpisivanjem isprave koja sadrži prijedlog rješenja ili putem zbora vlasnika.

Zbor vlasnika može sazvati upravitelj, etažni vlasnici koji zajedno čine najmanje jednu petinu suvlasničkih dijelova ili nadzorni odbor.

Onaj koji saziva zbor vlasnika oblikuje prijedlog odluka o kojima će se glasovati.

Ž

POTPISIVANJE ISPRAVE

Članak 36.

Pisano se glasuje tako da se potpiše isprava na koju se odlučuje za ili protiv predloženog rješenja. Na ispravi mora biti naveden prijedlog odluke, obrazloženje, ime vlasnika i datum potpisa isprave te navedena većina potrebna za usvajanje.

Kad se odlučuje potpisivanjem isprave, prijedlog se smatra prihvaćenim, ako ga u roku, koji ne može biti dulji od tri mjeseca od dana kada ga potpiše prvi etažni vlasnik, potpiše potrebni broj etažnih vlasnika, ovisno od njihovih suvlasničkih dijelova.

Ako pisanim glasovanjem odluka nije prihvaćena, jer nije glasovao dovoljan broj etažnih vlasnika, upravitelj može sazvati zbor vlasnika. Za saziv i odlučivanje zbora vlasnika upotrebljavaju se odredbe ovog zakona.

(Pisana isprava je korisna zbog činjenice što neki suvlasnici ne borave u svom stanu ili čak imaju prebivalište u nekom drugom mjestu.)

ZBOR VLASNIKA

Članak 37.

Zbor vlasnika saziva se pisanim pozivom 14 dana prije saziva. Poziv upravitelj dostavlja svakom etažnom vlasniku u kućnom poštanskom pretincu pojedinačnog etažnog vlasnika te ga objavljuje na oglasnoj ploči koja je dostupna svim etažnim vlasnicima.

Poziv za saziv zbora mora sadržavati dan i sat zbora, predviđeni dnevni red i prijedlog rješenja o kojima će zbor odlučivati.

Upravitelj je obvezan sazvati zbor vlasnika najmanje jednom godišnje.

Zbor se u pravilu održava u višestambenoj zgradi ili drugom primjerenom prostoru u njezinoj blizini.

VOĐENJE I ODLUČIVANJE NA ZBORU VLASNIKA

Članak 38.

Upravitelj vodi zbor etažnih vlasnika, ali ga može voditi i etažni vlasnik kojeg većinom prisutnih glasova odredi zbor.

Zbor etažnih vlasnika valjano odlučuje ako je prisutna većina koju se traži ovim Zakonom. Ako na zboru nije bila prisutna potrebna većina, pa nije donesena predložena odluka, zbor može većinom prisutnih odlučiti da upravitelj u roku do najviše 14 dana ponovno sazove zbor.

Poziv za saziv ponovljenog zbora mora uz sastavne dijelove iz prijašnjeg članka sadržavati i upozorenje da će zbor vlasnika o prijedlozima koji se odnose na redovito upravljanje na ponovljenom zasjedanju odlučivati većinom prisutnih.

ZAPISNIK ZBORA VLASNIKA

Članak 39.

Upravitelj mora o svakom zboru sastaviti zapisnik kojeg potpisuju etažni vlasnici koje odrede prisutni na zboru vlasnika.

Zapisnik mora sadržavati podatke o mjestu i vremenu zbora, popis prisutnih etažnih vlasnika s potpisima, prijedloge rješenja o kojima se na zboru glasovalo te rezultate glasovanja.

Upravitelj mora zapisnik objaviti na način kao što se saziva zbor etažnih vlasnika.

NADZORNI ODBOR

Članak 40.

Etažni vlasnici mogu imenovati nadzorni odbor koji kontrolira rad upravitelja, koji proizlazi iz ugovora o obavljanju usluga upravitelja, predlaže prijedloge rješenja o kojima se glasuje potpisivanjem isprava te potiče upravitelja na rad.

Ako etažni vlasnici ne odluče drugačije, nadzorni odbor ima tri člana.

Na osnovi punomoći dobivene na zboru vlasnika, nadzor može izvoditi i jedan od etažnih vlasnika.

ODRŽAVANJE

DUŽNOST ODRŽAVANJA

Članak 41.

Sukladno odredbama ZOV-a , održavanje stambenih zgrada je zakonska obveza. Za održavanje suvlasnici izdvajaju sredstva pričuve koja su strogo namjenska i mogu se koristiti za:

1.Redovito održavanje na temelju obveza iz međuvlasničkoga ugovora ili na temelju odluka natpolovične većine suvlasnika po udjelu u vlasništvu.

2. Izvanredne poslove na temelju suglasnosti svih suvlasnika.

(klasifikacija pojmova redovnog održavanja i izvanrednih poslova ne bi se smjela gledati kroz dosadašnje poimanje. Razvoj tehnologija i potrebe za kvalitetnijim i sigurnijim načinima života u zgradama zahtijevaju i drugačiji pristup. Primjer je postavljanje video nadzora kojim se bitno poboljšava sigurnost i smanjuju štetni događaji, zatim postavljanje kolektora radi energetske učinkovitosti i sl. Osjeća se potreba za proširenjem opsega poslova koje pokriva redovito održavanje.)

Članak 42.

(preneseno iz Uredbe o održavanju zgrada)

Održavanje stambenih zgrada vrši se sredstvima pričuve što je predviđeno Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju i to:

- ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije i tapetarski radovi,
- ličenje bravarije, radijatora, drugih grijaćih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,
- premazivanje zidova i stropova vapnom,
- premazivanje dimnjaka,
- zamjena pokrova
- keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
- popravak pročelja,
- zamjena i popravak stolarije uključujući i elemente zaštite od vanjskih utjecaja (kapci, žaluzine, grilje i sl.),
- popravak pokrova i ravnog krova,
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena žarulja, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, internog govornog uređaja i sl.) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
- zamjena i popravak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi,
- održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i sl.),

- redoviti servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlovnica i toplinska podstanica i dr.),
- redoviti servisi dizala,
- redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi,
- redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
- redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijam televizijskog programa uključujući i uređaje za kabelsku i satelitsku TV,
- redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, električke, plina i dr.
- redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema napatku proizvođača,
- čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala (dimnjačarske usluge),
- dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
- čišćenje kanala za smeće,
- čišćenje septičkih jama,
- čišćenje odvodnih rešetaka, vodovodnih grla i oluka,
- čišćenje stubišta, zajedničkih prostorija i održavanje okućnice (novo jer se pokazalo ka problem u proteklom periodu),
- podmirenje zajedničkih troškova potrošnje energije, (eventualno i neki drugi troškovi)

Članak 43.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade naročito u slučaju:

- kvarova na plinskim instalacijama,
- kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu,
- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi spriječavanja daljnjih štetnih posljedica,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- kvarova na dizalu,
- otpadanja dijelova pročelja.

Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade ako iste ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

U tom slučaju utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi vlasnik tog dijela zgrade.

Kad upravitelj utvrdi potrebu obavljanja hitnih popravaka dužan je iste poduzeti odmah ili u najkraćem roku.

Članak 44.

Nužnim popravcima smatra se poduzimanje radova osobito radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja,
- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- sanacije ravnih i kosih krovova,
- sanacije klizišta,
- zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.),
- popravka pročelja zgrade,
- izolacije zidova, podova i temelja zgrade

REDOVITO ODRŽAVANJE MANJE VRIJEDNOSTI

Članak 45.

Upravitelj mora stalno brinuti za izvođenje redovitog održavanja manjih vrijednosti (manji ličilački radovi, zamjena manjih rezervnih dijelova i sl.) na zajedničkim dijelovima višestambene zgrade. Troškovi redovitog održavanja manje vrijednosti terete etažne vlasnike.

Upravitelj je za radove iz prethodnog stavka ovog članka obavezan izvješćivati vlasnike na zboru vlasnika.

OBAVIJEST UPRAVITELJU O PROMJENI VLASNIŠTVA POJEDINAČNOG DIJELA

Članak 46.

Etažni vlasnik koji pravnim poslom prenese vlasničko pravo, obavezan je odmah ili najkasnije u roku od 30 dana od dana mogućeg uvida promjene vlasničkog prava u zemljišnu knjigu, o tome obavijestiti upravitelja te mu predati kopiju dokumenta iz kojeg su vidljivi podaci o promjeni vlasništva.

VLASNIČKOPRAVNI ODNOSI NA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA

Članak 47.

Zajednički dijelovi višestambene zgrade su u suvlasništvu etažnih vlasnika.

KORIŠTENJE STAMBENIH ZGRADA

NAČIN UPOTREBE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA

Članak 48.

Zajedničke dijelove višestambene zgrade upotrebljavaju etažni vlasnici sukladno njihovoj namjeni i prirodi te na način koji ne ograničuje druge etažne vlasnike.

NAJAM

Članak 49.

Suvlasnička zajednica može određene posebne dijelove u zajedničkom vlasništvu dati u najam na temelju odluke svih suvlasnika.

Prednost za dobivanje prava na najam imaju suvlasnici.

Ako među suvlasnicima nema zainteresiranih osoba, zajednički - posebni dijelovi mogu se dati u najam drugim pravnim ili fizičkim osobama.

Članak 50.

Etažni vlasnik može davati svoj posebni dio u najam, ali na najmoprimca ne može prenijeti stvarna prava.

Etažni vlasnik je dužan podatke o najmoprimcu dostaviti upravitelju u roku od 8 dana od dana potpisivanja ugovora o najmu.

Članak 51.

Podatke o najmoprimcu upravitelj daje na raspolaganje nadležnim tijelima koje provode mjere od javnog interesa, pod uvjetima predviđenim zakonskim propisima.

(Ako netko od suvlasnika uzima posebni zajednički dio u najam ili zakup, najamnina ili zakupnina može mu biti umanjena samo za vrijednost njegovog idealnog udjela u vlasništvu.)

POTVRDA O STANJU NEPLAĆENIH OBVEZA

Članak 52.

Upravitelj mora etažnom vlasniku na njegov zahtjev izdati potvrdu o stanju neplaćenih obveza na određeni dan.

Troškovi izdavanja potvrde iz prethodnog stavka ovog članka, ne smatraju se troškovima obavljanja usluga upravitelja.

ODNOSI IZMEĐU ETAŽNIH VLASNIKA I TREĆIH OSOBA

ZAKLJUČENJE PRAVNIH POSLOVA S TREĆIM OSOBAMA

Članak 53.

Kod zaključenja pravnih poslova s trećim osobama upravitelj nastupa u ime i za račun etažnih vlasnika, osim ako ovaj zakon ili ugovor o obavljanju usluga upravitelja, ne određuju drugačije.

Uzima se da je pravni posao sklopljen u ime etažnih vlasnika, ako pravni posao sadrži napomenu: „Etažni vlasnik“ zajedno sa točnom oznakom višestambene zgrade.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka uzima se da pravni posao obvezuje etažne vlasnike na dan zaključenja.

ZABRANA DOGOVORA O SOLIDARNOJ ODGOVORNOSTI ETAŽNIH VLASNIKA

Članak 54.

Kod zaključenja pravnih poslova s trećim osobama u vezi upravljanja višestambenom zgradom, upravitelj ne smije dogovoriti solidarnu odgovornost etažnih vlasnika za ispunjavanje obveza.

Ugovorna odredba u suprotnosti s odredbom prethodnog stavka ovog članka nema pravni učinak prema etažnim vlasnicima, koji trećoj osobi odgovaraju za ispunjenje po propisima koji vrijede za djeljive obveze. U tom slučaju trećoj osobi za ispunjenje obveza etažnih vlasnika solidarno odgovora upravitelj.

PORAVNANJE DOSPJELIH OBVEZA

Članak 55.

Upravitelj mora bez odlaganja ispuniti dospjele novčane obveze trećim osobama iz ugovora vezanih za upravljanje višestambenom zgradom, glede primljenih uplata od svakog pojedinačnog etažnog vlasnika.

Ako obveze prema trećim osobama nisu poravnate, u cijelosti za sve etažne vlasnike, upravitelj mora trećoj osobi na njezin zahtjev, u roku od 8 radnih dana od primitka, predati podatke o etažnom vlasniku koji nije podmirio svoj dio obveza, a potrebnih za ulaganje tužbe.

NADZOR

STAMBENA INSPEKCIJA

Članak 56.

Inspekcijski nadzor nad ostvarivanjem javnog interesa na stambenom području po ovom zakonu i propisima izdanim na njegovoj osnovi, obavljaju inspektori stambene inspekcije (u daljnjem tekstu: inspekcijski organ).

Pod javnim interesom na stambenom području misli se posebno na:

- garantiranje takvog stanja višestambene zgrade da je omogućeno njezino normalno korištenje;
- garantiranje uvjeta za učinkovito upravljanje višestambenom zgradom.

ODLUKA INSPEKCIJE KADA ZAJEDNIČKI DIJELOVI NISU OSPOSOBLJENI ZA NORMALNO KORIŠTENJE

Članak 57.

Inspekcijski organ odlukom će odrediti što je potrebno izvesti, kao i rok izvedbe, ako zajednički dijelovi višestambene zgrade nisu održavani sukladno normativima za održavanje stanova i stambenih zgrada koje pravilnikom propisuje ministar te nisu primjereni za normalnu upotrebu.

Inspekcijski organ mora u postupku prije izdavanja odluke omogućiti upravitelju da se izjasni o razlozima izdavanja odluke. Zato tu odluku uručuje upravitelju koji o njoj mora obavijestiti etažne vlasnike te unutar svojih punomoći učiniti sve što je potrebno za njezino izvršenje.

MJERE INSPEKCIJE KADA VLASNIK NE GARANTIRA POPRAVKE U VLASTITOM STANU

Članak 58.

Inspekcijski organ odlukom će odrediti koje radove treba izvesti i rok za njihovu izvedbu ako etažni vlasnik ne garantira popravak u vlastitom stanu odnosno ako ne održava iznajmljeni stan prema normativima iz prethodnog članka ovog zakona pa je to potrebno da bi se otklonila šteta koja se uzrokuje drugim stanovima ili zajedničkim dijelovima višestambene zgrade, odnosno da se otkloni šteta koja ugrožava odnosno onemogućava normalno stanovanje.

PRISILNO IZVRŠENJE ODLUKE

Članak 59.

Ako se odluka iz članka 58. ovog zakona ne izvrši u roku, inspekcijski organ može predložiti nadležnom općinskom organu prisilno izvršenje odluke na teret onih kojima je naređeno izvršenje radova.

PRIVREMENO ODREĐENJE UPRAVITELJA

Članak 60.

Ako u višestambenoj zgradi upravitelj nije određen, inspekcijski organ može privremeno, do određenja upravitelja odlukom odrediti privremenog upravitelja.

Za privremenog upravitelja može biti određena samo fizička ili pravna osoba koja obavlja gospodarsku djelatnost upravljanja nekretninama.

Odluka o određenju privremenog upravitelja smatra se uručenom svim etažnim vlasnicima, sukladno odredbama o dostavi ZUP-a.

Privremeni upravitelj mora obavijestiti i nadležni organ, koji vodi registar upravitelja, radi upisa kao privremenog upravitelja. Na odgovarajući način za upis privremenog upravitelja primjenjuju se odredbe članka 137. i 138. ovog zakona.

Privremeni upravitelj mora najkasnije u roku od sedam dana od primitka odluke sazvati zbor vlasnika i na njemu predložiti odlučivanje o određenju upravitelja.

OBAVLJANJE DJELATNOSTI SUPROTNO DOZVOLI ILI BEZ DOZVOLE

Članak 61.

Ako se u stanu obavlja djelatnost suprotno dozvoli upravnog tijela ili bez dozvole, inspekcijski organ odredit će da se prestane s obavljanjem djelatnosti do dobivanja odgovarajuće dozvole.

Ako u slučaju iz prethodnog stavka takvu djelatnost obavlja najmoprimac, inspekcijski organ mora o tome obavijestiti i vlasnika stana.

POSEBNE ODLUKE

ODLUKA O KUĆNOM REDU

Članak 62.

Odluka o kućnom redu je javni obvezujući akt suvlasničke zajednice.

Odlukom o kućnom redu određuju se pravila ponašanja prilikom kretanja i zadržavanja u zajedničkim dijelovima stambene zgrade.

Odredbe odluke o kućnom redu obvezujuće su za sve osobe koje se zateknu u stambenoj zgradi.

Članak 63.

Odluka donesena na zakonit način omogućava nesmetano postupanje na zajedničkim dijelovima stambenih zgrada svim ovlaštenim službenim osobama po pravilima primjene propisa na javnom mjestu.

ODLUKA O ODRŽAVANJU I KORIŠTENJU PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA

Članak 64.

Suvlasnici donose posebnu odluku o načinu upravljanja i održavanja okućnice, parkirališta i drugog zajedničkog sadržaja koji pripada stambenoj zgradi.

Odluka mora biti usklađena s Odlukom o komunalnom redu jedinice lokalne samouprave i drugim propisima od javnog značenja.

(Može se kazati i da se primjenjuju odredbe Odluke o komunalnom redu.)

POSLOVI OD POSEBNOG DRUŠTVENOG ZNAČAJA

Članak 65.

Suvlasnici stambenih zgrada sudjeluju u provedbi strateških programa koji se provode na nacionalnoj razini i od posebnog su društvenog značenja.

Članak 66.

Poslovi od posebnog društvenog značenja su:

- preventivne mjere zaštite od posljedica elementarnih nepogoda i prirodnih katastrofa
- nacionalne strategije energetske učinkovitosti u zgradarstvu,
- opskrba vodom,
- opskrba toplinskom energijom
- zaštita okoliša,
- poboljšanje mjera sigurnosti i
- prevencija zdravlja.

Članak 67.

Za poduzimanje poslova od posebnog društvenog značenja suvlasnici moraju osigurati uvjete pod kojima će nadležne službe i tijela prilikom obavljanja poslova moći postupati u zajedničkim dijelovima stambenih zgrada po pravilima postupanja na javnom mjestu.

NEOMETAN INSPEKCIJSKI NADZOR

Članak 68.

Nadzor nad primjenom odredbi ovog zakona i propisa donesenih na osnovu njega vrši stambeni inspektor.

U postupku nadzora stambenoj zgradi i pravnoj osobi za upravljanje zgradama, odnosno drugom pravnom subjektu kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade, naredit će se rješenjem bez odlaganja da u roku od _____ dana izvrše radove na održavanju kojima se sprječava ugrožavanje sigurnosti ljudi i imovine.

Ako suvlasnici ne osiguraju uvjete za izvršenje radova iz stavka 2. ovog članka, nadzorno tijelo (stambeni inspektor) će o tome obavijestiti općinsku odnosno gradsku upravu. U slučaju iz stavka 3. ovog članka, općinska odnosno gradska uprava će izvršenje radova osigurati preko druge pravne ili fizičke osobe, a na teret stambene zgrade.

Članak 69.

Upravitelj i etažni vlasnik odnosno najmoprimci inspektoru moraju omogućiti neometano obavljanje inspekcijskog nadzora.

Upravitelj mora inspektoru na njegov zahtjev omogućiti uvid u sve isprave koje se odnose na upravljanje višestambenom zgradom.

OBAVJEŠTAVANJE VLADE RH O RADU INSPEKCIJE

Članak 70.

Inspekcijski organ obavještava o svojem radu jednom godišnje Vladu RH. Izvješće mora sadržavati i prijedlog odgovarajućih mjera.

ISPUNJAVANJE UVJETA

Članak 71.

Za inspektora odnosno inspektoricu (u daljnjem tekstu: inspektor) može biti imenovana osoba sveučilišne izobrazbe tehničkog, pravnog ili ekonomskog smjera, s najmanje 5 godina radnog iskustva iz istog područja rada i stručni ispit za inspektora.

TROŠKOVI POSTUPKA

Članak 72.

Troškovi inspekcijskog postupka, koji je završio na štetu obveznika, snosi obveznik.

NADLEŽNOSTI DRŽAVE NA STAMBENOM PODRUČJU

Članak 73.

Država na stambenom području ima posebno sljedeće nadležnosti i obveze:

- određuje stambenu politiku u razvojnom i prostornom planu države;

- određuje nacionalni stambeni program te garantira sredstva za njegovu provedbu;
- brine o razvojno istraživačkoj djelatnosti na stambenom području;
- prihvaća visinu najamnine po vrstama stanova za najam na nivou regije i države;
- formira i imenuje stambeno vijeće i njegove članove;
- vodi evidencije, registre i statističke osnove za prihvaćanje i izvođenje stambene politike;
- formira nacionalni savjet za osiguranje prava najmoprimaca.

STAMBENO VIJEĆE

Članak 74.

Zbog prihvaćanja provođenja nacionalnog stambenog programa, savjetovanja i sudjelovanja u oblikovanju stambene i prostorne politike i razvoja, ministar će osnovati savjetodavno radno tijelo – stambeno vijeće.

Stambeno vijeće ima predsjednika i najmanje 5 članova. Predsjednik vijeća je ministar.

Ministar će poslovníkom o radu vijeća propisati način rada vijeća.

KAZNENE ODREDBE

NAPOMENA:

Kaznene odredbe će se unijeti nakon oblikovanja normi kojima se štiti javni interes.