**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU**

**PRAVNI FAKULTET**

**MIA GRGIĆ**

**UPRAVLJANJE ZGRADAMA U SVJETLU ODNOSA UPRAVITELJA I SUVLASNIKA**

**Zagreb, 2015.**

Ovaj rad je izrađen na Katedri za građansko pravo Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, pod stručnim vodstvom prof. dr. sc. Igora Glihe i predan je na natječaj za dodjelu Rektorove nagrade u akademskoj godini 2014./2015.

Sadržaj

[I. UVOD 1](#_Toc418080847)

[II. ISTRAŽIVAČKA GRAĐA I METODA ZNANSTVENOISTRAŽIVAČKOG RADA 3](#_Toc418080848)

[III. POVIJESNI RAZVOJ UPRAVLJANJA ZGRADAMA 5](#_Toc418080849)

[IV. MODELI UPRAVLJANJA ZGRADAMA 10](#_Toc418080850)

[IV.1.EKSTERNI MODEL UPRAVLJANJA ZGRADAMA 11](#_Toc418080851)

[IV.2 MODEL INTERNOG UPRAVLJANJA 13](#_Toc418080852)

[V. POZITIVNOPRAVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA ZGRADAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ 16](#_Toc418080853)

[V.1 PRAVNI POLOŽAJ UPRAVITELJA 17](#_Toc418080854)

[V.1.1 Pažnja dobrog stručnjaka u slučaju upravitelja zgrada 18](#_Toc418080855)

[V.1.2 Primjeri odgovornosti upravitelja 23](#_Toc418080856)

[V.2 MEĐUVLASNIČKI UGOVOR 26](#_Toc418080857)

[V.3 UDRUŽIVANJE UPRAVITELJA U REPUBLICI HRVATSKOJ 29](#_Toc418080858)

[V.4 OVLASTI I DUŽNOSTI UPRAVITELJA ZGRADE 32](#_Toc418080859)

[V.5 PRAVNI POLOŽAJ I OVLASTI PRINUDNOG UPRAVITELJA 38](#_Toc418080860)

[VI. ODNOS UPRAVITELJA I SUVLASNIKA U PRAKSI 40](#_Toc418080861)

[VI.1 PREDSTAVNIK SUVLASNIKA-SPONA IZMEĐU UPRAVITELJA I SUVLASNIKA 48](#_Toc418080862)

[VII. ZAJEDNIČKA PRIČUVA 53](#_Toc418080863)

[VII.1 SUBJEKTI OBVEZE UPLAĆIVANJA ZAJEDNIČKE PRIČUVE 58](#_Toc418080864)

[VII.1.1 Subjekti obveze uplaćivanja zajedničke pričuve na područjima od posebne državne skrbi 62](#_Toc418080865)

[VII.2 UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKOM PRIČUVOM 64](#_Toc418080866)

[VIII. PRIJEDLOZI RJEŠENJA PITANJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA 67](#_Toc418080867)

[VIII.1 UVOD 67](#_Toc418080868)

[VIII.2 REGISTRACIJA SUVLASNIKA JEDNE NEKRETNINE KAO UDRUGE 67](#_Toc418080869)

[VIII.3 SKUP SUVLASNIKA ZGRADE 69](#_Toc418080870)

[VIII.4 OBRAZOVANJE UPRAVITELJA KAO POSEBAN STRUČNI STUDIJ 71](#_Toc418080871)

[IX. ZAKLJUČAK 75](#_Toc418080872)

[X. ZAHVALE 77](#_Toc418080873)

[XI. POPIS LITERATURE 78](#_Toc418080874)

[XII. SAŽETAK/ SUMMARY 81](#_Toc418080875)

# UVOD

Upravljanje nekretninama u suvlasništvu je i danas, 18 godina od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu ZV, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) aktualno, živo i dinamično područje u kojem se svakodnevno nastoje pronaći najbolja rješenja u okvirima postojećeg sustava.

Sustav koji je zakonodavac predvidio 1997. godine je nešto sasvim novo u odnosu na stari sustav solidarnosti. No, sustav solidarnosti je imao i još uvijek ima utjecaja na funkcioniranje novog sustava, budući da u svijesti suvlasnika zajednički dijelovi i uređaji zgrade nisu njihovi i ne osjećaju potrebu za njih se pobrinuti. S druge strane, suvlasničku nezainteresiranost upravitelji vrlo često znaju grubo iskorištavati pretvarajući se od nalogoprimca u nalogodavca, od upravitelja u knjigovođu.

Zakonodavac je definirao tko sve može biti upravitelj nekretnine, odredio koji su to poslovi redovite uprave, te način izbora upravitelja nekretnine. No, s obzirom na stanje zemljišnih knjiga 1997. godine, a i danas, te na to da većina zgrada u Republici Hrvatskoj 1. siječnja 1997. godine, kad je Zakon stupio na snagu, nije bila etažirana, zakonodavac je odredio prijelazno razdoblje u kojem je faktično stanje trebalo uskladiti sa stvarnim. To prijelazno razdoblje, sukladno zakonskim odredbama trajalo je do 1. siječnja 1998. godine, kad su nekretninama čiji suvlasnici nisu sklopili međuvlasnički ugovor postavljeni upravitelji odlukama jedinica lokalne samouprave. Uzimajući u obzir sadašnje stanje u zemljišnim knjigama, te usklađenost stvarnog stanja sa stanjem koje je zakonodavac predvidio, moglo bi se reći da se još uvijek nalazimo u prijelaznom razdoblju.

U 19 godina primjene Zakona, upraviteljska djelatnost u Republici Hrvatskoj se koliko-toliko razvila, tako da danas na državnoj razini imamo udruge upravitelja, ali i Vijeće strukovnog udruženja upravitelja nekretninama koje djeluje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. U okviru tih udruženja se nastojalo donijeti i nove dokumente koji obvezuju njihove članove, tako da Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Uredba o održavanju zgrada (NN 91/96) nisu jedini pravni izvori za djelatnost upravitelja kod nas.

Postavlja se pitanje na koji način urediti djelatnost upravljanja, na koji način potaknuti suvlasnike na sudjelovanje u upravljanju i održavanju vlastite nekretnine, te na koji način izbjeći nelojalno ponašanje upravitelja prema neupućenim suvlasnicima?

Uz sve to treba uzeti u obzir da ne postoji jedinstveno rješenje, koje bi bilo najbolje za svaku nekretninu.

# ISTRAŽIVAČKA GRAĐA I METODA ZNANSTVENOISTRAŽIVAČKOG RADA

Pri izradi ovog rada autorica se koristila različitim znanstveno istraživačkim metodama, pri čemu je korišteno 15 različitih knjiga i članaka, 17 domaćih i stranih pravnih izvora, 9 presuda iz domaće sudske prakse, te 6 ostalih publikacija. Podlogu rada od koje je započeta obrada svakog pojedinog poglavlja čine relevantni propisi. Prilikom njihove obrade korištena je deduktivno-induktivna metoda izvođenja pojedinačnih sudova i zaključaka iz općih normi sadržanih u pretežito zakonskim propisima, te se iz izvedenih sudova i zaključaka dolazilo do općih spoznaja i zaključaka.

U obradi pojedinih poglavlja uz deduktivno-induktivno metodu korištene su i druge metode znanstvenoistraživačkog rada. Tako je prilikom izrade III. poglavlja (*Povijesni razvoj upravljanja zgradama*) korištena povijesna metoda. Zahvaljujući njoj, a na temelju analize pojedinih dokumenata i ranije važećih propisa je prikazan povijesni razvoj instituta upravljanja zgradama u Republici Hrvatskoj.

U izradi središnjeg dijela rada, tj. V. poglavlja (*Pozitivnopravno uređenje upravljanja zgradama u Hrvatskoj*) je uz relevantne propise korištena i sudska praksa domaćih sudova, i to metodom interpretacije pojedinačnih slučajeva iz presuda dostupnih u internetskim bazama, te metodom dokazivanja kako bi se istinitost pojedinih stajališta potkrijepila stavovima sudske prakse. Osim relevantnih propisa i sudske prakse, korištena i domaća literatura koja obrađuje pitanja suvlasništva i upravljanja nekretninama. Uz sve navedeno, prilikom izrade ovog rada pomogli su i razgovori s osobama koje se djelatnošću upravljanja. Na taj način je autorica dobila uvid probleme sa stajališta upravitelja, dok su joj s druge strane razgovori predstavnicima suvlasničkih udruga omogućili uvid u probleme sa stajališta suvlasnika.

U VI. dijelu (*Odnos suvlasnika i upravitelja u praksi*) je najčešće je upotrebljavana metoda razgovora s predstavnicima obiju strana, ali je korištena i sudska praksa kako bi se identificirali problemi. Jednako tako su korišteni i članci koji omogućuju uvid u taj odnos na dnevnoj bazi.

U VII. dijelu rada (*Zajednička pričuva*) je uz analizu relevantnih zakonskih odredbi korištena i domaća pravna literatura, te sudska praksa kako bi se identificiralo probleme u ovom dijelu održavanja nekretnina, te izvukli opći zaključci.

Na samom kraju, u VIII. dijelu rada (*Prijedlozi rješenja pitanja upravljanja nekretninama*) uz zaključke koji su izvedeni korištenjem deduktivno-induktivne metode, korišteni su i inozemni propisi, kao i primjeri inozemnih rješenja upravljanja nekretninama, da bi se komparacijom pokušalo pronaći najbolje moguće rješenje za hrvatski pravni sustav, a uzimajući u obzir trenutno stanje.

# POVIJESNI RAZVOJ UPRAVLJANJA ZGRADAMA

Nakon II. svjetskog rata došlo je do temeljite izmjene pravnog sustava bivše Jugoslavije, kojoj je pripadala i Republika Hrvatska. Općenito govoreći, većina prava je prividno postojala, a ako postojanje nije bilo prividno izvršavanje tih prava bilo je dosta ograničeno. FNRJ, iako osnivačica Ujedinjenih naroda i potpisnica mnogih dokumenata za zaštitu ljudskih, građanskih, vjerskih, nacionalnih i drugih prava i sloboda, nije bila spremna omogućiti uživanje tih prava svim građanima. Pravo vlasništva nije bilo iznimka u takvom sustavu.

Etažno vlasništvo1 je bilo zabranjeno Ukazom Prezidijuma Narodne Skupštine FNRJ o važnosti pravnih pravila o nedopustivosti prava vlasništva na fizičkim dijelovima zgrada iz siječnja 1947. godine. No, 1949. je stupio na snagu Ukaz kojim je dopuštena mogućnost postojanja i upisivanja etažnog vlasništva, ali samo u korist države, dakle kada država na temelju zakona stječe pravo vlasništva (npr. nacionalizacijom). Uredbom o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika, koja je stupila na snagu 1952. godine, omogućeno je postojanje etažnog vlasništva, ali opet samo ograničeno, u korist radnika i službenika.2

Prekretnicu čini Zakon o prometu zemljišta i zgrada (Službeni list FNRJ 26/54, 19/55), kojim je ukinuta zabrana uspostavljanja etažnog vlasništva. Naime, taj Zakon u čl.7. je predvidio i mogućnost da pojedini posebni dijelovi zgrade, kao što su stanovi ili poslovni prostori, budu u prometu. Ipak, ovaj Zakon nije predvidio mogućnost uknjižbe etažnog vlasništva.3

Uknjižba prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade omogućena je tek 1958. godine kad je stupio na snagu Zakon o nacionalizaciji najamnih stambenih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list FNRJ 52/58, 3/59).4 Postojanje navedenih zakona i njihove odredbe upućuju na to da je u FNRJ, kasnije SFRJ postojalo nekoliko vrsta prava vlasništva.

1. Nije postojala definicija etažnog vlasništva, pa čak niti na zakonskoj razini. Pojam etažno vlasništvo je predstavljao vlasništvo posebnog dijela zgrade (stana, poslovne prostorije), ali ne zgrade kao nekretnine po načelu superficies caedit solo, budući da se to načelo nije ni primjenjivalo.
2. Došen, A., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine s posebnim osvrtom na ulogu Grada Zagreba kao suvlasnika nekretnina na kojima se uspostavlja vlasništvo posebnog dijela, Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju-problemi u praksi, 2005., str. 182.
3. Ibidem.
4. Ibidem., str. 183.

1959. na snagu je stupio Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada (u daljnjem tekstu ZVDZ, Službeni list FNRJ 16/59). Ovaj Zakon je do stupanja na snagu ZV iz 1997. godine, predstavljao najvažniji pravni izvor etažnog vlasništva. ZVDZ je poznavao tri oblika etažnog vlasništva.5

Što se tiče prava etažnih vlasnika na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, način upravljanja zgradom je ovisio o tome je li riječ o obiteljskoj stambenoj zgradi u građanskom vlasništvu ili višestambenoj zgradi u društvenom vlasništvu. Obiteljske zgrade u privatnom vlasništvu nisu bile uključene u sustav društvenog upravljanja. Upravljanje njima je bilo povjereno etažnim vlasnicima. S druge strane, u višestambenim zgradama, sukladno ovom Zakonu postojao je skup stanara kao osnovno tijelo upravljanja zgradom. Skup stanara su činili vlasnici stanova kao posebnih dijelova zgrade, nositelji stanarskog prava, te zakupnici poslovnih prostorija dotične zgrade.

Kad je riječ o stanovima koji su se nalazili u zgradi koja je bila uključena u fond stambenih zgrada organizacije za gospodarenje stambenim zgradama u društvenom vlasništvu, vlasnik stana je bio dužan toj organizaciji plaćati troškove investicijskog i tekućeg održavanja zgrade. Vlasnici posebnog dijela su bili dužni sudjelovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade razmjerno vrijednosti koje je njihov posebni dio imao prema ukupnoj vrijednosti zgrade.6

 Zakon je predviđao način uređenja međusobnih odnosa vlasnika zgrade. Ti odnosi su se uređivali općim uvjetima ili ugovorom, dok je način i opseg korištenja zajedničkih dijelova zgrade je bio u ostavljen na volju stanara i vlasnika posebnih dijelova zgrade. Prema izričitoj zakonskoj odredbi, takav sporazum nije smio biti na štetu niti jednog stanara ili vlasnika posebnog dijela zgrade. Tadašnja sudska praksa je različito rješavala pitanja vezana uz pravo vlasnika i stanara da sporazumno podijele zajedničke dijelove i uređaje zgrade kao što su podrum, odnosno tavan. Ipak, bilo je i sudskih odluka koje su isključivale tu mogućnost.7

1. Došen, op. cit., str. 185.
2. Ibidem.
3. Ibidem., str. 186.

70.-ih godina je došlo do velike promjene ustavnog uređenja bivše države. Ustavne promjene su za sobom povukle i promjene u svim ostalim dijelovima pravnog sustava, dakle i u stvarnom pravu.

Zakonom o stambenim odnosima iz 1985. godine (Narodne novine 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93) osnovani su fondovi u stambenom, uređen je njihov način rada, te njihova nadležnost. Zakonom je omogućeno osnivanje zajedničke samoupravne interesne zajednice za stambene djelatnosti.

Ovakvo upravljanje zgradama je predstavljalo sustav solidarnosti. Taj sustav je funkcionirao tako da su se sredstva za održavanje zgrada prelijevala od novijih zgrada, kojima je trebalo manje za održavanje, starijim zgradama, kojima je trebalo više. Sustav upravljanja putem stambenih fondova je stvorio neuobičajenu situaciju u kojoj su u svojim pravima upravljanja i korištenja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade bili izjednačeni vlasnici stanova s korisnicima stanova, a ova situacija je bila posljedica postojećeg društvenog i pravnog uređenja, odnosno postojanja društvenog vlasništva kod kojeg je vlasnik nepoznat, ali je poznat korisnik stana. Takve okolnosti upućivale su na zaključak da su zajednički dijelovi i uređaji zgrada predmet društvenog vlasništva, dok posebni dijelovi zgrade mogu biti i u privatnom, i u društvenom vlasništvu. U takvim je uvjetima, po prirodi stvari, došlo do nezadovoljstva vlasnika posebnih dijelova u novijim zgradama, kojima je trebalo i manje sredstava za održavanje, a čiji su prinosi onda financirali opremu i uređaje starijih, oronulih zgrada, kojima je trebalo više.

Podaci pokazuju da se novijim zgradama tijekom godina uopće nisu dostavljala sredstva za održavanje. Ovakvo upravljanje zgradama, putem fondova u stambenom gospodarstvu, je zapravo predstavljalo prisilno oduzimanje ovlasti vlasnicima i korisnicima zgrada.

S jedne strane je to dovodilo do nezadovoljstva vlasnika, budući da se nisu pitali ništa, a s druge strane je dovelo do otuđenja od brige za zgradu kao cjelinu, u kojoj svi imaju interes i izvan svog posebnog dijela, a njihova briga se završavala na pragu njihova posebnog dijela nekretnine, što je bilo za njih i jeftinije, ali i komotnije.8

1. Došen, op. cit. str. 185.

Takvo uređenje nije potrajalo. Raspadom bivše SFRJ i formiranjem novih država na tom području došlo je do novog ustavnog uređenja tih država, među njima je bila i Republika Hrvatska, koja je potpuno izmijenila svoje ustavno uređenje.

Formalno, to je učinjeno donošenjem tzv. božićnog Ustava 22. prosinca 1990. godine. Ustavne promjene su, dakako, imale reperkusije i na stvarno pravo, poglavito u pogledu prava vlasništva, gdje je uspostavljena jednovrsnost. Službeno je to bilo tek 1997. godine ZV-om. Izmjenom ustavnog i pravnog sustava Republike Hrvatske 90.-ih godina i prelaskom na tržišni model poslovanja došlo je i do izmjena u pogledu upravljanja zgradama.

Fondovi su kao samoupravne interesne zajednice postojali do 1. siječnja 1991. godine, kad su djelatnost nastavili kao fondovi u stambenom gospodarstvu, a ovlasti skupština samoupravnih interesnih zajednica su preuzeli upravni odbori novoosnovanih fondova za čije imenovanje su bile nadležne skupštine općina, odnosno Skupština Grada Zagreba.9

Skupština Grada Zagreba je 28. prosinca 1990. godine donijela Odluku o osnivanju i organiziranju Fonda grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo (Službeni glasnik grada Zagreba 40/90). Tom Odlukom je osnovan fond s ciljem zajedničkog financiranja vodoprivrede, održavanja i razvoja prometne infrastrukture, stambenog i komunalnog gospodarstva.10

1. Župić, M., Fondovi u stambenom i komunalnom gospodarstvu, Slobodno poduzetništvo, 1994., 4, str. 124.
2. Morović-Pavić, Lj., Upravljanje stambenom zgradom- mogu li vlasnici stambene zgrade osnovati udrugu suvlasnika, Pravo i porezi, časopis za pravnu i ekonomsku praksu i teoriju, 1997., 6, str. 28.

Temeljem te Odluke u poslove Fonda koji se odnose na stambeno gospodarstvo spadali su:

* osiguranje sredstava za ostvarivanje solidarnosti u gradnji i korištenju stanova, te raspoređivanje i korištenje tih sredstava za namjene utvrđene propisima,
* utvrđivanje visine i naplaćivanje stanarine, te raspoređivanje sredstava stanarine za namjene utvrđene propisima; utvrđivanje visine i naplaćivanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi i troškove upravljanja stambenom zgradom,
* naplaćivanje zakupnine za poslovne prostorije Grada i raspoređivanje sredstava zakupnine za namjene utvrđene propisima; utvrđivanje korištenja dijela sredstava stanarine i naknade za namjene utvrđene posebnim propisima,
* gospodarenje drugim sredstvima što se radi zadovoljavanja stambenih potreba unose u fond.11

Privatno vlasništvo je postalo osnovni oblik prava vlasništva, a institucija privatnog vlasništva prvi put nakon 50 godina postaje i ekonomska kategorija. Stambeni fondovi kao upravitelj u obliku interesnih zajednica su prestali postojati. Novo uređenje institucije privatnog vlasništva na nekretninama zasigurno je utjecalo na povećanje pažnje kad je riječ o održavanju objekata. No, troškovi korištenja, održavanja i rekonstrukcije nekretnina daleko su iznad troškova same izgradnje objekata.

1. Župić, op. cit., str. 124.

# MODELI UPRAVLJANJA ZGRADAMA

ZV iz 1997. godine izvršio je temeljitu izmjenu sustava upravljanja stambenim zgradama. S obzirom na njegov temeljni cilj i namjenu, sustav je sasvim logičan. No, unatoč tome što su prošla gotovo dva desetljeća od stupanja ZV-a na snagu, sustav još uvijek nije uspio potpuno zaživjeti u svijesti vlasnika posebnih dijelova zgrade. Za ovakvu situaciju ponajprije se može okriviti dugotrajno važenje sustava solidarnosti prema kojem se za zajedničke dijelove uvijek brinuo netko drugi, a vlasnika stanova se to nije ticalo.

No, danas kad se Republika Hrvatska kao članica Europske unije nastoji što je više moguće približiti pravnim standardima zapadnog kruga zemalja pravna teorija je nastojala razviti nekoliko mogućih, prihvatljivih modela upravljanja zgradama u okviru osnovnog, zakonskog rješenja.

Održavanje zgrada danas jest civilizacijski standard. Na njega bi se trebalo „osloniti“ prvenstveno kad je riječ o osiguranju životnih uvjeta osoba koje žive u zgradama, bilo da je riječ o vlasnicima, bilo da je riječ o najmoprimcima. Svakako treba imati na umu i činjenicu da zgrade pripadaju određenim urbanim cjelinama, pa samim time trebaju ispunjavati određene estetske zahtjeve, prije svega one određene prostornim i urbanističkim planovima.12

Zakon je odredio da vlasnici stanova upravljanje svojom stambenom zgradom povjeravaju upravitelju zgrade, odredio je i dužnosti i ovlasti upravitelja zgrada, a određena i obveza registracije za obavljanje poslova upravitelja zgrade. ZV ne određuje način izbora upravitelja, niti u tom smislu obvezuje vlasnike stanova.

Nije predviđena niti obveza trajnog izbora. Naime, Zakon je odredio otkazne rokove za slučaj da upravitelj ne obavlja svoj posao kako bi trebao (čl.45. ZV-a), a za upravitelja postavljenog na neodređeno vrijeme predviđen je otkazni rok od 3 mjeseca.

Međutim, prilikom izbora upravitelja osobito bi trebalo voditi računa o tome o kakvoj zgradi je riječ, tj. o njezinoj veličini i broju suvlasnika, s obzirom na to da su na jednoj strani neboderi u kojima se nalaze dizala i različiti uređaji koji zahtijevaju trajno održavanje, a s druge strane stoje zgrade koje se sastoje od tri stana čiji se vlasnici jako dobro slažu. S obzirom na tu podjelu, javljaju se dva modela upravljanja zgradama, eksterni i interni model.

1. Vilušić, B., Modeli upravljanja stambenim zgradama, Suvremeno poduzetništvo: časopis za promicanje poduzetništva i tržišnog gospodarstva, 2003., 10, str. 109.

## IV.1.EKSTERNI MODEL UPRAVLJANJA ZGRADAMA

Etažni vlasnici u velikim zgradama, poput nebodera, će imati veći interes izabrati trgovačko društvo za upravitelja svoje zgrade. Dakle, kod eksternog modela upravljanja suvlasnici će ispuniti dužnost koju im nameće ZV tako što će izabrati za upravitelja bilo koju poslovno sposobnu fizičku ili pravnu osobu izvan zgrade. Najčešće će to biti pravna osoba, budući da će trgovačkom društvu ili drugoj pravnoj osobi biti lakše ispuniti zahtjeve suvlasnika i potrebe zgrade negoli fizičkoj osobi.

U vrijeme stupanja na snagu ZV upravljanjem zgrada su se najviše bavile tvrtke koje su proizašle iz nekadašnjih stambenih fondova. One su bile ili određene za konkretne zgrade, ili su određene generalno za sve zgrade čiji suvlasnici nisu odredili upravitelja zgrade do 31. prosinca 1997. godine. U svakoj jedinici lokalne samouprave i danas postoji samo jedna upraviteljska tvrtka koja je ujedno i prinudni upravitelj. Većina jedinica lokalne samouprave prilikom donošenja tih odluka je za prinudne upravitelje izabrala upravo one tvrtke koje su proizašle iz nekadašnjih stambenih fondova. Tako je primjerice, zagrebačka Gradska skupština svojom Odlukom u prosincu 1997. godine za prinudnog upravitelja odredila Gradsko stambeno-komunalno gospodarstvo d.o.o., za sve zgrade, generalno, na području Zagreba čiji se suvlasnici nisu organizirali sukladno obvezama iz ZV-a.

Najveći broj zgrada je, dakle, najprije dobio prinudne upravitelje, a potom su prinudni upravitelji počeli sa suvlasnicima tih zgrada sklapati međuvlasničke ugovore.

Teorija stoji na stajalištu da je za višestambene zgrade, s preko pet katova u kojima može biti i više stotina suvlasnika oportunije da se suvlasnici opredijele za eksterni model upravljanja, i to izborom pravne osobe, koja će obavljati poslove upravitelja. Naime, takve velike zgrade posjeduju dizala, različite uređaje, kotlovnice i sl. koji zahtijevaju stalnu brigu i održavanje za što je bolje angažirati pravnu osobu, koja će onda te poslove povjeriti stručnom kadru, a vjerojatnije je da će pravna osoba biti neutralnija prilikom izbora osoba koje će angažirati na takvim poslovima.

Još jedan argument u prilog eksternog modela upravljanja kod velikih zgrada je i mogućnost suvlasnika da pravnu osobu opunomoće za prikupljanje zajedničke pričuve, ali i novca za ostale komunalne troškove, npr. za odvoz smeća. Naime, vidljivo je da se takvim poslovima mogu baviti i pravne osobe, a u teoriji je ova opcija prihvaćena.

Veliki broj pristalica ovog modela su istovremeno i pristalice ekskluziviteta, tj. zalažu za promjenu ZV-a, na način da se čl.44. ZV-a propiše da se poslovima upravljanja za sve nekretnine u etažnom vlasništvu mogu baviti isključivo pravne osobe registrirane za obavljanje upraviteljske djelatnosti, bez obzira na veličinu zgrade i broj suvlasnika.13

Međutim, treba istaknuti i negativne strane ovog modela, a to je prije svega njegova skupoća. Kod eksternog modela upravljanja preko 50% iznosa zajedničke pričuve će otići na troškove upravitelja i na naknadu predstavniku suvlasnika kod upravitelja, koji je u biti veza između upravitelja kao pravne osobe i vlasnika posebnih dijelova zgrade. Zakon nije propisao visinu pričuve, niti visinu iznosa naknade predstavniku ili upravitelju, to je ostavljeno dogovoru suvlasnika i upravitelja, odnosno predstavnika. Osim skupoće, treba istaknuti da je ovaj model upravljanja nepogodan za manje zgrade, s manjim brojem suvlasnika, u kojima će upravitelj biti samo dodatno opterećenje suvlasnicima, posebice imajući u vidu njihovu ekonomsku moć.

1. Dobrić, N., Subjekti obveze uplaćivanja u zajedničku pričuvu stambene zgrade, Pravo u gospodarstvu- časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu, 42(2003.), 2003.,3, str. 149.

## IV.2 MODEL INTERNOG UPRAVLJANJA

Negativna strana modela eksternog upravljanja je njegova nepogodnost za takvo organiziranje malih zgrada, za koje se pretpostavlja da imaju mali broj suvlasnika, a nemaju dizala i slične uređaje, odnosno u kojima redoviti poslovi oko održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ne traže toliki trud i anganžman kao što je to slučaj s neboderima i sličnim velikim zgradama. Kod malih zgrada suvlasnici će se češće opredijeliti za interni model upravljanja. Taj model pretpostavlja povjeravanje upravljanja zgradom jednom suvlasniku ili nekolicini njih, a oni te poslove onda mogu obavljati naplatno ili besplatno, volontirajući tako za zgradu kojoj su i sami suvlasnici. Budući da je zasnovan na samoorganiziranju suvlasnika drugi naziv za ovaj model je i model samoupravnog upravljanja.

Da bi se ovaj model pokazao uspješnim mora biti ispunjeno nekoliko uvjeta. Prije svega mora biti riječ o manjoj zgradu, primjerice zgradi do pet katova u kojoj nema više od pedesetak suvlasnika, drugi uvjet je postojanje svijesti suvlasnika o tome da su zajednički dijelovi i uređaji zgrade također njihovo vlasništvo i da su obvezni održavati ih, a treći uvjet jest postojanje međusobnog uvažavanja i razumijevanja među suvlasnicima.

„Ovdje se ne radi o takvim standardima ponašanja koji bi odražavali neko apsolutno-idealno stanje, nego su etažni vlasnici motivirani na što veće približavanje idealnom, uz potrebne kompromise i radi se o takvoj zajednici gdje su se suvlasnici, zbog malog broja, već prilagodili.“ 14

Jedna od pozitivnih strana ovog modela upravljanja je da suvlasnici najbolje znaju što je za njih, odnosno za njihovu zgradu najbolje, te da će tako i postupiti, te na najbolji mogući način utjecati na poboljšanje uvjeta života u zgradi. Naime, bilo tko izvan kruga suvlasnika, pa makar za to što radi i primao naknadu, nema toliki interes kao sami suvlasnici.

Suvlasnici će međuvlasničkim ugovorom povjeriti mandat za upravljanje zgradom jednom ili nekolicini suvlasnika, samim tim neće biti potrebe za imenovanje predstavnika suvlasnika kod upravitelja zgrade, pa se u tom smislu rasterećuje pričuva, što je još jedna pozitivna strana.

1. Vilušić, op. cit., str. 111.

ZV je određeno da je međuvlasnički ugovor materijalnopravni propis na temelju kojega je zgrada organizirana, tako da bi se suvlasnici mogli odlučiti i za ovakav način upravljanja zgradom bez straha od toga da krše odredbe ZV-a.

Postoji nekoliko načina organizacije upravljanja zgradom unutar samog modela samoupravnog upravljanja. Tako se u praksi susreću slučajevi gdje je međuvlasničkim ugovorom predviđeno da jedan od etažnih vlasnika volonterski obnaša funkciju upravitelja zgrade i to na određeno vrijeme, npr. dvije godine, nakon kojeg će ga zamijeniti drugi etažni vlasnik, dakle naizmjenično. Postoje slučajevi u kojima je, unatoč tome što je upravitelj zgrade osoba unutar kruga suvlasnika, međuvlasničkim ugovorom određeno i imenovanje predstavnika suvlasnika, koji će svoju funkciju obnašati bez naknade, a funkcija će mu se sastojati od pomaganja i savjetovanja upravitelja. Zahvaljujući ovakvoj organizaciji upravljanja, suvlasnici štede pričuvu. Ona je sačuvana za veće i ozbiljnije radove na zgradi, kao što je primjerice obnova pročelja, jer se više ne javlja trošak naknade upravitelju i predstavniku suvlasnika.

Budući da je ovdje riječ o manjim zgradama, koje po prirodi stvari, imaju i manji broj suvlasnika, lakše im je postići dogovor oko održavanja zajedničkih dijelova. Kod ovog modela upravljanja upravitelj zgrade je svaki dan prisutan i u mogućnosti obići zgradu i utvrditi potrebne radove, budući da živi u njoj.

Praksa pokazuje da se kod ovog modela suvlasnici nerijetko odlučuju i za veći iznos pričuve od zakonom predviđenog minimuma, a do takve odluke su došli zbog starosti zgrade. Starijim zgradama je potrebno više za održavanje i sanaciju, a suvlasnici i upravitelj su svjesni toga, pa se odlučuju za dodatna ulaganja. Upravitelj je ovdje jedan od suvlasnika, koji je svakodnevno prisutan, pa je mogućnost potkradanja ili preplaćivanja upraviteljske tvrtke svedena na minimum. Zbog svega navedenog suvlasnici se lakše odlučuju za dodatna izdvajanja.

„Lakše se donose godišnji planovi prihoda i rashoda, a u takvim zgradama, bilo neki od suvlasnika, bilo predstavnik ako ga zgrada ima, ili pak grupa suvlasnika, sami poduzimaju neki od potrebnih popravaka te i tako štede pričuvu, za ozbiljnije izdatke koje u budućnosti čekaju zgradu.“15

1. Vilušić, op. cit., str. 111.

Iskustva pokazuju da stanovi u ovakvim zgradama na tržištu prolaze mnogo bolje. Kupci će radije kupovati stanove, koji se odlikuju očuvanim pročeljima, uređenim eksterijerom i čistoćom hodnika i ostalih zajedničkih dijelova. S druge strane, kod eksternog modela, upravitelj ima veći interes na naplati svoje naknade, nego na urednom održavanju zgrade, a i pitanje je koliko puta godišnje će takav upravitelj obići i zgradu i biti svjestan problema i potreba suvlasnika. Kod internog oblika upravljanja upravitelj živi u toj zgradi, te svaki problem koji tereti ostale suvlasnike, tereti i njega samoga, pa se samim time i brzo otklanja.

Što se tiče negativnih strana ovog modela treba naglasiti da je ovaj model zbog opsežnosti poslova koji stoje na upravitelju izrazito nepogodan za velike zgrade poput nebodera, te da prilikom izbora upravitelja treba voditi računa o kakvoj je osobi riječ, tj. da se mora raditi o osobi koja će uvažiti i tuđe mišljenje i potrebe, a neće stati na pragu svog stana ili stanova suvlasnika s kojim je u prijateljskim ili rodbinskim odnosima.

Još jedna negativna strana ovakvog načina upravljanja zgradama bi mogla biti pristranost upravitelja. Naime, kod zgrada s više ulaza, gdje je upravitelj ista osoba za sve ulaze, lako se može dogoditi da ta osoba vodi računa samo o dijelu zgrade u kojem se nalazi njegov stan i da su ti zajednički dijelovi doista očuvani i uredni, a da ostale zajedničke uređaje i dijelove tek povremeno obiđe i da površno brine o njima.

# POZITIVNOPRAVNO UREĐENJE UPRAVLJANJA ZGRADAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ

ZV koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine je značajno promijenio način upravljanja nekretninama na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo. Iskustvo zemalja zapadne Europe poslužilo je kao podloga za prelazak na novi način upravljanja zgradama.

 Jedno od načela na kojima počiva ZV je načelo pravnog jedinstva nekretnine, kao i povezivanje posebnih dijelova zgrade, dakle stanova i poslovnih prostora sa suvlasništvom te zgrade. Novim zakonom je uređena interakcija tri oblika sudjelovanja više osoba u pravu vlasništva, i to individualnog vlasništva na posebnom dijelu zgrade (stanu ili poslovnom prostoru), zajedničkog vlasništva na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te suvlasništva na građevinskoj čestici.

Zakon o vlasništvu je u čl.39. omogućio svim suvlasnicima sudjelovanje u upravljanju vlastitom stvarju. Naime, on svakom suvlasniku daje pravo sudjelovanja u donošenju odluka glede stvari koja je predmet suvlasništva, te na taj način omogućava realizaciju prava vlasništva kao apsolutnog prava.

Suvlasnici su uz neograničenu i isključivu vlast nad zgradom dobili i određene obveze.Potpuna i neograničena vlast nad stvari uključuje svakako i mogućnost upravljanja tom stvarju. S gledišta stvarnog prava pojam upravljanje stvarju bi označavao ovlast vlasnika stvari da može odlučivati o stvari.

Zgradom u etažnom vlasništvu se upravlja po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvarju, a koja se nalaze u člancima 39.-45., te u člancima 66.-99. ZV-a. U tim dijelovima Zakona su uređeni upravljanje, poslovi redovite uprave, izvanredni poslovi, upravitelj kao i pravni položaj upravitelja.

„Upravitelj je fizička ili pravna osoba kojoj etažni vlasnici povjeravaju upravljanje stvarju.“16

1. Vilušić, op. cit., str. 109.

Upravitelj je nalogoprimac suvlasnika, tako da izraz upravitelj ne odražava njegovu stvarnu ulogu. Zgrada nije institucija, a sam upravitelj je opunomoćenik suvlasnika, dakle on nema nikakvih ovlasti izvan naloga koje mu daju suvlasnici (to nije funkcija).17

 „Suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvarju određenoj osobi kao upravitelju, koji će djelovati kao njihov opunomoćenik. Za upravitelja mogu izabrati jednoga ili nekolicinu između sebe, a mogu upravljanje povjeriti i bilo kojoj drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi.“18

## V.1 PRAVNI POLOŽAJ UPRAVITELJA

Zakon je odredio upravitelja kao nalogoprimca suvlasnika, te se sukladno tome na njega primjenjuju pravila o nalogu, propisana Zakonom o obveznim odnosima (u daljnjem tekstu ZOO, NN 35/05, 41/08, 125/11), ali ZV je kao *lex specialis* odredio posebna pravila za otkaz upravitelju zgrade. Upravitelj je nalogoprimac u smislu ZOO-a, jer se obvezao nalogodavcu (suvlasnici) da će u njegovo ime (zato je i opunomoćenik) i za njegov račun poduzimati određene poslove, dok su ga suvlasnici, koji su u smislu ZOO-a nalogodavac, ovlastili da te poslove poduzima u njihovo ime i za njihov račun.

Suvlasnici su u svom postupanju prilikom izbora upravitelja slobodni. Oni mogu izabrati za upravitelja i bilo kojega od njih, ili treće osobe, izvan kruga suvlasnika. Upravitelj može upravljanje obavljati uz naknadu ili besplatno, ovisno od toga kako se dogovore, odnosno kakav međuvlasnički ugovor sklope. No, ZV je u čl.75. st.4. predvidio i drugu mogućnost određivanja upravitelja nekretnine, a to je slučaj kad je prodavatelj odredio kako će se upravljati nekretninom i to je zabilježeno u zemljišnoj knjizi. Ovo i nije tako rijedak slučaj, naročito kad pravne osobe koje su izvođači radova su ujedno registrirane i za obavljanje poslova upravljanja nekretninama, pa po završetku izgradnje preuzimaju upravljanje istom.

1. Vilušić, op. cit., str. 109.
2. Ibidem., str. 107.

Ovakav način regulacije upravljanja od strane prodavatelja se može opravdati željom da se privuku kupci. Naime, prodavatelj ovdje pretpostavlja da će kvalitetnim odredbama o upravljanju iz kruga kupaca eliminirati eventualno nepoželjne osobe kojima stroži kućni red neće odgovarati. No, ovdje bi kupci mogli vidjeti profit za sebe. Kupci, naime, kao budući suvlasnici neće morati sami uređivati međusobne odnose.

Praksa pokazuje da se odnosi između upravitelja suvlasnika, te pravni položaj upravitelja najčešće reguliraju međuvlasničkim ugovorom. ZV je međuvlasnički ugovor uredio u svom čl.375., koji kaže da se uzajamni odnosi suvlasnika u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor).

### V.1.1 Pažnja dobrog stručnjaka u slučaju upravitelja zgrada

Sintagma „pažnja dobrog stručnjaka“ predstavlja jedan od pravnih standarda hrvatskog prava. Riječ je o poprilično širokom pojmu, kojemu u načelu sudovi daju sadržaj, kao i ostalim „kaučuk“- normama. Najvažniji pravni izvor, koji je i uredio ponašanje u slučaju stručnjaka, jest ZOO, koji u čl.10. st.2. određuje da je sudionik u obveznom odnosu iz svoje profesionalne djelatnosti prilikom ispunjavanja obveze dužan postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

Kad je riječ o upraviteljima zgrada, važno je imati na umu da je riječ o stručnjacima u svom poslu, naravno, ako je riječ o osobama koje poslove upravljanja obavljaju kao profesionalnu djelatnost, dakle o onima koji su osnovani i ustrojeni u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima (u daljnjem tekstu ZTD, NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13).19

1. Prema ZTD- u trgovac je pravna ili fizička osoba koja samostalno i trajno obavlja gospodarsku djelatnost radi ostvarivanja dobiti proizvodnjom, prometom robe ili pružanjem usluga na tržištu (čl.1. st.1. ZTD), dok su trgovačka društva su javno trgovačko društvo, komanditno društvo, dioničko društvo, društvo s ograničenom odgovornošću i gospodarsko interesno udruženje (čl.2. st.2. ZTD).

Naime, stručnjacima se ne mogu smatrati, pa niti im se može nametati ovaj standard, osobe koje poslove upravljanja obavljaju kao jedan od suvlasnika zgrade ili kad te poslove obavlja treća fizička osoba neprofesionalno.20

No, ovdje se postavlja pitanje je li u redu postavljati dvostruke standarde, jedne za upravitelja kao profesionalca, a druge za upravitelja „amatera“. O ovoj situaciji bi svakako suvlasnici trebali voditi računa prilikom izbora upravitelja, ali ovdje se onda javlja i drugo pitanje, a to je tko će upozoriti suvlasnike na to da postoje dvostruki standardi, jer suvlasnici kao skup nemaju pravnog obrazovanja i ne moraju poznavati stanje stvari.

„Treba odgovoriti na ključno pitanje: koji je to standard ponašanja kojemu treba udovoljiti, odnosno koja je to točka kompromisa između zahtjeva stranke da joj se pruži maksimalna usluga i objektivne potrebe profesionalca da može izvršiti svoju obvezu uredno se ponašajući, neovisno o svemu drugom, osobito o uspjehu u pružanju usluge.“21

Postoji nekoliko odgovora na postavljeno pitanje. No, dva odgovora su, s obzirom na hrvatsko pravno uređenje, najprihvatljivija. Jedno rješenje je ujedno i angloamerički model uređenja pažnje dobrog stručnjaka, a drugo je njemački model.

Angloameričko pravo zahtijeva prosjek, dok njemačko pravo inzistira na iznadprosječnosti, dakle prosječnost ne ekskulpira. No, bilo bi dobro uzeti u obzir i činjenicu da u svakom segmentu života postoji zamišljena skala, na kojoj ćemo uvijek postoje oni na vrhu, oni u sredini i oni na dnu skale. Situacija je ista i u upraviteljskom poslu, tako da inzistiranje na iznadprosječnosti bi *apriori* eliminiralo sve osim onih koji se nalaze u vrhu ljestvice, a samim time bi se pojavila i viša razina prosječnosti, čime bi se ušlo u „začarani krug“, tako da treba težiti rješenju koje će predstavljati kompromis između kvalitetne usluge, ali i slobodnog rada upravitelja. Naše pravo ne inzistira na iznadprosječnosti, ali svakako od profesionalaca zahtijeva pažnju koja je veća od pažnje dobrog domaćina ili dobrog gospodarstvenika. Taj viši stupanj pažnje se određuje prema pravilima struke i dobrim poslovnim običajima.

1. Budući da je riječ o najboljem interesu suvlasnika, a to je svakako što je moguće kvalitetnije upravljanje zgradom, dakle održavanje zgrade u najboljem mogućem stanju preporučljivo je da neprofesionalno upravljanje zgradom od strane fizičke osobe (bilo treće osobe, bilo jednog od suvlasnika) prestane biti zakonska mogućnost, barem za velike zgrade s više desetaka stanova.
2. Kačer, H., Pravni standard „pažnja dobrog stručnjaka“ u slučaju upravitelja zgrada, Pravo i porezi, časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu, 2008., 9, str. 20.

Upravitelj bi morao imati na raspolaganju jako dobru logistiku kako bi uspio izbjeći nastanak štete za suvlasnike, a time i postojanje svoje odgovornosti. U idealnim situacijama upravitelj bi bio pravna osoba, koja ima svoju pravnu i tehničku službu s dovoljnim brojem zaposlenih profesionalaca, koji će onda jamčiti da djelatnost upravljanja, a onda posredno ni suvlasnici, neće trpjeti ako jedno ili nekolicina njih bude odsutna.

Pravna služba za same upravitelje je iznimno važna, budući upravitelji moraju pratiti zakonske promjene koje se odnose na upravljanje i održavanje nekretnina, a to onda uključuje i sve vrste instalacija, na građevinske probleme, sigurnosne probleme i sl. Naravno, svaki upravitelj može isključiti svoju odgovornost ako uspije dokazati da je savjetovao određene radove, ali suvlasnici nisu imali sredstava da se to napravi.

S obzirom na to da se štetna radnja može podijeliti na građanski delikt i povredu obveznog odnosa, sljedeće pitanje do kojeg se dolazi je i kako upravitelj može odgovarati, tj. na osnovu čega.22 Upravitelj može biti odgovoran temeljem ugovorne i temeljem izvanugovorne odgovornosti. Ugovorna ili kontraktna odgovornost je posljedica povrede ugovorne obveze, dakle, ugovorna odgovornost će postojati kad su suvlasnici dali nalog za poduzimanje određenih radova, a upravitelj ih nije izvršio ili ih je izvršio neuredno, pa će doći do promjene njihovog međusobnog odnosa, iz obveznopravnog u odnos odgovornosti za štetu, a može doći i do situacije u kojoj će uz novonastali odnos odgovornosti za štetu i dalje postojati obveznopravni odnos. U slučaju ugovorne odgovornosti upravitelja prema suvlasnicima, suvlasnici će osim općih pretpostavaka nastanka odgovornosti za štetu morati dokazati i postojanje ugovora, te povredu obveze iz ugovora. Kod suvlasnika i upravitelja će najčešće biti riječ o ugovoru o nalogu. Prema ZOO-u nalogoprimac je dužan postupati po uputama nalogodavaca, ali ne beziznimno. Naime, čl.766. st.1. ZOO-a kaže da nalogoprimac može odstupiti od uputa nalogodavca samo sa suglasnošću nalogodavca, a kad mu zbog kratkoće vremena ili zbog nekog drugog uzroka nije moguće tražiti suglasnost nalogodavca, može odstupiti od naloga i uputa samo ako je po procjeni svih okolnosti mogao osnovano smatrati da to zahtijevaju interesi nalogodavca. No, riječ je dispozitivnoj zakonskoj odredbi, pa upravitelj i suvlasnici mogu prilikom sklapanja ugovora odgovornost upravitelja ograničiti ili čak isključiti.

1. Klarić, P., Vedriš, M., Građansko pravo, 13. izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 587.

Jedino što prilikom uređenja svojih odnosa ne mogu jest isključiti odgovornosti upravitelja za neispunjenje ili zakašnjenje s ispunjenjem obveza iz namjere ili krajnje nepažnje. Ne postoji, dakle, zakonska zapreka za isključenje odgovornosti za običnu nepažnju. Obična nepažnja se pretpostavlja, a suvlasnici će imati pravo na naknadu samo one štete koju je upravitelj prilikom sklapanja ugovora morao predvidjeti kao moguću posljedicu povrede ugovorne obveze, a sve to s obzirom na činjenice koje su mu u vrijeme sklapanja ugovora bile poznate ili su mu morale biti poznate (čl.346. st1. ZOO). Prilikom određivanja predvidivosti štete od upravitelja se traži pažnja dobrog stručnjaka, dakle povećani stupanj pažnje u prometu. Iz svega navedenog proizlazi da će ugovorna odgovornost upravitelja postojati samo prema suvlasnicima, jer je s njima upravitelj u ugovornom odnosu.

S druge strane, upraviteljeva izvanugovorna odgovornost će postojati i prema trećim osobama, koje su pretrpjele štetu zbog upraviteljevih radnji, dakle i zbog propuštanja upravitelja. Dakle, i upravitelj se može pojaviti kao štetnik, bez obzira na to je li riječ o fizičkoj ili pravnoj osobi koja obavlja poslove upravitelja, a prema našem pravu pravne osobe su poslovno sposobne, pa poslovna sposobnost je dovoljna za postojanje deliktne sposobnosti pravnih osoba. Na temelju građanskog delikta će doći do samostalnog odnosa odgovornosti za štetu između upravitelja i suvlasnika ili između upravitelja i trećih osoba. U hrvatskom zakonodavstvu nije izričito predviđeno koje radnje se podrazumijevaju pod pojmom građanskog delikta, nego je dovoljno da iz takve radnje nastane neka šteta, odnosno da je dođe do smanjenja nečije imovine, sprječavanja njezina povećanja ili povrede prava osobnosti.23

Zakonodavac nastojeći zaštiti one koji se koriste uslugama stručnjaka u svom poslu, a to su ovdje suvlasnici predviđa odgovornost upravitelja po obje osnove, i ugovornoj i izvanugovornoj.

Jedna od pretpostavki za nastanak odnosa odgovornosti za štetu između upravitelja i suvlasnika, jest i uzročna veza između radnje, odnosno propuštanja upravitelja i štete koja je nastala za suvlasnike, dakle šteta mora biti posljedica radnje ili propusta upravitelja. Nadalje, sljedeća pretpostavka odnosa odgovornosti za štetu je protupravnost upraviteljeva čina. Upraviteljeva radnja ili propust moraju biti takvi da predstavljaju kršenje neke odredbe pozitivnog pravnog poretka.24

1. čl.1046., ZOO
2. Klarić, Vedriš, op. cit., str. 596.

Općim odredbama je određeno da je to kršenje bilo koje norme, pa nije nužno da je prekršena norma koja kao sankciju za njezino kršenje predviđa odgovornost za štetu. Protupravnost se može sastojati od objektivnih i od subjektivnih elemenata. Objektivni elementi protupravnosti se odnose na povredu bilo koje pravne norme i sama ta povreda je dovoljna za postojanje protupravnosti kao pretpostavke nastanka odnosa odgovornosti za štetu. Subjektivni elementi protupravnosti pretpostavljaju krivnju štetnika, dakle upravitelja, pa za postojanje odnosa odgovornosti za štetu neće biti dovoljno samo da je riječ o činu kojim je prekršeno neko pravno pravilo, nego mora postojati i krivnja štetnika. Po našem pravu upravitelji odgovaraju subjektivno. ZOO obvezuje sudionike obveznih odnosa, a koji u tim odnosima ispunjavaju obveze iz svoje profesionalne djelatnosti na povećanu pažnju. Ne postupi li takva osoba s pažnjom dobrog stručnjaka, dakle povećanom pažnjom, govorit će se o običnoj nepažnji, no ne postupi li onako kako bi postupio svaki prosječan stručnjak u toj djelatnosti, bit će riječi o gruboj nepažnji.25

Već je rečeno da upravitelji po hrvatskom pravu odgovaraju subjektivno, dakle da se za postojanje odnosa odgovornosti za štetu uz opće pretpostavke traži još i krivnja upravitelja. Sukladno čl.1045. st.1. ZOO-a krivnja upravitelja se pretpostavlja, pa da bi isključio svoju odgovornost morat će dokazati da bi šteta za suvlasnike nastala i bez njegove krivnje, odnosno da je do štete došlo slučajem (*casum sentit dominus*). No, sudska praksa će imati najznačajniju ulogu u određivanju isključenja odgovornosti upravitelja, tj. u definiranju slučajeva u kojima do isključenja odgovornosti može doći.

Suvlasnici iz odnosa odgovornosti za štetu imaju pravo kako na naknadu stvarne štete, tako i na naknadu izmakle koristi. ZOO u čl.1090. predviđa načelo potpune naknade, te određuje da će sud dosuditi onu naknadu koja je potrebna da se oštećenikova materijalna situacija dovede u ono stanje u kojem bi bila da nije bilo radnje odnosno propuštanja koje je prouzročilo štetu. Pritom sud mora uzeti u obzir i okolnosti do kojih je došlo nakon što je šteta nastupila. No, budući da je upravitelj dužan naknaditi i izmaklu korist, nju će sud odrediti prema dobitku koji se mogao osnovano očekivati prema redovnom tijeku stvari, odnosno prema posebnim okolnostima, da nije bilo štetne radnje, odnosno propuštanja.

1. Klarić, Vedriš, op. cit. str. 599..

### V.1.2 Primjeri odgovornosti upravitelja

1. Ako upravitelj obavlja djelatnost upravljanja, a pritom zanemaruje aktualne promjene u zakonskoj regulativi to bi ga moglo dovesti do odgovornosti za štetu. Naime, moglo bi doći do toga da upravitelj da pogrešan savjet suvlasnicima (primjerice savjetuje ih prema sukladno odredbama zakona koji više nije na snazi). Tada je odgovornost upravitelja neizbježna. Dakle, u interesu je upravitelja da prati zakonske izmjene.
2. Jedno od važnih područja za svaku djelatnost, pa tako i djelatnost upravljanja, je porezno područje. To je međutim usko specijalizirano područje, koje iziskuje jako dobro poznavanje prava i ekonomije, područje na kojem se ako ga se poznaje može jako dobro zaraditi, ali i vrlo lako propasti, ako ga se ne poznaje. Za snalaženje na tom području od ključne je važnosti pratiti tumačenja Porezne uprave-Središnjeg ureda, a koja se ne objavljuju u Narodnim novinama i nisu lako dostupna. Od upravitelja se očekuju razumni savjeti, ali i savjeti koji su porezno osnovani.
3. Upravitelj bi morao poznavati stanje na tržištu, poglavito kad je riječ o građevinskim radovima. Naime, odgovornost upravitelja bi mogla postojati ako bi propustio ugovoriti posao s najpovoljnijim (što nije nužno i najjeftiniji) ponuđačem na tržištu jer nije postupio s pažnjom dobrog stručnjaka.
4. Budući da ZOO propisuje da u slučaju zakašnjenja s ispunjenjem obveze koja se sastoji u novcu počinje teći zatezna kamata, upravitelj je dužan naplaćivati svako zakašnjenje plaćanja pričuve. Naime, to je novac koji je zajednička imovina svih suvlasnika, a ne upravitelja, pa ako upravitelj ne bi zahtijevao plaćanje zateznih kamata oštetio bi suvlasnike. Jasno, ako suvlasnici svojom odlukom odrede da se zatezne kamate ne plaćaju za slučaj zakašnjenja, upravitelj ih neće biti ovlašten naplaćivati, pa neće ni doći do njegove odgovornosti.
5. Jednako kao porezno područje, i područje osiguranja je specijalizirano područje, no ono osim što je usko specijalizirano je i jako složeno područje. Suvlasnici nisu stručnjaci, niti to moraju biti, dok upravitelj mora biti dobar stručnjak, dakle mora biti upoznat sa stanjem na terenu, te upozoriti suvlasnike na moguća rješenja. Osim na mogućnost nesreća zbog nepostojanja osiguranja (primjerice neispravnost dizala), treba upozoriti suvlasnike i na mogućnost prekršajne odgovornosti zbog nepoštivanja propisa.

Propuštanje upravitelja da upozori suvlasnike na sve navedeno može dovesti do odštetne odgovornosti upravitelja, jer se nije primijenio pažnju dobrog stručnjaka.

1. Posebnu pažnju bi upravitelji trebali obratiti na vlastito oglašavanje. Naime, upravitelji koji prilikom oglašavanja nude „najbolju uslugu, najpovoljnije izvođače radova“ i sl. riskiraju to da postanu odgovorni za neke stvari za koje inače ne bi bili, jer bi se od njih mogla zahtijevati veća razina prosječnosti. Upravitelji trebaju biti svjesni da postoji mogućnost njihove odgovornosti i prema Zakonu o zaštiti potrošača (u daljnjem tekstu ZZP, NN 44/14), budući da pružaju usluge na tržištu, a suvlasnici su fizičke osobe koje sklapaju pravne poslove s upraviteljima izvan svoje trgovačke, obrtničke, poslovne ili profesionalne djelatnosti, pa su kao takvi potrošači. ZZP uglavnom govori o prodaji proizvoda na tržištu, ali pod pojmom proizvod podrazumijeva i usluge (čl.5. ZZP-a). Prema ZZP-u nepoštena praksa trgovca prema potrošaču zabranjena (čl.31. ZZP-a), a oglašavanje je uključeno u praksu trgovca prema potrošaču. Ono što ZZP podrazumijeva pod nepoštenom praksom je ponašanje kojim se bitno utječe na ekonomsko ponašanje prosječnog potrošača kojemu je ona namijenjena ili do kojega dopire, odnosno na prosječnog člana određene skupine potrošača na koju je ta praksa usmjerena (čl.32. st.1. ZZP). Zakon nepoštenu praksu trgovca prema potrošaču dijeli na zavaravajuću i agresivnu poslovnu praksu. Ono za što bi upravitelji mogli odgovarati je svakako zavaravajuća poslovna praksa, a koja u smislu ZZP-a predstavlja praksu koja sadrži netočne informacije, zbog čega je neistinita ili ako na neki drugi način, uključujući njezino cjelokupno predstavljanje, pa čak i ako je informacija činjenično točna, zavarava ili je vjerojatno da će zavarati prosječnog potrošača u vezi s određenim okolnostima, a koje su nabrojane u Zakonu, čime ga navodi ili je vjerojatno da će ga navesti da donese odluku o kupnji koju inače ne bi donio. Okolnosti koje ZZP navodi, a koje bi mogle biti od važnosti prilikom oglašavanja upravitelja su prije svega osnovna obilježja proizvoda, kao što su njegova dostupnost, koristi, rizici, postojanje postprodajne pomoći potrošaču i sustava rješavanja pritužbi, podobnost za ostvarivanje svrhe, rezultati koji se očekuju od njegove uporabe itd. Zavaravajuće oglašavanje je zabranjeno i temeljem čl.4. st.1. Zakona o nedopuštenom oglašavanju (u daljnjem tekstu ZNO, NN 43/09).

Kad je riječ o upraviteljima na području Republike Hrvatske, prema podacima koji su dostupni na Internet stranicama članova Udruge „Upravitelj“, od njih 75 niti jedan se ne oglašava na način da nudi najbolju uslugu, s tim da jedan upravitelj na svojim Internet stranicama ističe zašto je bolji od drugih. Svi upravitelji su na svojim stranicama istaknuli da nude kvalitetno upravljanje nekretninama koje je usmjereno na povećanje tržišne vrijednosti stanova i poslovnih prostora, dva upravitelja su prilikom oglašavanja istaknula da prilikom upravljanja primjenjuju najbolju praksu u području upravljanja i održavanja nekretnine, na pet Internet stranica je pronađeno da ti upravitelji nude jedinstvenu uslugu u odnosu na ostale upravitelje, a jedan upravitelj je prilikom oglašavanja istaknuo da je riječ o najuspješnijoj tvrtci u upravljanju nekretninama u Republici Hrvatskoj. Oportuno je da upravitelj prilikom reklamiranja koristi one slogane, formulacije i sl. koje će u isto vrijeme privući suvlasnike, ali s druge strane neće njega pretjerano opteretiti, tj. da nađe kompromis između onoga što može ponuditi suvlasnicima i onoga što oni traže.

## V.2 MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Suvlasnici su ZV-om obvezni pisanim sporazumom urediti svoje odnose. Taj sporazum se naziva međuvlasnički ugovor. U prijašnjem zakonodavstvu međusobni odnosi etažnih vlasnika su se uređivali ili ugovorom ili općim uvjetima kao vrstom tipskih ugovora. Obje vrste ugovora su imale obvezujuće djelovanje za sve vlasnike i buduće vlasnike posebnih dijelova zgrade.

U prijelaznom razdoblju26 postoji dužnost sklapanja međuvlasničkog ugovora. Naime, odredba čl.375. ZV-a predstavlja izuzetak u odnosu na pravila o zajedničkom upravljanju nekretninom. Dakle, kod nas sklapanje međuvlasničkog ugovora još uvijek ne ovisi od volje samih suvlasnika. ZV-om je određen i rok za sklapanje međuvlasničkih ugovora. Taj tok iznosi godinu dana od dana stupanja na snagu spomenutog Zakona. Istekao je 1. siječnja 1998. godine. Isti rok je određen i za sklapanje ugovora s upraviteljem temeljem čl.378. ZV-a.

Međutim, koje su posljedice nesklapanja međuvlasničkog ugovora u predivđenom roku?

Zakonodavac je za ovaj slučaj dao određene ovlasti jedinicama lokalne samouprave na području kojih se nalaze nekretnine čiji suvlasnici nisu ispunili spomenutu obvezu u roku. Namjera zakonodavca prilikom davanja tih ovlasti je prije svega bila zaštititi te nekretnine.27 U Zakonu je određeno da će, u slučaju da suvlasnici ne ispune svoju obvezu sklapanja međuvlasničkog ugovora u roku, jedinice lokalne samouprave odrediti fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove upravljanja nekretninom, tzv. prinudni upravitelj (čl.385. ZV). No, na čiji zahtjev će tijelo jedinice lokalne samouprave imenovati prinudnog upravitelja? Zakonodavac na ovo pitanje ne daje odgovor. U teoriji se javlja nekoliko mogućih rješenja, od zahtjeva bilo kojeg suvlasnika za imenovanjem upravitelja, do određivanja upravitelja po službenoj dužnosti ili po zahtjevu bilo koje zainteresirane osobe.

1. Prijelazno razdoblje će trajati sve dok se međusobni odnosi etažnih vlasnika, koji su to postali po prijašnjim propisima, ne usklade sa ZV-om.
2. Andrijašević Rac, S., Pravne posljedice nesklapanja međuvlasničkog ugovora do 31. prosinca 1998. godine, Hrvatska gospodarska revija: časopis za ekonomiju i pravo, 1997., 12, str. 60.

U vezi s ovim postavilo se pitanje sudbine međuvlasničkih ugovora sklopljenih u prijelaznom razdoblju. Teorija je našla dva moguća rješenja. Prema prvom rješenju suvlasnici će mogu nakon prestanka prijelaznog razdoblja ostaviti na snazi „stari“ međuvlasnički ugovor, a druga mogućnost je noveliranje međuvlasničkog ugovora iz prijelaznog razdoblja ako se ukaže potreba.28

Međuvlasničkim ugovorom se uređuju prava i obveze suvlasnika i upravitelja, dužnosti upravitelja i suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, zajednička pričuva, naknada za rad upravitelja i predstavnika suvlasnika i sl. Međuvlasnički ugovor spada u formalne ugovore, dakle mora biti sklopljen u pisanom obliku. Priroda međuvlasničkog ugovora je nesporna. Naime, to je ugovor građanskog prava. U praksi je bilo slučajeva u kojima su tuženici okušavali osporiti nadležnost sudova tvrdeći da je riječ o trgovačkom ugovoru. No, s obzirom na definiciju trgovačkih ugovora iz ZOO-a prema kojoj su trgovački ugovori ugovori što ih sklapaju trgovci među sobom u obavljanju djelatnosti koje čine predmet poslovanja barem jednog od njih ili su u vezi s obavljanjem tih djelatnosti.Ovaj stav je potvrdila i sudska praksa, prema kojoj za odlučivanje u sporu koji je upravitelj nekretnine pokrenuo protiv jednog od suvlasnika radi uplate dospjelih iznosa na ime zajedničke pričuve nije u nadležnosti trgovačkog suda, budući da spor ne proizlazi iz trgovačkog ugovora.29

ZV u čl.375. dosta iscrpno uređuje pitanje međuvlasničkog ugovora, pa su tako navedenom odredbom određeni bitni sastojci tog ugovora. Propisano je da su to: veličina suvlasničkih dijelova nekretnine, uvjeti i način upravljanja nekretninom, pobliži podaci o osobi koja će upravljati nekretninom, opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje navedenih poslova, uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve, ime predstavnika suvlasnika i granice njegovih ovlasti, uvjeti i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen nadstojniku zgrade, te uređaji i zemljišta koji pripadaju određenoj nekretnini. Odmah na početku primjene ZV-a pojavili su se problemi prilikom sklapanja međuvlasničkih ugovora. Naime, došlo je do sporova u vezi određivanja veličine suvlasničkih dijelova nekretnine.

1. Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 776.
2. VSRH, Grl-252/07-2 od 2.7.2007., Ing. SP 2008., 5, 8, str. 116.

 „Stoga se praksa priklanja stajalištu da pod veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine koji se utvrđuju međuvlasničkim ugovorom iz čl.375. Zakona valja smatrati udio vlasnika prema čl.381. Zakona, a ne kao suvlasnički dio nekretnine kako bi se to iz odredbe čl.375. Zakona moglo protumačiti.“30

Prema stavku 3. čl.375. ZV-a odluke koje su donesene na temelju međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako ih je sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine. Dakle, ovaj ugovor i odluke koje proizlaze iz njega obvezuju i onog suvlasnika koji ga nije potpisao.

„Budući da je A.B., određena za predstavnika suvlasnika odredbom čl.12. obvezujućeg Međuvlasničkog ugovora, ovlaštena, između ostalog, na sklapanje ugovora o upravljanju zgrade s upraviteljem, to je ona zakoniti predstavnik suvlasnika, a sklopljeni Ugovor o upravljanju jest punovažan i obvezujući, kako za suvlasnike koji su potpisali Međuvlasnički ugovor tako i za one koji to nisu učinili.“31

Iz navedenog proizlazi da međuvlasnički ugovor onda obvezuje i budućeg vlasnika posebnog dijela zgrade, što je i zakonodavac izričito odredio u čl.375. st.3. ZV-a.

Nakon što završi prijelazno razdoblje sklapanje međuvlasničkog ugovora ovisit će isključivo od volje suvlasnika. Naime, oni će moći odlučiti hoće li sklopiti jedan generalni ugovor kojim će urediti svoje međusobne odnose ili će za svaki pojedini posao donijeti odluku u pisanom obliku. Međutim, preporučljivo je sklapanje jednog općeg ugovora koji će uređivati odnose među suvlasnicima na jednoj općoj „svakodnevnoj“ razini. Naravno, međuvlasnički ugovor će biti opći propis za suvlasnike, ali kao i svaki drugi propis neće biti u mogućnosti regulirati sve odnose koji se s vremenom mogu javiti među suvlasnicima, tako da će i dalje postojati potreba donošenja posebnih odluka u pisanom obliku za pojedine poslove i redovne, a svakako i izvanredne uprave.

1. Andrijašević Rac, op. cit., str. 62.
2. Županijski sud u Zagrebu, Gž-3871/09 od 10.10.2011., Ing. SP 2011., 6, 0, 2, str. 96.

## V.3 UDRUŽIVANJE UPRAVITELJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Zakonodavac je u čl.378. st.2. ZV-a odredio tko može biti upravitelj. Upravitelj u Republici Hrvatskoj može biti fizička osoba ili pravna osoba upisana za obavljanje poslova upravljanja. Prema podacima Financijske agencije za 2013. godinu, u Republici Hrvatskoj tvrtki koje se bave djelatnošću L 683232 (Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora) ima 340, dok tvrtki s područja djelatnosti N 811033 (Upravljanje zgradama) ima 72. Prema podacima registra poslovnih subjekata koji se vodi pri Hrvatskoj gospodarskoj komori tvrtki koje se bave djelatnošću L 6832 ima 495, a N 8110 ima 110. Kao što se može vidjeti podaci Financijske agencije i Hrvatske gospodarske komore nisu usklađeni, no pretpostavlja se da neke tvrtke koje su registrirane ne obavljaju navedene poslove. Prema ZTD-u bilo da je riječ o fizičkoj ili o pravnoj osobi, obje vrste upravitelja se smatraju trgovcima, budući da samostalno obavljaju gospodarsku djelatnost radi ostvarivanja dobiti pružanjem usluga na tržištu (čl.1. ZTD). No, ako je riječ o pravnoj osobi koja je registrirana za poslove upravljanja nekretnina govorimo o trgovačkom društvu, a ako je riječ o fizičkoj osobi o trgovcu pojedincu. Upravitelji zgrada pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, stručnoj organizaciji, koja zastupa i usklađuje interese svih gospodarstvenika u Republici Hrvatskoj koji su njezini članovi, imaju svoje vlastito strukovno udruženje. Riječ je o Vijeću strukovnog udruženja upravljanja zgradama. To vijeće djeluje pri Sektoru za graditeljstvo i komunalne gospodarstvo. Vijeće je 2010. godine, a u svrhu promicanja donijelo Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama, kojim se obvezalo sve potpisnike tog Kodeksa na poštivanje njegovih odredaba, pravila struke, i na pošteno ponašanje prema konkurenciji. Trenutačni broj potpisnika Kodeksa je 4334, a između kojih su najveće upraviteljske tvrtke u Republici Hrvatskoj. Dakle, niti 10% upravitelja od ukupnog broja registriranih upravitelja u Republici Hrvatskoj nisu potpisnici Kodeksa, što zapravo znači da veći broj upraviteljskih tvrtki nije obvezan odredbama Kodeksa, te je zapravo riječ o nejednakom položaju na tržištu.

32, 33- NKD ili Nacionalna klasifikacija djelatnosti je klasifikacija svih ekonomskih djelatnosti RH i koristi se za prikupljanje, upisivanje, obradu i objavu statističkih podataka, jednako tako se koristi i za razvrstavanje poslovnih subjekata, kako pravnih, tako i fizičkih osoba, kao i za vođenje poslovnih registara. NKD ima nekoliko kategorija, a kategorija L predstavlja djelatnosti koje se odnose na poslovanje nekretninama, dok N obuhvaća administrativne i poslovne uslužne djelatnosti.

34-http://www.hgk.hr/wpcontent/blogs.dir/1/files\_mf/popis\_clanova\_udruzenja\_upravljanja\_zgradama\_koji\_su\_potpisali\_kodeks.pdf, 22.travnja 2015.

S jedne strane stoji nekolicina potpisnika, koji su obvezani odredbama Kodeksa i poštuju ih inače će ih stići sankcije, a s druge strane je velika većina koji nisu potpisnici, te ne moraju poštivati odredbe Kodeksa, pa si stoga mogu priuštiti „svakakvo“ ponašanje na tržištu. Oni su, naravno, i dalje obvezani odredbama zakona, koji se na njih mogu primijeniti, ali budući da je Kodeks propis koji se odnosi samo na upravitelje i koji specificira njihove obveze pri djelovanju na tržištu bilo bi dobro kad bi se sve upraviteljske tvrtke obvezalo na poštivanje njegovih odredaba. Uzimajući u obzir da kršenje Kodeksa od strane potpisnika može dovesti do postupka pred Sudom časti Hrvatske gospodarske komore, a prije suđenja pred državnim sudovima, na ovaj bi se način moglo utjecati na upravitelje, da isprave pogreške u svom radu prije postupka pred sudom. Naime, sve upravitelje bi se onda moglo upozoriti na to da su članovi Vijeća, te da ih obvezuju odredbe Kodeksa, a ne samo neke od njih. Na ovaj način vjerojatno bi se i smanjio pritisak na redovne sudove. No, sve dok se članstvo u Vijeću ne bude tretiralo kao jedan od uvjeta za obavljanje upraviteljske djelatnosti, suvlasnicima se savjetuje da za upravitelja biraju tvrtke koji su potpisnici Kodeksa, jer im je na taj način barem osigurano da će osim pred redovnim sudovima, biti zaštićeni od nesavjesnog ponašanja upravitelja, i pred tijelima Hrvatske gospodarske komore. Ipak, pitanje je koliko su i odredbe ovog Kodeksa u primjeni. Naime, prema riječima predstavnika Vijeća funkcija Suda časti se rijetko koristi, budući da je najčešće riječ o anonimnim prijavama nezadovoljnih suvlasnika, bez navođenja podataka o upravitelju ili bez prilaganja dokaza o postojanju konkretnog problema.

Nadalje, u Republici Hrvatskoj djeluju različite udruge koje povezuje zajednička tematika, a ona je upravljanje nekretninama. No, najveća i najorganiziranija takva udruga je Udruga „Upravitelj“. Udruga je osnovana 1999. godine, a iste godine je donesen i Statut Udruge. Udruga danas broji 75 članova, 2 kandidata za prijem u redovno članstvo Udruge, te 6 počasnih članova Udruge.35 Počasni članovi Udruge ne moraju nužno biti upravitelji, a riječ je o osobama koje su svojim djelovanjem osobito pridonijele razvoju udruge (čl.7. Statuta). Udruga ima i svoj Kodeks. No, kao što vidi i ovdje, manje od 25% od ukupnog broja registriranih upravitelja su članovi Udruge. Naravno, članstvo u Udruzi ne može biti obveza, ali bilo bi dobro animirati sve ili barem većinu upravitelja da postanu članovi Udruge, nudeći im različite pogodnosti, koje dolaze s djelovanjem u Udruzi i plaćanjem članarine, kao što su obrazovanje, educiranje kadrova i sl.

35- <http://www.udruga-upravitelj.hr/Onama/%C4%8ClanoviUdrugeUpravitelj/tabid/414/Default.aspx>, 22.travnja 2015.

Na taj bi se način upravitelje obvezalo i na poštivanje dokumenata Udruge, koji također, uvjetno rečeno, *lex specialis* za upravitelje.

Ne smije se zanemariti niti činjenicu da velike upraviteljske tvrtke uglavnom djeluju pod pokroviteljstvom jedinica lokalne samouprave, jer su jedinice lokalne samouprave ujedno i njihovi vlasnici. S druge strane stoje pravne osobe, čiji su osnivači i članovi fizičke osobe, koje na tržištu se same bore, financiraju i djeluju, bez pokrića države ili jedinica lokalne i područne samouprave. Ovdje bi se također trebalo voditi računa o njihovom nejednakom položaju na tržištu, osobito ako se uzme u obzir činjenica da velika većina starih zgrada nije imala upravitelje 1. siječnja 1998. godine, pa su im ga odredile jedinice lokalne samouprave, sukladno ZV-u. Logično je da su jedinice lokalne samouprave tada za upravitelje određivale upraviteljske tvrtke u svojem vlasništvu, što je ove učinilo upraviteljima preko 90% stambenog fonda u pojedinim jedinicama lokalne samouprave. Ovo je osobito sporno prilikom oglašavanja tih upravitelja, koji ističu da su upravitelji preko 90% zgrada u pojedinim gradovima ili općinama, a kad se dobije uvid u dokumente izađe na vidjelo da je riječ o prinudnim upravama. Naime, oni nisu upravitelji preko 90% stambenog fonda pojedinih jedinica jer su kvalitetni upravitelji, pa su ih suvlasnici izabrali, nego jer je tako odredila jedinica lokalne samouprave, stoga bi ovakvo oglašavanje bilo nepošteno prema privatnim upraviteljskim tvrtkama koje same stoje na tržištu i koje prilikom određivanja prinudnog upravitelja nisu imale šanse, a jaz postaje još dublji zbog činjenice da svaka jedinica lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj ima samo jednu upraviteljsku tvrtku, koja jedino i isključivo može biti prinudni upravitelj. Zbog svega navedenog može se govoriti o narušavanju tržišnog natjecanja i nelojalnoj konkurenciji, stoga bi bilo dobro da se prilikom izmjene zakonodavstva omogući i privatnim tvrtkama da sudjeluju, putem natječaja, u prinudnom upravljanju zgradama, jer tema prinudnog upravljanja je još uvijek aktualna, budući da ZV još uvijek nije doživio svoju punu primjenu. Ekstenzivnim tumačenjem dolazi se do zaključka da se još uvijek nalazimo u prijelaznom razdoblju, te da je ova problematika još uvijek itekako živa, a da nepravilnosti koji se javljaju u vezi s njom nagrizaju cjelokupni sustav, pa ih treba ispravljati. Vjerojatno je da kad bi se te nepravilnosti ispravile, da bi i ZV vrlo brzo doživio svoju punu primjenu.

## V.4 OVLASTI I DUŽNOSTI UPRAVITELJA ZGRADE

Zakonodavac koristi sintagmu zajednički upravitelj upravo zato da ukaže da on obavlja poslove za sve suvlasnike, te da je riječ o poslovima vezanim uz zajedničku nekretninu svih suvlasnika.36

Budući da obavlja poslove za suvlasnike upravitelj mora imati određene ovlasti, ako ni zbog čega drugoga, a onda zbog toga da bi se mogao legitimirati prema trećim osobama kao onaj tko obavlja poslove za suvlasnike. S ovlastima dolaze i određene dužnosti, odnosno obveze upravitelja. Zakonodavac ni taj dio odnosa suvlasnika i upravitelja nije ostavio neuređenim. ZV jasno određuje pojedine ovlasti i dužnosti upravitelja. Međutim, zakonodavac se u ovom dijelu nerijetko koristi pravnim standardima (npr. upravitelj je obvezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine) što dovodi u pitanje pravnu sigurnost, uzme li se obzir mogućnost različitog tumačenja tih odredaba od strane različitih sudova.

U čl.93. st. 2. ZV-a određena je ovlast upravitelja na vođenje postupaka pred sudom i drugim nadležnim tijelima u ime svih suvlasnika uključujući i ovlast da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih poslova. Ova odredba upravitelja u procesnom smislu čini punomoćnikom, koji svoju legitimaciju ima u međuvlasničkom ugovoru. Ovdje dolazi do primjene opće odredbe o zastupanju, te posebna pravila o upravitelju kao zastupniku suvlasnika. Ugovorom između upravitelja i suvlasnika se detaljno razrađuju prava i obveze i jedne i druge strane u vezi s ovom ovlasti upravitelja. Upravitelj kao zastupnik ima pravo na nagradu za svoj rad, koju su mu dužni dati svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

Prema odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske od 28. lipnja 2006. godine upravitelj zgrade imenovan ugovorom ili prinudni upravitelj je ovlašten *ex lege* pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika zgrade, a zbog naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji ne udovoljavaju toj obvezi. Ustavni sud se u ovoj odluci pozvao na čl.378. st.5. ZV-a.37

1. Gavella, Josipović, Gliha, Belaj, Stipković, op. cit., str. 782.
2. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-3671/03, od 28. VI. 2006., izvor: http://www.usud.hr/default.aspx?Show=pretra%C5%BEivanje\_PO\_TEKSTU\_(prema\_bilo\_kojoj\_od\_rije%C4%8Di\_sadr%C5%BEanih\_u\_odluci)&m1=2&m2=78&Lang=hr

Iz navedenoga proizlazi da je došlo do promjene sudske prakse u pogledu aktivne legitimacije upravitelja zgrade. Naime, prije 2006. godine sudska praksa je čvrsto stajala na stajalištu da upravitelj nije i ne može biti stranka u postupku, nego da on može samo voditi postupke u ime svih suvlasnika, te da mu je potrebno ovlaštenje suvlasnika (u obliku ugovora ili punomoći) za vođenje postupaka pred sudovima. To je bilo i stajalište pravne teorije.38

Pored ovlasti koje ZV daje upraviteljima određene su i neke dužnosti upravitelja (čl.93. st.4. ZV-a). Naravno, to nisu jedine dužnosti i sadržaj i opseg tih dužnosti suvlasnici i upravitelj mogu sporazumno mijenjati međuvlasničkim ugovorom. S obzirom na to da je riječ o upravitelju-nalogoprimcu on je svakako dužan čuvati interese svih suvlasnika koliko je to najviše moguće, te postupati po uputama suvlasnika. Upravitelj je obvezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine. On mora u obavljanju poslova postupati prema njihovim uputama (ovisno je li riječ o poslovima redovite ili izvanredne uprave postupat će prema uputama većine ili svih suvlasnika).

Svakako najvažnija dužnost upravitelja je briga da se zajednički dijelovi i uređaji nekretnine održavaju u stanju nužnom za normalno korištenje. To je potvrdila i sudska praksa.
„Upravitelj je aktivno legitimiran tražiti od jednog od suvlasnika da mu preda ključ tavanskih prostorija. Naime, on je, između ostalog, dužan brinuti se da se zajednički dijelovi održavaju u stanju nužnom za normalno korištenje, a tavanski prostor svakako predstavlja zajednički dio zgrade.“39

Prilikom obavljanja poslova za suvlasnike, a poglavito izbora ponude za obavljanje pojedinih radova na nekretnini upravitelji moraju objaviti javni natječaj za prikupljanje pisanih ponuda. Ono čime se upravitelji svakako moraju voditi kad biraju ponuđača jest najpovoljnija ponuda (to ne znači i najjeftinija). Jednaka je procedura i kod osiguranja zgrade (javni natječaj i pisane ponude).

1. Peček, R, Prisilna naplata pričuve i odgovornost suvlasnika zgrade za štetu, Suvremeno poduzetništvo, časopis za promicanje poduzetništva o tržišnog gospodarstva, 2004., 7, str. 93.
2. USHR, U- III- 3174/ 05 od 29. 11. 2007., izvor: <http://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf>

Kao i u ZV-u i u Kodeksu poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama, koji je donesen pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, je određeno da je upravitelj nalogoprimac suvlasnika i da se na njihov odnos na odgovarajući način primjenjuju pravila o nalogu. Upravitelj ni na koji način ne smije pogodovati niti jednom od suvlasnika, inače će i sam biti odgovoran za neuredno izvršavanje, odnosno neizvršavanje svojih obveza prema općim odredbama ZOO-a. No, ako je riječ o upravitelju, koji je i potpisnik gore navedenog Kodeksa, onda je obvezan i sukladno tom dokumentu. Naime, u čl.13. Kodeksa je određeno da je upravitelj dužan posvetiti svu svoju stručnost i savjesnost u poslovima upravljanja i održavanja zgrada, a isti članak je odredio da je svaki potpisnik Kodeksa prilikom preuzimanja poslova dužan voditi računa o svojoj mogućoj preopterećenosti, kako ne bi došlo do neurednog izvršavanja ili neizvršavanja obveza prema suvlasnicima.

Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama je *lex specialis* za potpisnike, pa je su u njemu specificirane i obveze upravitelja, koje nisu određene u ZV-u. Naime, određene su obveze koje se odnose na imovinu upravitelja. Propisano je da upravitelj mora raspolagati odgovarajućim poslovnim prostorom u kojem obavlja djelatnost, što se odnosi na opremljenost i uređenost radnog prostora (radna, informatička i komunikacijska oprema, kompatibilan i kvalitetan kompjutorski program za vođenje i upravljanje zgradama). Nadalje, Kodeks je odredio da upravitelj mora biti dostupan suvlasnicima u uredovnom radnom vremenu putem svih sredstava komuniciranja. Kodeks je odredio da upravitelji moraju biti dostupni u uredovnom radnom vremenu, međutim ako uzmemo u obzir da većina upravitelja prilikom oglašavanja ističe da su dostupni suvlasnicima 24 sata dnevno, postavlja se pitanje njihove moguće odgovornosti za slučaj da budu dostupni samo tijekom uredovnog radnog vremena. Prema ovome, izgleda da bi potpisnik Kodeksa odgovarao pred Sudom časti za povredu Kodeksa samo ako ne bi bio dostupan strankama u uredovno radno vrijeme, ali da bi mogao biti proglašen odgovornim prema ZOO-u da nije primijenio pažnju dobrog stručnjaka u svom poslovanju jer nije bio dostupan suvlasnicima izvan uredovnog radnog vremena, a prilikom reklamiranja je istaknuo svoju cjelodnevnu dostupnost zbog čega je suvlasnicima ili trećim osoba nastala šteta.

Kad ZV-u govori o međuvlasničkom ugovoru, ne određuje nikakve posebne obveze za upravitelja zgrade. Razlog se može potražiti u samoj definiciji međuvlasničkog ugovora.

Naime, riječ je o ugovoru kojim se uređuju međusobni odnosi suvlasnika glede upravljanja i održavanja zgrade, pa se na koncu, upravitelja i ne tiče toliko sadržaj tog ugovora, osim ako suvlasnici već u samom međuvlasničkom ugovoru nisu odredili upravitelja. No, Kodeks je tu dao još jednu obvezu za upravitelje. U čl.16. Kodeksa je određeno da je upravitelj dužan suvlasnike upoznati s obveznom zaključivanja međuvlasničkog ugovora.

Upravitelj je dužan svakom suvlasniku položiti uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini, te mu staviti na prikladan način na uvid isprave na kojima se ono temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine, te izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj godini, te to sve na prikladan način objaviti najkasnije do isteka kalendarske godine (čl.93. st.4. ZV-a). Te dužnosti upravitelja određuje i Kodeks, s tim da je Kodeks odredio da je upravitelj dužan izraditi godišnji program upravljanja i održavanja zgrade, te ga dostaviti predstavniku suvlasnika.

Na taj način Kodeks je zapravo odredio koji je to prikladan način stavljanja programa na uvid suvlasnicima. Kodeks u čl.17. st.1. govori o godišnjem programu, no u st.2. je određeno da se taj program može odnositi i na višegodišnje razdoblje. Ovdje je vjerojatno riječ o manjim i novijim zgradama za koje se pretpostavlja da neće trebati veće radove ili poboljšice tijekom duljeg niza godina. Ono što će te zgrade vrlo vjerojatno trebati tijekom tog duljeg niza godina, pod pretpostavkom da ne dođe do izvanrednih događaja (poplave, potresi i sl.) jesu poslovi redovitog održavanja, koje je vrlo lako predvidjeti (održavanje instalacija, čišćenje stubišta, održavanje dizala, čišćenje snijega i sl.), pa stoga nema potrebe za donošenjem više istih programa, kad je jedan primjenjiv i na sljedeću godinu.

Ono što je bitno, a što je Kodeks uredio kao obvezu upravitelja, koju ZV ne spominje jest obrazovanje upravitelja. Naime, u čl.15. Kodeks je odredio da je upravitelj u obavljanju svoje djelatnosti dužan posebnu pozornost posvetiti stalnom stručnom usavršavanju, kao i kontinuitetu stručnog osposobljavanja, praćenjem i sudjelovanjem na seminarima, stručnom literaturom iz područja predmetne djelatnosti, uvođenjem i primjenom suvremenih standarda upravljanja zgradama, a sve u svrhu poticanja veće konkurentnosti i izvrsnosti na ovom području.

Kad je riječ o upraviteljima u Republici Hrvatskoj i izvršavanju ove obveze pohvalno je djelovanje Udruge „Upravitelj“ koja jednom godišnje organizira stručno savjetovanje za sve koji se bave djelatnošću upravljanja (bez obzira na to jesu li članovi Udruge ili nisu) na kojima se raspravlja o temama koje su na bilo koji način u doticaju s upravljanjem, te se na taj način nastoji informirati upravitelje o njihovim obvezama, posebno o promjenama regulative, te izbjeći njihovu odgovornost. Nadalje, organizirane su različite tehničke i informacijske radionice za upravitelje tijekom cijele godine, a usmjerene istom cilju. Pitanje koje se postavlja je koliko su upravitelji, a i svi oni koji su u doticaju s djelatnošću upravljanja (primjerice jedinice lokalne samouprave) spremni sudjelovati u takvim programima i na taj način podizati djelatnost upravljanja u Republici Hrvatskoj na jedan viši nivo, a samim time i kvalitetu života u zgradama, a onda posredno i u mjestima u kojima obavljaju tu djelatnost.

Kodeks sadrži još jednu odredbu koju ZV ne poznaje. Određeno je da upravitelj mora raspolagati stručnim osobama. Ova odredba je za velike upravitelje itekako korisna, jer najprije ih osigurava od moguće odgovornosti (posebno ako raspolažu kvalitetnim pravničkim kadrom), a onda jer i kvalitetu njihove usluge podiže na novu, višu razinu.

S druge strane, za male upravitelje, koji upravljaju zgradama koje se sastoje od dva do tri stana ova odredba bi mogla biti nepovoljna, osim ako se riječ raspolaganje ne protumači na način da je dovoljno da upravitelj angažira stručne osobe kao vanjske suradnike u situacijama kad se ukaže potreba, a ne na način da te osobe moraju biti u stalnom radnom odnosu s upraviteljem.

Kad je riječ o sankcijama prema upravitelju koji ne izvršava naloge suvlasnika, osim općih odredaba ZOO-a, ZV je propisao mogućnost razrješenja takvog upravitelja, te dužnost naknade štete koja suvlasnicima nastane zbog takvog upraviteljeva vladanja (čl.379. st.3. ZV).

Bilo bi preporučljivo i za upravitelje i za suvlasnike u jednom propisu jasno urediti pitanja odgovornosti upravitelja, najprije kako bi se utvrdilo da upravitelj doista jest uvijek opunomoćenik suvlasnika, a ne ponekad nalogoprimac, a ponekad nalogodavac.

S druge strane, za slučaj povrede Kodeksa određeno je da će Vijeće udruženja upravitelja nekretninama osnovati Arbitražnu komisiju pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

U slučaju da Arbitražna komisija utvrdi da je do povrede doista došlo ona podnosi izvješće Vijeću, koje onda o tome obavještava sve potpisnice Kodeksa, te prosljeđuje prijavu (uz pristanak podnositelja) Sudu časti Hrvatske gospodarske komore. Sud časti može upravitelju koji se ogriješio o odredbe Kodeksa izreći mjere društvene stege, a onda Vijeće odlučuje o tome hoće li ga brisati iz popisa potpisnika Kodeksa.

No, u praksi se, prema podatcima Vijeća strukovnog udruženja upravitelja zgradama, ovakvi postupci ne pojavljuju još uvijek. Prema riječima predstavnika Vijeća, funkcija Suda časti se rijetko koristiti jer je najčešće riječ o anonimnim prijavama nezadovoljnih suvlasnika, bez imenovanja upravitelja kojega se želi prijaviti, i bez podnošenja dokaza koji pokazuju kršenje odredaba Kodeksa. S jedne strane je to posljedica činjenice da nisu svi registrirani upravitelji potpisnici Kodeksa, pa oni od njih koji se na tržištu nelojalno ponašaju i nisu obveznici Kodeksa, pa se ne boje sankcija i ne može im se suditi, a s druge strane to može biti i posljedica činjenice da je ovakav način upravljanja i održavanja nekretnina kod nas još uvijek na samom početku i da se još nije razvio u tolikoj mjeri da bi se od upravitelja očekivala neka viša kvaliteta ili veća profesionalnost, pa da bi tužili jedni druge. Naime, nije moguće da svi koji su registrirani i bave se tom djelatnošću su potpuno stručni i besprijekorno obavljaju svoje dužnosti.

Zbog svega navedenog, bilo bi preporučljivo da se barem na razini jedinica lokalne samouprave, a još bolje na državnoj, organiziraju programi obrazovanja ili provjere znanja za upravitelje nekretnina, na kojima će sudjelovanje biti obvezno barem za pravne osobe koje se namjeravaju registrirati za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama. Naime, takva vrsta prethodnog ispitivanja, problematike područja kojim se osoba namjerava baviti, će s jedne strane olakšati njoj obavljanje svih poslova za koje je zadužena, jer će se, makar u maloj mjeri, izbjeći metoda pokušaja i pogrešaka prilikom izvršavanja dužnosti, podići će kvalitetu usluga koje ta osoba pruža na jedan sasvim novi nivo, a s druge strane suvlasnici će biti zadovoljniji, pa će samim time i lakše izdvajati i biti spremni i više platiti naknadu za upravljanje, jer će brzo moći vidjeti rezultate onoga za što izdvajaju novac, a za pretpostaviti je i da će kvalitetan stručni kadar kojeg je angažirao upravitelj lakše animirati suvlasnike za sudjelovanje u svemu što ih se tiče, te će se na taj način izbjeći pasivnost suvlasnika.

## V.5 PRAVNI POLOŽAJ I OVLASTI PRINUDNOG UPRAVITELJA

Kao što je već rečeno u prijelaznom razdoblju, u kojem se još uvijek nalazimo postojala je obveza sklapanja međuvlasničkog ugovora. Ipak mnoge nekretnine su i godinu dana nakon stupanja na snagu ZV-a ostale bez upravitelja, međuvlasnički ugovori nisu bili sklopljeni, a suvlasnici su bili neorganizirani, neinformirani što je moglo dovesti do smanjenja vrijednosti velikog broja nekretnina. One nekretnine čiji suvlasnici do 1. siječnja 1998. godine nisu sklopili međuvlasnički ugovor, kao ni ugovor s upraviteljem, temeljem odluke tijela jedinica lokalne samouprave dobile su prinudne upravitelje, pravne ili fizičke osobe koje se bave poslovima upravljanja nekretninom.40 Prvo pitanje koje se direktno veže uz ovu odredbu ZV-a jest pitanje ustavnosti. Naime, Ustav RH u čl.49. st.2. određuje da se svim poduzetnicima jamči jednak položaj na tržištu, te se zabranjuje zlouporaba monopolskog položaja određenog zakonom. O ovome pitanju je odlučivao i Ustavni sud RH. Kad je Gradska skupština Grada Zagreba odredila za prinudnog upravitelja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. iz Zagreba kao prinudnog upravitelja za sve zgrade na području Grada Zagreba kojima je po ZV-u trebalo odrediti prinudnog upravitelja došlo je do spora povodom kojeg je podnesene ustavna tužba zbog navodnog narušavanja tržišnog natjecanja. No, Ustavni sud RH je svojim rješenjem odbio kao neosnovan prijedlog podnositelja ustavne tužbe. Zauzet je stav da je odluka Gradske skupštine pravilna i zakonita.41 Dakle, protiv odluke jedinice lokalne samouprave kojom se određuje prinudni upravitelj ne može se pred Ustavim sudom podnijeti zahtjev za zaštitu Ustavom zajamčenih prava i sloboda čovjeka i građanina. Na krilima te odluke donesene su odluke o prinudnim upraviteljima i u drugim gradovima, tako je primjerice u Osijeku Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek bio prinudni upravitelj za 85% zgrada na području Osijeka, u Rijeci je RI stan d.o.o. upravljao s preko 50% zgrada, dakako, prinudno.

1. Kačer, op. cit., str. 18.
2. Prinudna uprava bi se, prema nekim teoretičarima, mogla smatrati i privremenom sekvestracijom, koja je nastala kao posljedica toga što sami suvlasnici koji su imali obvezu obavljati poslove upravljanja i održavanja svojeg vlasništva to nisu na vrijeme učinili.

No, u teoriji su se pojavila i drugačija razmišljanja, koja prinudnom upravitelju daju ovlasti samo u pogledu hitnih i nužnih popravaka, a koja se pozivaju upravu na namjeru zakonodavca prilikom donošenja odredbe o prinudnom upravitelju, a ta je bila prije svega, zaštita nekretnine.

Unatoč tome što je riječ o hitnim i nužnim popravcima suvlasnici su dužni snositi troškove tih popravaka, a za slučaj nepodmirenja istih ZV je predvidio mogućnost upisa hipoteke na poseban dio nekretnine onog suvlasnika koji te troškove nije podmirio (čl.382. i čl.383. ZV-a). Bez obzira na teorijska razmatranja, u praksi bi se trebalo prikloniti onom mišljenju prema kojem se na prinudne upravitelje odnose odredbe koje se odnose na upravitelje nekretnina. Tako da im treba dati jednake ovlasti, ali i jednake obveze. Bit ove odredbe, naime, treba tražiti u težnji zakonodavca da zaštiti nekretnine od propadanja i uništavanja. Ovdje svakako treba imati na umu da je riječ o obvezivanju vlasnika, a da to obvezivanje onda treba biti razmjerno naravi potrebe za takvim i obvezivanjem, ali i ograničavanjem prava vlasništva. Kad bi se upravitelja obvezalo samo na hitne i nužne popravke ne bi bilo pomaka naprijed u smislu kvalitetnijeg odnosa spram nekretnina, ali i života u njima općenito. Jednako kao ZV i Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama u čl.28. određuje način određivanja prinudnog upravitelja, te ne govori ništa posebno o njegovim dužnostima i ovlastima, pa je za pretpostaviti da su one i prema Kodeksu iste i za prinudnog kao i za upravitelja nekretnine kojeg su odredili suvlasnici. Tome u prilog govori i činjenica da su potpisnici Kodeksa u velikom broju zgrada, poglavito na području četiri najveća hrvatska grada, ujedno i prinudni upravitelji.

# ODNOS UPRAVITELJA I SUVLASNIKA U PRAKSI

ZV je svojim stupanjem na snagu jako promijenio dotadašnje poimanje vlasništva u našem društvu. Tako je uz pravo vlasništva kao apsolutno pravo predvidio i određene obveze vezane upravo uz predmet prava vlasništva. Naime, ZV je odredio kao obvezu suvlasnika sudjelovanje u upravljanju zajedničkom nekretninom, u određivanju osobe upravitelja, te u osnivanju zajedničke pričuve (čl.85. st.2. ZV-a). Neke jedinice lokalne samouprave, također su odredile obvezu suvlasnika zgrade za održavanjem urednih, čistih i funkcionalnih pločnika, odnosno zajedničkih dijelova zgrade.42

No, s druge strane hrvatsko društvo kao da još uvijek nije „preboljelo“ odlazak fondova u stambenom gospodarstvu u prošlost. Suvlasnici su s jedne strane jako svjesni svog prava vlasništva kad je riječ o posebnom dijelu nekretnine, koji nastoje sačuvati, zaštiti i održavati u urednom i funkcionalnom stanju, ali s druge strane kao da nisu svjesni svojih obveza koje proistječu iz suvlasništva nad zajedničkim dijelovima nekretnine, pa se ponašaju po principu „netko drugi će to, ne moram ja“.

Istina, dijelom bi se ovo kao posljedica moglo pripisati starom uređenju koje hrvatsko društvo još uvijek nije nadišlo i koje je očito obilježilo generacije, koje su danas upravo vlasnici stanova, koji su nekad predstavljali društveno vlasništvo, pa se država, odnosno fondovi brinula za održavanje tih dijelova zgrade. Naime, bivša država je gotovo pola stoljeća išla u suprotnom smjeru od onih sustava koji su nam bili tada, a i sada su uzori u uređenju ovog dijela pravnog poretka (ovdje prije svega govorimo o Njemačkoj i Austriji).

No, zabrinjavajuća je činjenica da skoro 20 godina nakon njegova stupanja na snagu ZV još uvijek nije primjenjiv u punom smislu, te da u svijesti suvlasnika oni još uvijek nisu vlasnici hodnika, dizala, kotlovnica i sličnih prostorija, pa se za njih niti ne moraju brinuti.

1. Kačer, op. cit., str. 20.

Kad je riječ o opisanoj situaciji ona je problematična posebno za upravitelje zgrada, kojima zakonodavac nameće određene obveze, pa prema tome svaki upravitelj mora pratiti sve zakonske promjene, ali i promjene u svim područjima koja se vežu uz upravljanje nekretninama (npr. financije, osiguranja, građevinarstvo). Upravitelji su, svakako, stručnjaci u poslu kojim se bave, te im se prilikom donošenja odluka vezanih uz njihov posao moraju držati pažnje dobrog stručnjaka, propisane čl.10. st.2. ZOO-a. Posljedice tih odluka su različiti pravni odnosi (ugovorne i izvanugovorne naravi) u koje upravitelji stupaju. Upravitelji ne mogu izbjeći ove posljedice, no, ono što bi upravitelji mogli spriječiti postupanjem koje uključuje pažnju dobrog stručnjaka, a u suradnji sa suvlasnicima, jest njihova odgovornost, ali i odgovornost suvlasnika. Naime, štete do kojih bi moglo doći prilikom stupanja upravitelja u odnose, a bez pažnje dobrog stručnjaka, te bez suradnje suvlasnika mogu biti jako velike, nerazmjerne naknadi koju upravitelji naplaćuju od suvlasnika.43

Budući da suvlasnici često nesvjesno odbijaju sudjelovati u upravljanju vlastitom nekretninom tako da se ne pojavljuju na sastancima suvlasnika, ne surađuju s predstavnikom suvlasnika kod upravitelja ili i sam predstavnik suvlasnika nije svjestan svojih obveza, ne sudjeluju u donošenju odluka i sl., upravitelji ne mogu na kvalitetan način obavljati svoj posao

Jedan od primjera je Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10) koji propisuje dužnost upravitelja zgrada. Prema čl.10. spomenutog Zakona upravitelji zgrada su dužni osigurati provedbu tog Zakona, poduzimati mjere za smanjenje opasnosti od nastanka i širenja požara, kao i mjere za unapređenje stanja zaštite od požara na svom vlasništvu uzimajući u obzir ugroženost i stanje zaštite od požara, posjedovati vozila, uređaje, opremu, alat i sredstva za dojavu, gašenje na svom vlasništvu odnosno na svom području u količinama, vrsti i na mjestima kako je utvrđeno posebnim propisima, te procjenama i planovima zaštite od požara. Istim Zakonom je za upravitelje propisana i obveza organiziranja zaštite od požara, te druge dužnosti s obzirom na to u koju kategoriju prema Zakonu spada nekretnina kojom upravljaju.

1. Ta naknada najčešće iznosi 20 lipa po metru kvadratnom korisne površine stana, odnosno poslovne prostorije pojedinog suvlasnika.

Sve navedeno ne bi bilo problematično kad bi suvlasnici doista bili zainteresirani za upravljanje onim dijelovima zgrade koji ne spadaju u njihov poseban dio. Upravitelji su vrlo često podnosili tužbe sudovima smatrajući da oni nisu primarno dužni osiguravati nekretninu, već da takva obveza tereti suvlasnike zgrade. Kao povod ovih tužbi može se detektirati pasivnost suvlasnika, koja onemogućuje upravitelje u ispunjavanju njihovih dužnosti. No, Upravni sud Republike Hrvatske je zauzeo shvaćanje prema kojem su to ipak, obveze upravitelja. Sud se pozvao na odredbe Zakona o zaštiti od požara i na odredbe ZV-a prema kojima se upravitelj dužan brinuti da se zajednički dijelovi i uređaji nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje.44 Zaštita od požara bi svakako bila posao izvanredne uprave za čije poduzimanje je upravitelju potreban pristanak svih suvlasnika bez obzira na veličinu njihovih suvlasničkih dijelova, a sukladno ZV, tako da će se upravitelj naći u problemu glede ispunjavanja obveza propisanih Zakonom o zaštiti od požara ako bilo koji od suvlasnika nekretnine čiji je on upravitelj svjesno ili nesvjesno odbija sudjelovati u donošenju odluka. Jedini izlaz za upravitelja ovdje bio bi otkaz ugovora, što bi značilo i gubitak posla,a time i negativne ekonomske reperkusije.

Postoji i drugo mišljenje izraženo upravo u gore spomenutom mišljenju Upravnog suda da je ovdje riječ o mjerama koje određuju državna tijela, te da tada upravitelji nisu vezani odredbama ugovora budući da su rješenja nadležnih vlasti iznad ugovornih obveza.45

Drugi primjer je angažiranje stručnjaka u borbi protiv štakora i sličnih nositelja zaraze. Ovaj problem se pojavljuje podjednako za sve vrste instalacija (električne, plinske, Internet, televiziju, telefon), za građevinske probleme (npr. pucanje betonskih ploča), sigurnosne probleme (npr. ulazne brave, videonadzor zgrade, hidranti i sl.). U svim ovim slučajevima, naravno, odgovornost upravitelja se uvijek može isključiti, ako upravitelj dokaže da se ponašao kao dobar stručnjak, tj. da je savjetovao suvlasnike, ali da oni ili nisu imali sredstava za poduzimanje takvih radova ili da nisu prihvatili njegove savjete, odnosno da nisu slušali njegova upozorenja. Za očekivati je od upravitelja kao stručnjaka u poslu kojim se bavi da o svemu pisanim putem ili barem putem elektroničke pošte, odnosno na drugi prikladan način obavijesti suvlasnike o tome što bi trebalo poduzeti. To je jedini način na koji bi upravitelj mogao isključiti svoju odgovornost.

1. Morović-Pavić, op. cit., str. 292.
2. Ibidem.

Jedinice lokalne samouprave donose i posebne propise koji se odnose na njihovo područje, pa su upravitelji nerijetko u obvezi i prema tim propisima. Primjer je Grad Zagreb, prema Odluci o dimnjačarskoj službi (Službeni glasnik Grada Zagreba 4/94) ako ovlašteni dimnjačar utvrdi da na dimnovodnim objektima postoje nedostatci, pismeno će o tome obavijestiti vlasnika zgrade, odnosno tijelo koje upravlja zgradom, da uklone nedostatke u roku koji ne može biti duži od dva mjeseca, te će o tome obavijestiti nadležnu inspekciju za zaštitu od požara i komunalnog redara za dimnjačarske poslove (čl.18. st.1.). U čl.27. Odluke stoji da naknadu za obavljene dimnjačarske radove ovlaštenom dimnjačaru plaća vlasnik, odnosno upravitelj zgrade. Dakle, i prema propisima jedinica lokalne samouprave, ne samo prema zakonskim propisima upravitelji se nalaze u obvezi, na što bi trebalo na koncu upozoriti suvlasnike jer je riječ o njihovoj nekretnini, a upravitelj je samo opunomoćenik i to temeljem zakonske odredbe.

No, upravitelj je nalogoprimac, opunomoćenik, pa kao takav ne može ili ne bi trebao moći utjecati na suvlasnike, a pogotovo na njihove međusobne odnose. Česta je situacija da suvlasnici jednostavno ne žele izdvajati sredstva za brigu oko vlastitog prostora, pa su u svim sredinama (od velikih gradova do malih općina) neuređena stubišta ili pročelja postala svakodnevnica, na koju se suvlasnici navikavaju. No, ima i onih koji u takvim uvjetima ne mogu živjeti ili raditi (primjerice odvjetnici, arhitekti, liječnici koji u koriste posebne prostorije tih nekretnina kao svoj radni prostor u koji onda trebaju primati stranke, pacijente i sl.), pa je vrlo česta situacija da onda ti suvlasnici snose sve troškove obnove pročelja ili stubišta, a da se nikad ne uspiju regresirati od ostataka suvlasničke zajednice, koja u takvom projektu nije htjela sudjelovati. Ipak, ovo rješenje je još uvijek prihvatljivo ako su s radovima koje takve osobe poduzmu i plate složni i ostali suvlasnici. Dakle, ako jedan od suvlasnika ima veće potrebe i veću korist od određenih zajedničkih dijelova i uređaja i spreman je uložiti više da ti dijelovi i uređaju budu što bolji i kvalitetniji, takvi radovi su dopušteni pod uvjetom da se ostali suvlasnici s tim slažu, s tim što suvlasnik koji je uložio više neće imati pravo regresa prema ostalim suvlasnicima jer je uložio više, budući da je na to sam pristao. ZV je već odredio da su svi suvlasnici dužni snositi troškove održavanja cijele nekretnine, jer bez te odredbe bi ovakve situacije bile puno češće, primjerice suvlasnici koji imaju stanove u prizemlju bi mogli odbiti sudjelovanje u podjeli troškova popravljanja krovišta ili dizala, jer im nisu nužni na život.

No, očito je da ni ova, kao ni neke druge odredbe ZV-a još uvijek nije u punoj primjeni. Pitanje je u kakvo stanje trebaju zapasti zajednički dijelovi i uređaji da bi se suvlasnike moglo obvezati na popravak ili obnovu.

Sav teret ipak, nije na suvlasnicima i njihov nebrizi za vlastiti prostor. Kao što svaka medalja ima dvije strane, tako ima i ova. S druge strane stoje upravitelji zgrada, koji se u praksi često ponašaju nekorektno prema suvlasnicima koji su pravno neobrazovani, te ne poznaju svoja prava i često su izmanipulirani. Postavlja se pitanje kompromisa između zahtjeva suvlasnika da im se pruži najbolja moguća usluga kad je riječ o upravljanju njihovom zgradom i objektivnih potreba upravitelja kao profesionalca u tom poslu, da izvrši svoju obvezu potpuno i uredno. Naime, budući da je upravitelj u odnosu upravitelj- suvlasnici profesionalac, on bi se sukladno čl.10. st.2. ZOO-a trebao ponašati primjenjujući pažnju dobrog stručnjaka, dakle povećanu pažnju. Upravitelji bi prilikom obnašanja svog posla morali ispunjavati uvjete obvezne iznadprosječosti, jer suvlasnici kao cjelina nikako nisu, niti mogu biti stručnjaci u smislu ZOO-a, dok je upravitelj uvijek stručnjak. Ovdje bismo na neki način ugovor o upravljanju mogli okarakterizirati kao potrošački ugovor u smislu ZOO-a, što još više pojačava odgovornost upravitelja prema suvlasnicima.

Sukladno ZV-u, upravitelj zgrade je opunomoćenik suvlasnika, ne zakonski zastupnik, niti bilo što drugo osim opunomoćenika i to temeljem ugovora o upravljanju nekretninom koji je sklopio sa suvlasnicima. Prema riječima suvlasnika upravitelji se jako često ponašaju isključivo kao knjigovođe koji „kupe“ zajedničku pričuvu i uzimaju svoju naknadu, a da s druge strane suvlasnici uopće nemaju uvida u to za što se koristi njihova pričuva koju godinama uplaćuju.46

Često godinama nisu potrebni nikakvi popravci na zgradi, a niti je bilo poslova tekućeg održavanja (što često dovodi do propadanja nekretnina, nekretnina koje su relativno nove, a nalaze se u lošem stanju) nekretnine, a da je zajednička pričuva potrošena na troškove upravitelja koji su suvlasnicima nepoznati ili koje su suvlasnicima nametnuti od upravitelja, koji je umjesto uloge opunomoćenika preuzeo ulogu naredbodavca i neukim suvlasnicima diktira što trebaju raditi.

1. <http://www.forum.hr/showthread.php?t=291923>, 25.travnja 2015.

U takvim uvjetima suvlasnici mogu trpjeti jer im nekretnina nije uređena, čest je slučaj zadržavanja nepoželjnih osoba zbog nepopravljenih ulaznih vrata, ili je došlo do otpadanja žbuke ili je neugledna zgrada privukla pažnju novinara, pa je objavljen tekst u novinama o toj nekretnini i sl. Takvo ponašanje upravitelja vrlo često bi moglo iznjedriti povredu prava osobnosti suvlasnika. Ovdje je važno napomenuti i to da je stambeni fond u Republici Hrvatskoj relativno star. Naime, velika većina zgrada je izgrađena prije 1960. godine, pa će te zgrade trebati i veća ulaganja i bolje i kvalitetnije održavanje od onih koje su izgrađene početkom 2000.-ih godina, kad je također došlo do velike ekspanzije u građevinarstvu. Problem gore spomenutih starijih zgrada je i njihovo izrazito loše održavanje u prošlosti, a koje sada dolazi do izražaja i pritišće suvlasnike tih zgrada.

Jednako kao što upravitelji imaju problema s neodazivanjem suvlasnika, tako i suvlasnici se jako često susreću s problemom nepodnošenja izvještaja, nepolaganja računa od strane upravitelja, bahatog ponašanja, obračunavanja pričuve metodama s kojima suvlasnici nisu suglasni, raspolaganja pričuvom bez pristanka suvlasnika i slično. Ovdje je vrlo važno istaknuti da velika većina upravitelja u Republici Hrvatskoj kao svoju prednost prilikom oglašavanja vlastitih usluga ističe upravo apsolutnu transparentnost svoga poslovanja, koja podrazumijeva da su suvlasnicima 24 sata dnevno dostupni podaci o staju njihove pričuve, pa se postavlja pitanje odgovornosti upravitelja koji obećava ovu uslugu, a ne pruža ju. Još jedan veliki problem je monopol pojedinih upraviteljskih tvrtki, na početku primjene ZV-a u svim sredinama, a danas poglavito u manjim mjestima, gdje vrlo često postoji samo jedna ili dvije osobe koje se bave upravljanjem zgradama. S druge pak strane, u takvim, malim sredinama nema dovoljno stambenih objekata za upravljanje, pa stoga nije moguće pojavljivanje dva ili više upravitelja. U Hrvatskoj naime, još uvijek, nije uobičajeno tzv. „ulaženje u tuđi teritorij“, koje predstavlja upravljanje zgradom u jednom mjestu od upravitelja čije je registrirano sjedište u drugom mjestu, mada za to pravnih zapreka nema.47

Udruga „Upravitelj“, ne jedina, ali najveća i najorganiziranija udruga koja okuplja upravitelje zgrada danas broji 79 članova.48 Situacija se danas, 20 godina nakon, barem u velikim gradovima popravila nastajanjem većeg broja pravnih osoba koje su registrirane za obavljanje poslova upravljanja nekretninama.

1. Kačer, op. cit., str. 20.
2. Ibidem., str. 21.

No, postoje ogromne razlike i između uredno registriranih upravitelja. Naime, svi oni se međusobno razliku po broju i stručnom profilu zaposlenika, opsegu posla, i sl.

Razlika između pasivnosti suvlasnika i pasivnosti upravitelja je u posljedicama. Za suvlasnike, naime, nije predviđena nikakva sankcija glede neupravljanja vlastitom nekretninom, dok za upravitelje jest. Ipak, neodržavanje zgrade može izazvati odgovornost i samih suvlasnika, ali samo izvanugovornu odgovornost prema trećim osobama. Opisano ponašanje upravitelja je protupravno i upravitelj za pasivnost (npr. nepolaganje računa) može dobiti otkaz, a i za raspolaganje zajedničkom pričuvom protivno volji suvlasnika može biti tužen. Naime, kao što je već rečeno upravitelj je stručnjak u poslu kojim se bavi i za njega postoji pojačana odgovornost glede odnosa u koje ulazi kao upravitelj, te stoga postoji mogućnost pozivanja upravitelja na odgovornost pred sudom. Zato je svakom upravitelju preporučljivo da, prvenstveno za svoje dobro, pregleda baš svaki broj Narodnih novina, zatim da se upozna sa stanjem na tržištu. Naime, u ne tako dalekoj prošlosti pojavila se situacija u kojoj su suvlasnici odlučili nabaviti i ugraditi nova pokretna ulazna vrata u zajedničku garažu, te su pribavili ponudu i predali je upravitelju. Upravitelj je, kako bi ispunio formu, prikupio još dvije ponude, ali je posao sklopio s onim ponuđačem od kojeg su i suvlasnici dobili ponudu. No, ispostavilo se da na tržištu postoje znatno povoljniji ponuđači, ali i da postoje nedostatci na samim vratima, koje je izabrao upravitelj ne pregledajući sve ponude detaljno i i ne konzultirajući se prilikom krajnjeg izbora sa suvlasnicima. U ovakvoj situaciji odgovornost upravitelja kao stručnjaka je vrlo izvjesna. Naime, upravitelj u ovom slučaju sasvim sigurno nije primijenio dužnu pažnju koja se od njega kao stručnjaka očekuje. Jednako kao što se upraviteljima preporučuje praćenje zakonskih izmjena, te stanja na tržištu, tako je preporučljivo i praćenje sudske prakse, iako ona ne predstavlja ono na temelju čega sudovi u Republici Hrvatskoj sude. Sudska praksa vrlo često tumači određene pravne norme koje je laicima (laicima u smislu osobama bez formalnog pravnog obrazovanja) vrlo teško razumjeti.49 Za očekivati je od upravitelja da stalno upozorava suvlasnike na njihove obveze, kao i na mogućnost njihove odgovornosti za slučaj neispunjavanja istih. Propusti li upravitelj to učiniti, ili ako propusti to učiniti u nekom obliku kojim se može dokazati da su suvlasnici bili upozoreni, to postaje problem odgovornosti upravitelja.

1. <http://www.udruga-upravitelj.hr/Onama/%C4%8ClanoviUdrugeUpravitelj/tabid/414/Default.aspx>, 27.travnja 2015.

Ovdje je svakako potrebno istaknuti i javni interes za kvalitetnim obavljanjem upraviteljskog posla, pa je preporučljivo komorsko organiziranje upravitelja.50

Da bi upravljanje i održavanje nekretnina bilo ekonomično i racionalno, bilo bi dobro prilikom poduzimanja određenih radova odgovoriti na tri pitanja:

1. Je li količina uloženih sredstava za održavanje adekvatna obavljenom radu?

2. Je li poduzimanje tih radova neophodno za održavanje zgrade?

3. Bi li se ulaganje više sredstava u održavanje zgrade isplatilo?

1. Njemačka sudska praksa ima zanimljivih primjera. Naime, odvjetnik je proglašen odgovornim jer nije pratio najnoviju sudsku praksu putem interneta. Naravno, upravitelji nemaju pravno znanje odvjetnika, ali bi se trebali barem jedanput tjedno informirati o novinama na tom području.

## VI.1 PREDSTAVNIK SUVLASNIKA-SPONA IZMEĐU UPRAVITELJA I SUVLASNIKA

Predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika koji je ovlašten za zastupanje i predstavljanje svih suvlasnika kod upravitelja zgrade, te na taj način štiti interese suvlasnika kod upravitelja, ali njegove ovlasti djeluju ne samo prema upravitelju, nego i prema svim trećim osobama izvan suvlasničke zajednice. Njega biraju svi suvlasnici većinom suvlasničkih dijelova, a njegov položaj, ovlasti i dužnosti uređuju se međuvlasničkim ugovorom čiji sadržaj je kako je već rečeno uređen ZV-om. ZV ne govori ništa o ovlastima i dužnostima predstavnika suvlasnika, nego samo u čl.375. st.2. kojim uređuje sadržaj međuvlasničkog ugovora kaže da suvlasnici međuvlasničkim ugovorom mogu odrediti suvlasnika ovlaštenog za zastupanje i predstavljanje suvlasnika prema upravitelju, trećim osobama, te granice njegovih ovlasti. Dakle, ZV tu tog suvlasnika ne naziva predstavnikom suvlasnika, niti mu daje poseban naziv. Pojmovi predstavnik suvlasnika ili predstavnik stanara su pojmovi koji su se ustalili u praksi, no nisu zakonski termini. Međutim, zakonodavac je odredio tko može biti predstavnik suvlasnika. U navedenoj odredbi stoji da je to jedan od suvlasnika, što znači da treća osoba, izvan suvlasničke zajednice ne bi mogla biti predstavnik suvlasnika. U praksi su se često javljale situacije u kojima su suvlasnici za predstavnika birali osobu koja živi u zgradi kao najmoprimac stana, ili član obitelji vlasnika stan, ali nije vlasnik stana što je onda stvaralo probleme prilikom donošenja odluka. Naime, sudovi su zbog nepoštivanja ove odredbe ZV-a poništavali odluke, makar ih je donijela većina suvlasnika. To bi se opet moglo pripisati neinformiranosti suvlasnika, njihovom neznanju, ali djelomično i nezainteresiranosti za problematiku. Dakle, prvi uvjet za predstavnika suvlasnika, jest da je osoba koja je vlasnik ili suvlasnik posebne prostorije u predmetnoj nekretnini. Nadalje, suvlasnici mogu većinom suvlasničkih glasova, a koji čine većinu suvlasničkih dijelova odrediti osobu ili više njih koji će obavljati poslove predstavnika. ZV-om je određeno da međuvlasnički ugovor može sadržavati tu odredbu kao i odredbu o ovlastima te osobe. ZV nigdje ne govori ništa o dužnostima i ovlastima predstavnika suvlasnika, a ne postoji niti podzakonski propis koji bi se ticao ove problematike, tako da je sve u biti na suvlasnicima. Poslovi koji se međuvlasničkim ugovorom najčešće povjeravaju predstavniku suvlasnika su sklapanje ugovora s upraviteljem, sudjelovanje u izboru izvođača radova koje obavlja upravitelj, obavještavanje upravitelja o potrebnim popravcima na zgradi, organiziranje naplate zajedničke pričuve i kontrola te naplate zajedno s upraviteljem, da vodi brigu o provođenju kućnog reda i sl.

Preporučljivo je predstavnika obvezati na obavještavanje suvlasnika o svim pitanjima upravljanja, barem jedanput na godinu, te u međuvlasničkom ugovoru definirati minimalan broj sastanaka koje mora održati tijekom godine sa suvlasnicima kako bi ih se obavijestilo o poslovima redovitog održavanja i o rješenjima mogućih problema. Ova solucija je povoljna kako za predstavnika, koji će onda znati kad treba sazvati sastanak suvlasnika, te zahvaljujući ugovornoj odredbi koja je na snazi među suvlasnicima utjecati na pasivne suvlasnike, tako i za suvlasnike, koji će moći zahtijevati sastanak ako predstavnik takvu odredbu zanemari i propusti to učiniti. Jednako tako, suvlasnici međuvlasničkim ugovorom određuju hoće li predstavnik suvlasnika taj posao obavljati naplatno ili na volonterskoj razini. Trošak na ime naknade predstavniku suvlasnika se mora isplanirati prilikom donošenja godišnjeg programa za određenu nekretninu, a najčešći slučaj je da se takva naknada predstavniku isplaćuje mjesečno na teret sredstava zajedničke pričuve. Međutim, postavlja se pitanje zakonitosti ovog rješenja, koje je itekako zaživjelo u praksi. Naime, Uredba o održavanju zgrada (NN 91/96) u čl.2. određuje za što su osobito namijenjena sredstva zajedničke pričuve. U toj je odredbi rečeno da se ona koriste i za naknadu upravitelju zgrade, ali naknada predstavniku suvlasnika se ne spominje. Ipak, riječ je o dispozitivnim propisima i ako suvlasnici žele jednoga od njih koji je veza između njih i upravitelja na neki način nagraditi za njegov rad za to nema zakonskih zapreka. No, ovakvo rješenje bi moglo opteretiti zajedničku pričuvu čija su sredstva u većini slučajeva i onako mala. Na ovaj način se umanjuju sredstva za održavanje zgrade, pa ako suvlasnici zaista žele isplatiti određenu naknadu predstavniku suvlasnika, trebali bi dodatno uplaćivati sredstva za tu svrhu.51 No, rješenje prema kojem bi se od suvlasnika tražila dodatna sredstva kako bi se isplatila naknada predstavniku suvlasnika moglo bi obeshrabriti suvlasnike, jer je to još jedan trošak, koji ide iz njihovog džepa, a poglavito ako ne vide poboljšanja na vlastitoj nekretnini.

Kad je riječ o vrsti rada predstavnika suvlasnika, bez sumnje je riječ o radu koji se obavlja bez zasnivanja ikakvog radnog odnosa. Njegov položaj predstavnika je određen međuvlasničkim ugovorom, a ne ugovorom o radu, i s tim u vezi se u međuvlasničkom ugovoru ne određuje ni vrijeme, ni mjesto njegovog rada, nego samo granice i opseg njegovih ovlasti, te njegove dužnosti.

1. Kačer, op. cit., str. 27.

 „Nadalje, ne postoji obveza plaćanja izdataka koji nastaju u radu ili obavljanju poslova (dnevnice, putni troškovi), niti se predstavniku suvlasnika isplaćuju naknade, primjerice zbog bolovanja ili godišnjeg odmora jer ugovorena naknada predstavniku uključuje sve izdatke koje bi on imao u svezi s obavljanjem tih poslova. Predstavniku se ne stavljaju na raspolaganje određena sredstva rada (prostor i oprema, primjerice automobil, kao ni posebna odjeća, obuća i slično).“52

Nesumnjivo je, dakle, da je riječ o samostalnom radu. Naime, predstavnik suvlasnika sam određuje mjesto i vrijeme svojega rada, te koristi vlastita sredstva kako bi obavljao rad (vlastiti kompjuter, telefon, automobil i sl.). Međutim, ne smije se ispustiti iz vida odredbe međuvlasničkog ugovora, kojim je o postavljen za ovlaštenog predstavnika. Temeljem tog ugovora predstavnik suvlasnika je nalogoprimac, a suvlasnici su nalogodavci, te se i ovdje primjenjuju opća pravila o nalogu, osim ako međuvlasničkim ugovorom nije što drugačije određeno.

Dakle, naknada koja se plaća predstavniku suvlasnika za njegov rad, ako se plaća, predstavlja dohodak od samostalne djelatnosti, a sukladno Zakonu o porezu na dohodak (NN 177/ 04, 73/ 08, 80/ 10, 114/ 11, 22/ 12, 144/ 12, 43/ 13, 120/ 13, 125/ 13, 148/ 13, 83/ 14, 143/ 14) i kao takva se i oporezuje.

Primjer je Grad Rijeka. Riječki upravitelji bilježe 20-50% slučajeva u kojima ovlašteni predstavnici suvlasnika dobivaju naknadu za svoj rad. No, budući da je riječ o osobi koja predstavlja suvlasnike, ima štambilj zgrade, ako takav postoji, te „ovjerava“ sve zahvate na zgradi, na njoj je i vrlo velika odgovornost. Naime, vrlo često se prema stanju zgrade može zaključivati i predstavniku suvlasnika i njegovoj predanosti poslu, pa gledano s ove točke gledišta pravično je da za takav rad bude i plaćen. Prema riječima upraviteljskih tvrtki naknade se kreću od 150 pa do čak 4.000 kn mjesečno. No, riječ je bruto iznosima iz kojih se još izdvajaju doprinosi, porezi i prirezi. U svakom slučaju, riječ o nezanemarivom izvoru prihoda, poglavito za nezaposlene ili umirovljenike, koji imaju vremena i elana za obavljanje ovakve vrste poslova.

1. Kaštropil, Z., Tretman naknade predstavniku suvlasnika zgrade, Pravo i porezi: časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu, 2003., 4, str. 23.

Ako se zaista posvete tom poslu, postići će i kvalitetan odnos sa suvlasnicima jer će rezultati njihova rad izaći na vidjelo, što će rezultirati zadovoljstvom ostatka suvlasničke zajednice, pa i lakšim izdvajanjima za ovu vrstu naknade.

Kad je riječ o psihološkom profilu osobe suvlasnika od velike je važnosti da to bude osoba koja ima strpljenja, razumije tuđe potrebe i spremna je saslušati svakog suvlasnika, ali i upravitelja. Jednako tako bilo bi dobro da to bude osoba koja može bez problema komunicirati sa svakim od suvlasnika, kako bi se izbjeglo „pucanje veze“ u komunikaciji suvlasnika i upravitelja, a samim time i poteškoće prilikom donošenja odluka, što bi se onda odražavalo na zgradi, te na kvaliteti života suvlasnika. Predstavnika suvlasnika se može okarakterizirati kao najvažniju kariku u odnosu suvlasnici-upravitelj, a kako bi taj odnos bio dobar, predstavnik je dužan sazivati redovne godišnje sastanke suvlasnika, te ih upoznavati sa stanjem u zgradi i potrebnim radovima. No, kao i u svakom poslu tako i ovdje, postoje primjeri odličnih i uzornih predstavnika suvlasnika, ali i onih koji rade isključivo po vlastitom nahođenju, i kojima je jedini motiv za obavljanje tog posla, naknada koju predstavnik u nekim zgradama dobiva. Prema riječima upravitelja, oni imaju iskustva s predstavnicima koji su spremni na suradnju i poštuju i želje suvlasnika, a i mogućnosti i dužnosti upravitelja. Takvo angažiranje jednog od suvlasnika na poboljšanju i održavanju vlastitog životnog prostora je svakako pohvalno, ali problem je u ostatku suvlasničke zajednice. Naime, takav predstavnik suvlasnika je vrlo često iskorištavan od ostatka suvlasnika, jer uvijek postoji barem jedan od suvlasnika koji ne razumije razliku između posebnog i zajedničkih dijelova nekretnine. Tako su se u praksi često javljali slučajevi suvlasnika koji su od predstavnika zahtijevali mijenjanje žarulje u vlastitom stanu i sl. S druge strane, pojavljuju se i predstavnici koji nisu najsretnije rješenje ni za ostatak suvlasnika, ni za upravitelja. Takvi predstavnici vrlo često prekoračuju granice svojih ovlasti, zbog čega često dolazi i do svađa i sudskih sporova između suvlasnika.

 „Naime, u praksi upravljanja zgradama ponekad je vidljivo da predstavnik suvlasnika ne ispunjava ulogu koju mu određuje zakon. Često se može primijetiti samovoljno donošenje odluka i financiranje zahvata bez upoznavanja ostalih suvlasnika, a zabilježen je i niz primjera zlouporaba na štetu suvlasničke zajednice. U takvim slučajevima kada predstavnik suvlasnika ne poštuje međuvlasnički ugovor ili ako ne ispunjava svoje obveze, suvlasnici ga mogu prvo opomenuti ili odmah, bez prethodno navedene opomene, smijeniti i izabrati drugoga.“53

Vrlo je važno za predstavnika izabrati osobu osviještenu o problemima upravljanja, ali i dužnostima svakog suvlasnika, te dužnostima i ovlastima upravitelja, kako bi on bio „brana“ od mogućih pokušaja zloupotrebe suvlasničke neinformiranosti ili njihovog neznanja od strane upravitelja.

1. <http://www.iusinfo.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=17215>, 25.travnja 2015.

# ZAJEDNIČKA PRIČUVA

ZV kao temeljni pravni izvor kojim se uređuju vlasnički odnosi u Republici Hrvatskoj je odredio osnivanje zajedničke pričuve kao dužnost suvlasnika. U istoj odredbi, dakle čl.85. st.2. ZV-a kojom je određena dužnost imenovanja upravitelja, određeno je da će suvlasnici osnovati zajedničku pričuvu. Prema nekim izračunima ako stambeni objekt traje 80 godina u njegovo bi održavanje trebalo uložiti 1,5 puta vrijednosti troškova izgradnje, od čega 67-70% u održavanje zajedničkih dijelova i uređaja, a 30-35% u održavanje posebnih dijelova zgrade.54 Naravno da se troškovi razlikuju od nekretnine do nekretnine, ovisno od tehničkih i građevinskih rješenja, njezine namjene, uvjeta korištenja i sl. U procesu održavanja nekretnine ove troškove treba pokriti na neki pravedan način, upravo za to služi zajednička pričuva, kao namjenski vezana imovina svih suvlasnika.

U prijelaznom razdoblju za sve suvlasnike postoji obveza osnivanja zajedničke pričuve. Prema čl.380. ZV-a sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti, prema utvrđenom godišnjem, odnosno višegodišnjem programu. Istim člankom je određena i najmanja visina sredstava koju su suvlasnici dužni uplaćivati, a ona iznosi 0,54% vrijednosti njihova posebnog dijela godišnje. Međutim, za slučaj da suvlasnici redovito i odgovorno uplaćuju sredstva zajedničke pričuve, pa se u zajedničkoj pričuvi nađu sredstva u iznosu većem od 10% vrijednosti nekretnine, oni privremeno neće biti dužni uplaćivati sredstva za zajedničku pričuvu, sve dok se ta sredstva ne smanje ispod propisanog minimuma (čl.380. st.3. ZV-a). ZV je odredio da se sredstva za zajedničku pričuvu plaćaju na mjesečnoj bazi (čl.380. st.4. ZV-a). Sredstva zajedničke pričuve se uplaćuju na račun, koji je upravitelj otvorio za suvlasnike, a na temelju njihove ovlasti. No, nema zakonskih zapreka da suvlasnici sami otvore u banci račun za tu svrhu, ali u najvećem broju slučajeva taj račun će otvoriti upravitelj, budući da on raspolaže tim sredstvima u ime suvlasnika. Ono što je vrlo važno prilikom otvaranja takvog računa od strane upravitelja jest da se taj račun otvori za svaku nekretninu posebno. Ova opaska se ponajprije odnosi na upravitelje koji rade na održavanju i poboljšavanju većeg broja nekretnina. Većina upravitelja, njih oko 75% prilikom oglašavanja kao jednu od svojih prednosti ističe i to da za svaku nekretninu vode poseban račun. No, to ne bi trebalo isticati kao prednost, budući da je to nužno kako bi se dobro, kvalitetno i na zadovoljstvo suvlasnika svake nekretnine moglo upravljati pričuvom.

Kao što je rečeno u prijelaznom razdoblju osnivanje zajedničke pričuve je obveza. Zajednička pričuva je novost u našem stvarnom pravu, pa i skoro dva desetljeća nakon stupanja na snagu ZV-a još uvijek se navikavamo na njegove novine. Zato je odredba o obvezi osnivanja pričuve u prijelaznom razdoblju korisna, ali i nužna, budući da su i odredbe o etažnom vlasništvu za naš sustav novost. Naime, nakon uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine i suvlasnici, ali i osobe koje su vlasništvo na posebnim dijelovima stekle po prijašnjim propisima imali su potrebu stvaranja zajedničkih sredstava, ali nije sigurno da bi već tad bila razvijena svijest suvlasnika o toj potrebi.54

No, što je uopće zajednička pričuva? Temelj odredbe o zajedničkoj pričuvi pronalazimo u odredbama ZV-a prema kojima je svaki vlasnik, a prema tome i suvlasnik dužan sudjelovati u upravljanju i održavanju cijele nekretnine (čl.85. st.2. ZV-a). Sudska praksa je samo potvrdila ovu obvezu suvlasnika.

Odredbom čl.380.st.2. ZV-a je određen minimalan iznos zajedničke pričuve, a on je 0,54% vrijednosti njihova posebnog dijela. Stoga, kad je riječ o visini sredstava zajedničke pričuve, zakonom je određen minimum ispod kojeg ni suvlasnici, ni upravitelji ne smiju ići. Sve ostalo kad je riječ o visini pričuve ovisi o suvlasnicima i njihovom dogovoru, koji će pretočiti u međuvlasnički ugovor. Sudska praksa zauzima jednako stajalište:

 „Odredbom čl.14. Ugovora o upravljanju određeno je da će svaki suvlasnik plaćati mjesečnu pričuvu u visini 2,62 kn/m2, pa nisu osnovani navodi tuženika kojima navodi da je dužan plaćati samo iznos od 1,53 kn/m2, niti bi isti iznos bio propisan u slučaju prinudne uprave nad zgradom. ZV propisuje samo opći minimalni iznos koji su suvlasnice na ime sredstava za zajedničku pričuvu dužni plaćati, i on iznosi 0,54% vrijednosti njihova posebnog dijela godišnje (čl.380. st2. ZV-a), dok fiksni iznos koji se plaća na ime sredstava zajedničke pričuve u slučaju prinudne uprave nad zgradom nije određen.“55

1. Gavella, Josipović, Gliha, Belaj, Stipković, op. cit., str. 780.
2. Županijski sud u Zagrebu, Gž-3871/09 od 10.10.2011., izvor: Ing. SP 2011., 6, 0, 2, str. 96.

Ovdje je važno napomenuti da suvlasnici ne plaćaju porez na dodanu vrijednost na sredstva zajedničke pričuve. Naime, Zakon o porezu na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu ZPDV, NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14) određuje da se taj porez plaća na obavljenu uslugu ili isporuku. No, uplaćivanje sredstava na zajednički račun radi održavanja zgrade ne podrazumijeva niti isporuku, niti obavljenu uslugu.

Do obavljene usluge doći će tek kad upravitelj zgrade obavi uslugu za održavanje zgrade, a ta se usluga onda plaća iz sredstava zajedničke pričuve i na nju se plaća porez na dodanu vrijednost.56

No, važno je istaknuti da je ZV propisao da je minimalan iznos zajedničke pričuve 0,54% vrijednosti posebnog dijela godišnje. Postavlja se pitanje kako odrediti vrijednost svakog posebnog dijela u odnosu na cjelinu. Za određivanje vrijednosti svakog posebnog dijela zgrade svaka zgrada je trebala provesti vještačenje, ali cijene tog vještačenja iznose i po nekoliko tisuća kuna, ovisno o veličini zgrade, tako da je većina zgrada ovu obvezu preskakala i vrijednost su najčešće upravitelji određivali prema različitim koeficijentima za svaki posebni dio uzimajući u obzir njegovu namjenu, koristi, veličinu i sl. Primjerice Zavod za stambeno osiguranje d.o.o. Osijek je na početku primjene ZV-a za stambeni prostor primjenjivao koeficijent od 1,00, za poslovni prostor 1,50, za stanove koji se u cijelosti rabe kao poslovni prostor 1,25, za garažni prostor 0,75, za garažno mjesto u zatvorenom garažnom prostoru 0, 50, a za druge samostalne prostorije 1,00.57

S obzirom na skupoću provođenja sudskog vještačenja za vrijednost svakog posebnog dijela, u praksi se najčešće uzima u obzir vrijednost etalonske cijene građenje m2 stana u Republici Hrvatskoj iz koje se onda izvodi minimalna visina zajedničke pričuve. U vezi s tim, značajno je mišljenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja iz 2013. godine:

1. Županijski sud u Zagrebu, Gž-4747/08-2 od 15.06.2010., Informator 5933, 15.1.2011.
2. Belaj, V., Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991.), 21, 1, str. 211.

„Korisne vrijednosti posebnog dijela nekretnine svakog suvlasnika mogu odrediti vlasnici prema načelu m2 posebnog dijelaili procjenom sudskog vještaka za svaki posebni dio. Kada se provede taj postupak „etažiranja“ nekretnine vlasnici određuju visinu „potrebne“ zajedničke pričuve za svakog vlasnika, vodeći računa da njezina visina odgovara visini udjela njegova posebnog dijela u odnosu na cijelu nekretninu. Takva pričuva smatra se „redovom zajedničkom pričuvom“.

Međutim, kako zakonodavac nije odredio, niti je mogao odrediti za svaku nekretninu njezinu vrijednost, pa tako ni minimalni iznos pričuve, to se pri utvrđivanju te vrijednosti u prisutnoj praksi za vrijednost određenog posebnog dijela najčešće uzima podatak o iznosu „etalonske cijene građenja“ m2 stana u Republici Hrvatskoj iz koje je izvedena i visina „minimalne zajedničke pričuve“.

Slijedom rečenog, činjenica je da niti jedim propisom nije nominalno određena vrijednost posebnih dijelova neke nekretnine, već je samo kao parametar za utvrđivanje pojedinih vrijednosti u određenim propisima određena „etalonska cijena građenja“ po m2 neto korisne površine stana u Republici Hrvatskoj, a koji podatak trenutno iznosi 6.000, 00 kn/ m2.“58

Zajednička pričuva je jedan od primjera zajedničkog vlasništva u hrvatskom pravnom sustavu, a njezina namjena je pokriće troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova nekretnine, te za otplaćivanje zajma i pokriće tih troškova (čl.90. st.1. ZV-a). Zajednička pričuva su sredstva, koja na mjesečnoj bazi, uplaćuju svi suvlasnici, a u visini koju su odredili oni sami, većinom suvlasničkih dijelova, ili sud s obzirom na predvidive troškove i imovinsko stanje svakog suvlasnika (čl.90. st.2. ZV-a). Bitna je odredba čl.89. st.3. prema kojoj suvlasnici mogu odrediti i drugačiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi. Inače, svi suvlasnici prema čl.89. st.2. doprinose zajedničkoj pričuvi razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. No, prema st.3. navedenog članka može se odrediti i drugi način izračunavanja doprinosa svakog suvlasnika u zajedničku pričuvu i to odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima onih zajedničkih dijelova nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima. Zakon tu primjerice navodi te troškove (troškovi za dizalo, za centralno grijanje i dr.).

1. <http://www.hpc-spg.hr/wp-content/uploads/2013/09/MINISTARSTVO-GRADITELJSTVA0001.pdf>, 27.travnja 2015.

No, isključivo ako je takva odluka opravdana različitim mogućnostima pojedinih suvlasnika da koriste te uređaje ili dijelove nekretnine, te nemogućnost utvrđivanja stvarnog potroška svakog pojedinog suvlasnika. Drugi slučaj u kojem je zakonodavac predvidio drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi opisan je u istom članku ZV-a, a prema njemu drukčiji ključ raspodjele mogu odrediti svi suvlasnici suglasnom odlukom, i to u pisanom obliku.

Doprinosi u zajedničku pričuvu su doprinosi svakog suvlasničkog dijela, pa suvlasnik koji otuđi svoj suvlasnički dio nema pravo zahtijevati povrat onoga što je dao u zajedničku pričuvu, nego to ostaje i dalje u njoj kao doprinos svog suvlasničkog dijela, samo se otuđenjem mijenja osoba obvezanika na plaćanje doprinosa.

Zajednička pričuva je zakonska obveza svakog suvlasnika, te je se oni ne mogu ni na koji način osloboditi, riječ je o obvezi koja predstavlja povremeno davanje u smislu ZOO-a i dospijeva mjesečno. Stoga, kad je riječ o zastari ove obveze ZOO u čl.226. predviđa rok zastare od tri godine.

Iz ovih odredaba se vidi da je i zakonodavac vodio računa o mogućnosti različite ekonomske moći pojedinih suvlasnika iste nekretnine, ali i različitih mogućnosti korištenja pojedinih dijelova i uređaja (primjerice zašto bi suvlasnik koji nije proveo plin u svoj posebni dio plaćao pričuvu za održavanje plinskih instalacija u zgradi) od strane različitih suvlasnika.

Sva sredstva koja suvlasnici ostvare temeljem različitih poslova, a za koje su korišteni zajednički dijelovi i uređaji zgrade (npr. davanje u najam zajedničkih prostora zgrade, sredstva za korištenje nadstojničkog stana i sl.) pripadaju također zajedničkoj pričuvi i uplaćuju se na taj račun.

Kad je riječ o pravnoj prirodi zajedničke pričuve, već je rečeno, zajednička pričuva predstavlja zajedničko vlasništvo svih suvlasnika zgrade. No, suvlasnici nemaju pravo diobe zajedničke pričuvo jer je njezina namjena zakonom propisana. Jedini slučaj u kojem bi se moglo govoriti o eventualnoj raspodjeli zajedničke pričuve jest propast nekretnine. I to je razlika između zajedničke pričuve i ostalih primjera zajedničkog vlasništva u hrvatskom stvarnom pravu.

## VII.1 SUBJEKTI OBVEZE UPLAĆIVANJA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Obveza plaćanja zajedničke pričuve proizlazi isključivo iz prava vlasništva. ZV u čl.85. st.2. određuje da su suvlasnici dužni osnovati zajedničku pričuvu, budući da su obvezni snositi troškove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Dakle, jedini obveznici uplaćivanja sredstava u zajedničku pričuvu jesu suvlasnici, ne članovi njihovih kućanstava niti osobe s kojima bi suvlasnici bili u bilo kakvom obveznom odnosu (npr. najam stana), osim ako naravno, a s obzirom na dispozitivnost tih pravnih normi, ugovorne strane ne odrede drukčije, pa bi se primjerice najmoprimca obvezalo da snosi režijske troškove u koje bi spadalo i plaćanje pričuve.

No, i dalje osoba koja u suvlasničkoj zajednici ostaje obveznik plaćanja zajedničke pričuve jest suvlasnik iznajmljenog stana, ne najmoprimac, dakle osoba koja će biti tužena i od koje će se, moguće, prisilno naplatiti pričuva jest suvlasnik.

„Temeljna odrednica plaćanja i formiranja zajedničke pričuve je postojanje prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade (stanovima i poslovnim prostorima) i suvlasništvu na zgradi“59

Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, u daljnjem tekstu ZNS) poznaje dvije kategorije mogućih obveznika plaćanja pričuve. Sukladno ZNS najmoprimac je osoba koja koristi stan i za to najmodavcu plaća određeni iznos najamnine. ZNS poznaje dvije vrste najamnina, slobodno ugovorenu najamninu i zaštićenu najamninu, čiju visina se određuje prema uvjetima i mjerilima koje odredi Vlada Republike Hrvatske. Na koji način je ZNS obvezao najmoprimce na plaćanje zajedničke pričuve?

Na obje kategorije najmoprimaca odnosi se odredba čl.5. toč.4. navedenog Zakona prema kojoj ugovor o najmu stana osobito sadrži uz najamninu i vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati. Ako se ugovori da je najmoprimac dužan snositi uz režijske troškove i troškove zajedničke pričuve (a koji jesu troškovi u vezi sa stanovanjem) onda će prema ugovoru o najmu stana obveznik plaćanja pričuve postati najmoprimac.

1. USRH, U-III-3395/07 od 15.03.2010., Ing. SP 2012., 3,0,1, str. 32.

Kad je riječ o zaštićenim najmoprimcima, na njih se odnosi odredba čl.35. ZNS-a koja kaže da je zaštićeni najmoprimac dužan najmodavcu uz zaštićenu najamninu plaćati komunalnu naknadu i ostale troškove u svezi sa stanovanjem, ako tako ugovore. Upravo ova sintagma „ostale troškove“ se odnosi i na zajedničku pričuvu, jer to je trošak u vezi sa stanovanjem u stanu, koji je predmet ugovora o najmu. Iz ovih zakonskih rješenja je vidljivo da se može ugovoriti da obveza plaćanja zajedničke pričuve tereti najmoprimca, ali i dalje se ta obveza odnosi na samog vlasnika stana.

Moguća je i prisilna naplata zajedničke pričuve u ovršnom postupku. No, ako troškovi koje je upravitelj ili koji suvlasnik učinio za zajedničke dijelove i uređaje nekretnine budu podmireni iz sredstava zajedničke pričuve, a u skladu s njezinom namjenom, koja je ZV-om određena, onda se ti troškovi neće dijeliti na suvlasnike, koji su redovno uplaćivali sredstva za zajedničku pričuvu. Dakle, suvlasnici koji nisu uplaćivali zajedničku pričuvu bi bili dužni snositi troškove nekretnine, koji su podmireni iz zajedničke pričuve, ali i oni razmjerno, inače će se od njih moći ta pričuva prisilno naplatiti.

Pravna priroda zajedničke pričuve je jasna, riječ je o zajedničkom vlasništvu, što znači da svaki suvlasnik kao zajedničar ima ovlasti postavljati zahtjeve radi zaštite predmeta zajedničkog vlasništva (zajedničke pričuve), kako prema trećim osobama, tako i prema ostalim zajedničarima, što je ovdje važnije. Dakle, dovoljno je da se barem jedan, bilo koji, bez obzira na njegov suvlasnički dio, suvlasnik pojavi pred sudom u postupku radi prisilne naplate zajedničke pričuve. Svaki suvlasnik je bez obzira na veličinu suvlasničkog dijela aktivno legitimiran za postavljanje zahtjeva radi naplate zajedničke pričuve. Na taj način se štiti zajednička pričuva, naime, ovako se čuva sama supstanca pričuve, ali se i osigurava njezino povećanje.60

Upravitelj je, rečeno je, nalogoprimac suvlasnika, njihov opunomoćenik, pa se postavlja pitanje ima li i on aktivnu legitimaciju za postavljanje zahtjeva za prisilnu naplatu zajedničke pričuve, a u svrhu zaštite interesa ostalih suvlasnika, koji redovito uplaćuju svoje doprinose i mogu biti oštećeni nepoštenim ponašanjem jednoga od njih.

1. Sessa, Đ., Zajednička pričuva, Hrvatska pravna revija, 2001., 2, str. 13.

Sudska praksa na ovom području je bila jako dinamična do 2006. godine i donošenja odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske. Odluka je donesena 28. lipnja 2006. godine, a na temelju ustavne tužbe podnesene protiv presude Županijskog suda u S. od 12. rujna 2003. godine. Ustavni sud je tom odlukom upraviteljima nekretnina priznao aktivnu legitimaciju *ex lege* za potraživanje sredstava zajedničke pričuve.

„Ustavni sud, stoga, utvrđuje da je upravitelj zgrade imenovan ugovorom ili prinudni upravitelj, ovlašten *ex lege* pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika zgrade, radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju.“61

Temeljem ove odluke Ustavnog suda upravitelji nisu postali stranke pred sudom, nego i dalje ostaju opunomoćenici suvlasnika u čije ime i za čiji račun pokreću postupke pred sudovima. Dakle, upravitelj može podnijeti tužbe bez posebne pisane punomoći suvlasnika, ali u tužbi mora navesti da tuži u ime i za račun suvlasnika, a svakako mora priložiti međuvlasnički ugovor, ugovor o upravljanju ili odluku jedinice lokalne samouprave kojoj je određen za prinudnog upravitelja. Ova odluka iz 2006. potvrdila je aktivnu legitimaciju upravitelja, no i prije donošenja Odluke postojali su u teoriji stavovi o upravitelju kao aktivno legitimiranom za postavljanje zahtjeva radi naplate zajedničke pričuve. Ti stavovi su počivali prije svega na *ratiu* odredaba ZV-a kojima su u naš pravni poredak uvedeni novi instituti i novo uređenje prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine. Naime, svrha tih odredaba je svakako zaštita nekretnine kao dobra od interesa cijelog društva, ali prije svega suvlasnika. Zasigurno je da je praktičnije da upravitelj bude zastupnik suvlasnika *sui generis*.

1. USRH,U-III-3671/2003, od 28. lipnja 2006., izvor: http://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Ustav/C12570D30061CE53C125719B003E88E0?OpenDocument

### VII.1.1 Subjekti obveze uplaćivanja zajedničke pričuve na područjima od posebne državne skrbi

Prema Zakonu o područjima od posebne državne skrbi (NN 86/ 8, 57/ 11, 51/ 13, 148/ 13, 76/ 14, 18/ 15, u daljnjem tekstu ZPPDS), područja od posebne državne skrbi utvrđuju se prema okolnostima nastalim kao posljedica agresije na Republiku Hrvatsku, kriteriju ekonomske razvijenosti, kriteriju strukturnih poteškoća i demografskom kriteriju (čl.3.). Dijele se na tri skupine.

Razlog određivanja područja od posebne državne skrbi jest postizanje što ravnomjernijeg razvitka cijelog područja Republike Hrvatske, postizanje demografskog i gospodarskog napretka, završetak programa obnove, povratak prijeratnog stanovništva, te trajno stambeno zbrinjavanje (čl.2. st.1. ZPPDS).

Pravni poredak Republike Hrvatske i na ovim područjima ostaje netaknut, odnosno na snazi su iste pravne norme kao i na ostalim područjima države, s tim što postoje iznimke kad je riječ o poreznim propisima.

Posebnih odredaba kad je riječ o zajedničkoj pričuvi kao vrsti doprinosa za ova područja nema. Pravno područje u kojem postoje posebni propisi za ove dijelove jest porezno područje, a posebni propisi se u najvećem broju slučajeva odnose na neke porezne olakšice, a *ratio* kojih je poticanje investicija u tim područjima.62

Kad je riječ o uređenju stambenih pitanja, ZV još uvijek nije u punoj primjeni ni u najrazvijenijim dijelovima države, a kamoli na područjima od posebne državne skrbi. Naime, na ovim područjima se pojavilo mnoštvo korisnika stanova, koji nisu vlasnici stanova, a o kojima niti ZV, niti ZNS ne govore ništa kao obveznicima plaćanja pričuve ili bilo kojeg drugog davanja vezanog uz stanovanje, budući da je to i dalje obveza samog vlasnika stana, bez obzira na to živio on u toj zgradi ili ne, te primao li on naknadu za to što druge osobe žive u njegovom stanu ili ne. Na samom početku primjene ZV-a najvažnije je bilo da svi ljudi dobiju krov nad glavom, pa se i obnovi, ali i plaćanju pričuve pristupilo u dobroj vjeri.

1. Kačer, H., Još jedan veliki problem zajedničke pričuve u sudskoj praksi, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse: građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi: godišnjak, 2010, 17, str. 439.

Upravitelji su počeli obavljati djelatnost i na ovim područjima, ali su pričuvu potraživali od onih koji su se stanovima koristili, a ne od vlasnika stanova, što je bio pogrešan potez, budući da niti jedan pravni izvor ne navodi korisnika stana kao obveznika plaćanja pričuve. To je 2008. godine potvrdila i sudska praksa, kad dolazi do promjene sudske prakse. Ustavni sud Republike Hrvatske je „srušio“ presudu Županijskog suda u V., te vratio predmet na ponovno odlučivanje, ali iz odluke se može jasno iščitati pravno stajalište ustavnih sudaca, prema kojem se zahtjevi upravitelja, a protiv korisnika stanova, koji ujedno nisu vlasnici stana ne mogu usvajati, jer su vlasnici isključivi obveznici plaćanja zajedničke pričuve. To stajalište implicira i to da upravitelji trebaju vratiti sve ono što su prije naplatili od korisnika stanova, i to sa zateznim kamatama.

Iz ove odluke je vidljiv niz problematičnih pitanja koje je zakonodavac propustio riješiti prilikom određivanja korisnika stanova temeljem zakona, a koja će ako se ne riješe imati teške negativne posljedice za djelatnost upravitelja. U teoriji se javljaju prijedlozi za teleološkim tumačenjem normi ZV-a, kojim će se onda obvezati i korisnike stanova.

„Ciljno tumačenje omogućuje da se pronađe rješenje koje će zaštiti ono što treba zaštiti (uredno održavanje zgrada i nedopuštanje neosnovanog bogaćenja onih koji se stanovima u zgradama koriste) i koje neće upravitelja odvesti u smjeru koji mu je sada jednostavno zajamčen (a to je stečaj ili nenadoknadiv gubitak vlastite supstancije) jer se od upravitelja zahtijeva (sa zakonskim zateznim kamatama koje u nekoliko godina s parničnim troškovima ne samo dostignu nego i premaše glavnicu) da vrati ono što je primio i od čega je održavao zgradu te namirivao svoje troškove u upravljanju zgradama (u pravilu je riječ o troškovima upravljanja od 20 lipa po metru kvadratnom i to nije iznos prikladan da se netko obogati, nego je iznos koji s velikim teškoćama omogućuje poslovanje prosječnom upravitelju).“63

Ovim načinom bi se postiglo rješenje problema, a za čije pojavljivanje se kao odgovorna može pojaviti i država, ali i jedinice lokalne samouprave donošenjem odluka o postavljanju prinudnog upravitelja, te zaključaka kojim se omogućile naplatu pričuve od korisnika- nevlasnika stanova.

No, ako je riječ o korisniku stana, koji se s vlasnikom stana sporazumio na način da će vlasnik stana i dalje plaćati zajedničku pričuvu, onda takav korisnik ne bi bio obveznik plaćanja tog doprinosa.

1. Kačer, op. cit., str. 442.

Ovdje je riječ o korisnicima stanova, koji i ako su plaćali pričuvu, dobili su uslugu plaćanjem te pričuve i živjeli u kvalitetnijim i povoljnijim uvjetima nego da tog plaćanja nije bilo. Tako da bi bilo nepravično od upravitelja, koji je u dobroj vjeri, pošteno i pažnjom dobrog stručnjaka obnaša svoju dužnost, tražiti povrat tog iznosa. No, upravitelji moraju biti svjesni da su i dalje jedini obveznici uplaćivanja sredstava u zajedničku pričuvu vlasnici stanova, te da ne mogu upućivati zahtjeve prema korisnicima stanova.

## VII.2 UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKOM PRIČUVOM

ZV u čl.90. st.3. donosi temeljnu odredbu o upravljanju zajedničkom pričuvom. Prema toj odredbi zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj nekretnine kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika, uložene na način da donosi plodove. Zajednička pričuva je uložena na način da donosi plodove ako je položena kod poslovne banke i na sredstva zajedničke pričuve, koja uplaćuju suvlasnici banka dodaje kamate, ali to je samo jedna od mogućnosti ulaganja imovine na način da donosi plodove, druga mogućnost je ulaganje tih sredstava pri nekoj drugoj pravnoj osobi koja se bavi financijama, ali na način da se opet ostvaruje određena kamata, čijim sredstvima je onda ovlašten raspolagati upravitelj, ali u skladu s ugovorom o upravljanju, treći način je dosta rijedak, ali se javlja, a to plasiranje sredstava zajedničke pričuve trećim osobama, kao što je davanje zajma trećoj osobi, koja će onda vraćati taj zajam s kamatama većim nego što bi ih suvlasnici dobili da su sredstva zajedničke pričuve uložena u banci. Treći način je ujedno i najrizičniji, pa se i najrjeđe javlja, a nesumnjivo je da je riječ o poslu izvanredne uprave za koji je potreban pristanak svih suvlasnika, koji teško da će se dobiti. Nadalje, u istom članku, st.4. ZV kaže da su iz pričuve dopuštena samo ona plaćanja koja su učinjena radi plaćanja troškova i poboljšavanja nekretnine ili za otplatu zajma uzetog za pokriće tih troškova, a ovrhu je dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirenja navedenih tražbina.

Uredba o održavanju zgrada (NN 91/96) kao propis koji detaljnije uređuje pitanja upravljanja zgradama u čl.2. određuje za što se mogu koristiti sredstva zajedničke pričuve.

Određeno je da sredstva zajedničke pričuve koriste suvlasnici prema godišnjem, odnosno višegodišnjem programu, a osobito za pokriće troškova: redovitog održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva, zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, otplate zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšavanja zgrade, poslovanja upravitelja zgrade. Čl.4. Uredbe primjerice nabraja za što se sve sredstva zajedničke pričuve koriste, a riječ je o poslovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju, to su primjerice ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije, tapetarski radovi, ličenje bravarije, radijatora i drugih grijaćih tijela, zatim za premazivanje zidova i stropova vapnom, za premazivanje dimnjaka, za zamjenu pokrova, zamjenu i popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih utjecaja, popravak pokrova i ravnog krova, popravak pročelja, održavanje rasvjete, održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece i sl.), redoviti servisi dizala, redoviti servisi protupožarnih instalacija i protupožarnih aparata u zgradi itd. Uredbom je određeno da su suvlasnici dužni sredstva zajedničke pričuve uplaćivati na poseban račun koji će u tu svrhu otvoriti svi zajedno ili osobe koje suvlasnici na to ovlaste, te da upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve, pod uvjetima i u granicama utvrđenim ugovorom kojeg upravitelj sklapa sa suvlasnicima. No, upravitelj koji poslove upravljanja obavlja u više stambenih zgrada je dužan poslovanje svake zgrade voditi odvojeno.64

Ono što se ovdje javlja kao problem u praksi je da većina upravitelja prilikom oglašavanja ističe kao vlastitu prednost vođenje odvojenih računa za svaku pojedinu nekretninu, kojom upravljaju. To nije i ne bi trebala biti prednost niti jednog upravitelja, nego da je to dužnost i da je svaki upravitelj mora tako shvatiti, te se stoga treba podrazumijevati odvojeno vođenje računa za svaku nekretninu, pa čak i za svaki pojedini ulaz u jednoj nekretnini.

1. Vrbančić, M., Primjena novog načina upravljanja stambenim zgradama, Računovodstvo i financije: časopis za pitanja knjigovodstva, obračuna, poslovnih informacija, financija, planiranja, analiziranja, kontrole i revizije, 1997., 10, str. 96.

Ovakav način upravljanja zajedničkom pričuvom je koristan ponajprije za upravitelja koji će u svakom trenutku znati kako koja nekretnina stoji i na taj način sebe zaštiti od moguće odgovornosti i optužbi suvlasnika za neracionalno trošenje sredstava zajedničke pričuve ili za preveliko uzimanje naknade za upravljanje. Odvojeno vođenje računa za svaku nekretninu, ali i odvojeno od računa na koji se uplaćuje naknada upravitelju je nužno, poglavito kako bi se suvlasnike zaštitilo od eventualnog stečaja upravitelja ili blokade upraviteljevog računa. Jednako tako vođenje odvojenih računa je korisno i za same suvlasnike, koji će u svakom trenutku znati s koliko novca raspolažu i u skladu s tim tražiti popravke ili poboljšice koji nisu nužni. Ovakav način upravljanja pridonosi i transparentnijem poslovanju upravitelja.

U praksi su česti slučajevi manipuliranja zajedničkom pričuvom. U mnogim jedinicama lokalne samouprave su pokretani istražni postupci protiv upravitelja, a neki upravitelji su odbijali i samim suvlasnicima davati podatke o staju zajedničke pričuve pod izgovorom da je riječ o poslovnoj tajni.

Prinudni upravitelj se glede upravljanja sredstvima zajedničke pričuve nalazi u istom položaju kao i upravitelj kojeg su suvlasnici izabrali.

Uredbom je određeno da se sredstva zajedničke pričuve mogu koristiti i za podmirenje troškova upravitelja. Koji su to poslovi koji čine poslovanje upravitelja i za koje upravitelj može tražiti primjerenu naknadu? Ovisno o tome je li riječ o fizičkoj ili pravnoj osobi koja obavlja poslove upravljanja, postoje i različite mogućnosti obavljanja tih poslova, pa ih je stoga dobro podijeliti u skupine. Prvu skupinu čine poslovi organizacije upravljanja i održavanja (tu spada vođenje knjigovodstva, naplata zajedničke pričuve, briga o izradi programa održavanja, ugovaranja osnovnih radova i usluga i sl.). Druga skupina su poslovi povremenog i godišnjeg tehničkog pregleda objekata, izrada godišnjeg i višegodišnjeg programa, pravno zastupanje suvlasnika i sl. U treću skupinu spadaju troškovi radova na poboljšicama, a četvrta skupina su poslovi u vezi s pogonom stambene zgrade (centralno grijanje, čišćenje stubišta, održavanje dizala i sl.).65

1. Vrbančić, op. cit., str. 96.

# PRIJEDLOZI RJEŠENJA PITANJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

## VIII.1 UVOD

Problem upravljanja nekretninama još je itekako aktualan. Sustav koji se primjenjivao do ZV-a nije bio vlasnički i imao je niz nedostataka, što se odražava i na novi sustav, koji još uvijek nije dobio povjerenje suvlasnika zgrada. U moru prijedloga koji se u teoriji javljaju, što od strane pravnika, što od strane ekonomista ili građevinaca, ali i od upravitelja i suvlasnika samih, nekoliko ih se istaknulo. Svaki od tih prijedloga ima svoje prednosti, ali i svoje nedostatke. No, svi ti prijedlozi su uzaludni i do promjene ZV-a teško da će doći sve dok on ne doživi svoju punu primjenu i u praksi se doista ne pokažu njegovi nedostatci, ali tek kad bude u cijelosti primijenjen, što znači kad pitanje vlasništva bude riješeno u svakom dijelu Republike Hrvatske.

## VIII.2 REGISTRACIJA SUVLASNIKA JEDNE NEKRETNINE KAO UDRUGE

U moru prijedloga koji su se u teoriji javili za rješavanje pitanja upravljanja zgradama na obostranu korist jedan je i da suvlasnici stambene zgrade osnuju udrugu suvlasnika. Novi sustav upravljanja zgradama još uvijek nije dobio povjerenje suvlasnika, mada je prošlo skoro dvadeset godina od stupanja na snagu zakona kojim je uveden.

„U potrazi za optimalnim rješenjem postavilo se pitanje mogu li suvlasnici rečenih stambenih zgrada neposredno upravljati stambenom zgradom, s time da se radi pravne sigurnosti organiziraju kao pravna osoba te samo preuzmu poslove upravitelja.“66

No, koju bi to vrstu pravne osobe suvlasnici mogli osnovati. Za osnivanje trgovačkog društva je potrebno određeno znanje i kapital, pa unatoč tome što bi bilo nesporno da suvlasnici mogu osnovati trgovačko društvo, ipak je vjerojatnije da će se odlučiti za drugu vrstu pravne osobe. Najprihvatljiviji oblik bi bila udruga.

1. Morović-Pavić, Lj., op. cit., str. 30.

Prema Zakonu o udrugama (u daljnjem tekstu ZU, NN 74/14) udruga jest svaki oblik slobodnog i dobrovoljnog udruživanja više fizičkih, odnosno pravnih osoba koje se, radi zaštite njihovih probitaka ili zauzimanja za zaštitu ljudskih prava i sloboda, zaštitu okoliša i prirode i održivi razvoj, te za humanitarna, socijalna, kulturna, odgojno-obrazovna, znanstvena, sportska, zdravstvena, tehnička, informacijska, strukovna ili druga uvjerenja ili ciljeve koji nisu u suprotnosti s Ustavom i zakonom, a bez namjere stjecanja dobiti ili drugih gospodarski procjenjivih koristi, podvrgavaju pravilima koja uređuju ustroj i djelovanje toga obila udruženja (čl.4. ZU). Dakle, ovdje bi se suvlasnici kao više fizičkih osoba dosita udružili kako bi zaštitili svoje interese kao vlasnika određene nekretnine. Uzmu li se u obzir sve obveze suvlasnika, udruga bi možda mogla biti preporučljiv oblik organiziranja suvlasnika.

Važno je napomenuti da prema čl.11. ZU za osnivanje udruge su potrebna najmanje tri osnivača, pa treba imati na umu da su potrebna najmanje 3 suvlasnika za organiziranje ovog načina upravljanja nekretninom, a i ovaj oblik organiziranja treba proći provjeru prilikom registracije udruge.67

Negativna strana ovog modela jest sama organizacija udruge. Naime, da bi pojedina osoba uživala prava koja određena udruga daje svojim članovima, ali da bi istodobno bila obvezana pravilima te udruge mora postati član udruge. Udruga nije komorsko udruženje, niti bilo kakav oblik organiziranja koji bi bio obvezan za bilo koga. Stoga se suvlasnike ne bi moglo prisiliti da pristupe udruzi suvlasnika zgrade u kojoj su vlasnici određenog posebnog dijela, pa ih se samim time ne bi mogli niti obvezati na poštivanje statuta i ostalih dokumenata udruge. Naime, ako bi uvjet za članstvo u udruzi, a kasnije obveza svih članova udruge, bila plaćanje članarine koja bi se prilagala zajedničkoj pričuvi, dosta suvlasnika bi već pred tom obvezom ustuknulo od članstva u udruzi, jer zašto plaćati nešto što ne moraju ako nisu članovi udruge.

Nadalje, udruga je neprofitna organizacija, a poslovi upravljanja nekretninom su poslovi koje upravitelj obavlja kao svoje zanimanje radi stjecanja dobiti, pa ih udruga ne bi mogla kao takva obavljati.68

1. UpSRH, Us- 9296/05 od 14. 10. 2009., izvor: Ing. SP 2010., 1, 6, 1.
2. Morović-Pavić, op. cit., str. 30.

S druge strane, prva asocijacija na sam pojam udruga jest da je to neki oblik javnog organiziranja i borbe da se neka prava priznaju na jednoj višoj (primjerice državnoj) razini, pa se ovaj oblik udruživanja preporuča na državnoj razini, kao organizacija suvlasnika različitih zgrada iz različitih gradova u Hrvatskoj, a u borbi za njihova prava, koja su im ograničena ili oduzeta bilo djelatnošću države ili upravitelja. No, kao interni oblik udruga bi bila dosta loše, a i složeno rješenje za suvlasnike određene nekretnine, budući da ako je riječ o toliko dobro organiziranoj zajednici da mogu osnovati udrugu, onda vrlo vjerojatno mogu organizirati upravljanje zgradom bez angažiranja upraviteljske tvrtke, a i bez formalnosti propisanih ZU-om. Dakle, jednostavno će primijeniti interni oblik upravljanja i izabrati jednoga ili više njih za upravitelja zgrade. Naravno, ovaj oblik upravljanja primjenjiv je samo u manjim zgradama.

## VIII.3 SKUP SUVLASNIKA ZGRADE

Subjekti upravljanja nekretninom koje ZV predviđa su suvlasnici nekretnine i upravitelj. ZV ne predviđa organiziranje suvlasnika u obliku nekog tijela, koje bi najprije donosilo odluke, a tek ih onda iznosilo pred upravitelja. ZV je, dakle, uveo sustav koji ništa ne povezuje s prijašnjim sustavom upravljanja stambenim zgradama.

„Tako prema bivšem Zakonu o vlasništvu na dijelovima zgrada u porodičnim stambenim zgradama nije bilo posebnih tijela upravljanja pa su vlasnici tim zgradama upravljali sporazumno. Nasuprot tome, u višestambenim zgradama kao temeljno tijelo upravljanja postojao je skup stanara koji su činili vlasnici stana kao posebnoga dijela zgrade, nositelji stanarskoga prava i zakupnici poslovnih prostorija te zgrade.“69

U nekim od stranih sustava, a za koje se može reći da su bili uzor hrvatskom vlasničkom sustavu postoje posebna tijela upravljanja, osim suvlasnika i upravitelja. Prema njemačkom Zakonu o stambenom vlasništvu70 postoji upravitelj i upravni savjet.

1. Belaj, V., op. cit., str. 208.
2. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) v 15. 3. 1951. (BGBl I 1951 S 175, 209) idF v 1. 7. 2004. (BGBl I 2004 S 718)

Austrija koja je bila uzor hrvatskom zakonodavcu prilikom uređenja etažnog vlasništva je 2002. godine donijela novi Zakon o stambenom vlasništvu71, koji je noveliran 2006. godine72 , a kojim je predviđena zajednica etažnih vlasnika kao skupa suvlasnika i novog subjekta u upravljanju nekretninom. No, važno je istaknuti da je eksterni oblik upravljanja u austrijskom zakonodavstvu predviđen kao iznimka, a interni kao pravilo, pa stoga je zajednica etažnih vlasnika osnovni subjekt upravljanja zgradama u Austriji. Ipak, u praksi je sve češći oblik eksternog upravljanja.

Ako bi se primijenio eksterni oblik upravljanja, sukladno kojem bi za upravitelja bilo izabrano određeno trgovačko društvo registrirano za poslove upravljanja, onda bi bilo dobro organizirati zgradu na način da uz dva subjekta, suvlasnike i upravitelja, imamo i treći, a to je odbor suvlasnika, čiji zadatak ne bi bio donošenje odluka, nego kontroliranje rada predstavnika suvlasnika i upravitelja, ali i poticanje suvlasnika za sudjelovanje u zajedničkom upravljanju zgradom.

Negativne strane ovog modela je najlakše prikazati na primjeru malih zgrada. Naime, u slučaju da imamo tri suvlasnika zaista se ne isplati organizirati posebno tijelo upravljanja koje će biti „posrednik“ između upravitelja i suvlasnika. U takvim se zgradama čak ne isplati uopće eksterni oblik upravljanja, a kamoli uz dva subjekta upravljanja organizirati još i treći. U velikim zgradama, s druge strane, koliko se god ovaj model činio privlačnim pitanje je koliko bi suvlasnike uspjelo animirati za izbor, a onda i za sudjelovanje u ovakvim tijelima, osim ako sudjelovanje ne bi bilo dodatno plaćeno ili bi predstavljalo zakonsku obvezu čije bi kršenje bilo sankcionirano. No, postavlja se pitanje ustavnosti takvog rješenja, pa opet sve upućuje da najprije mora doći do promjene svijesti suvlasnika, a onda do potpune primijene ZV-a.

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (BGBl I 2002/70)
2. Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl I 2006/124)

##  VIII.4 OBRAZOVANJE UPRAVITELJA KAO POSEBAN STRUČNI STUDIJ

Zakonodavac je predvidio da upravitelj može biti fizička ili pravna osoba koja je registrirana za obavljanje te djelatnosti (čl.378. st.2. ZV-a). No, više niti jedan pravni akt ne govori o sposobnostima koje treba posjedovati takva osoba. Nešto o tome govori Kodeks ponašanja i poslovanja upravitelja nekretninama, ali kao što je već rečeno, taj akt ne obvezuje sve upravitelje u Republici Hrvatskoj. Postavlja se pitanje kakvim znanjima mora vladati prosječan upravitelj da bi uopće bio sposoban obnašati upraviteljsku dužnost, te je li preporučljivo zakonski odrediti posjedovanje određenih certifikata, diploma i sl. kao uvjet za registraciju upraviteljske djelatnosti.

Republika Hrvatska je mala država, koja samim time predstavlja i malo tržište u kojem je onda specijalizacija otežana. No, upravo je specijalizacija jedini put ka kvalitetnom obavljanju posla.

Kad je riječ o obrazovanju upravitelja, uzori bi se mogli pronaći u većim državama u kojima je specijalizacija uobičajeni put u svakoj profesiji. Naime, mnoga sveučilišta u SAD-u, ali i u Velikoj Britaniji, pa i u zemljama kontinentalnom europskog kruga nude kao poseban, u većini slučajeva poslijediplomski, studij upravljanja nekretninama. Programi takvih studija predviđaju da će polaznici nakon uspješno položenih ispita steći znanja i postati stručnjaci u području prava vlasništva na nekretninama, te općenito steći znanja o tržištu nekretnina. Učenje o tržištu nekretnina bi moglo biti korisno uzme li se u obzir rastuću hiperinflaciju nekretnina u zemljama u razvoju, koja onda dovodi do pada vrijednosti nekretnina, težeg održavanja i upravljanja istima. Pojedini programi nude i učenje vještina koje omogućuju razvijanje dobrih odnosa sa suvlasnicima i stručnim suradnicima.

Ipak, treba biti svjestan toga da je ovdje riječ o maloj zemlji, koja je još uvijek u razvoju i trebat će proći trnovit put do ovog stupnja specijalizacije. Do tad bi bilo preporučljivo posebnim zakonom kojim će se urediti upraviteljska djelatnost obvezati upraviteljske tvrtke da u svojim timovima svakako moraju imati pravnu službu, građevinsku službu, pa i ekonomsku službu, koje će biti isključivo rezervirane za suvlasnike, ne za potrebe upravitelja.

Kvalitetan i stručan kadar u ovim službama svakako će pridonijeti i razvoju kvalitete upravljanja nekretninama, ali smanjenju odgovornosti upravitelja, pa će posredno i njima biti od koristi.

Jednako tako, preporučljivo bi bilo i jedinice lokalne samouprave obvezati na to da sudjeluju u obrazovanju upravitelja. Svakoj jedinici lokalne samouprave je u interesu da na njezinom području nekretnine budu uređene, s urednim pročeljima, urednim vrtovima i sl., pa ih stoga treba angažirati na zaštiti tih interesa. Ono čime jedinice lokalne samouprave za sad pridonose upravljanju jest podržavanje i financiranje vlastitih upraviteljskih tvrtki, te financiranje dijela troškova pojedinih programa kao što je program obnove pročelja u Zagrebu. Ovdje je svakako važno napomenuti i da Ustav Republike Hrvatske u čl.1. kaže da je Republika Hrvatska socijalna država. Socijalna država je i ona koja kontrolira socijalna kretanja, koja nastoji biti država blagostanja, a upravo poticanje jedinica lokalne samouprave da obrazuju vlastito stanovništvo, da ih informiraju o brizi za svoje vlasništvo, koje će onda biti na korist cijeloj zajednici vodi ka ostvarenju ideje socijalne države iz čl.1. Ustava.

„Možda bi ZV mogao u svezi s popravcima, ali i ne samo kod toga pitanja ostaviti određeni prostor jedinicama lokalne samouprave da neka pitanja održavanja urede svojim pravnim aktima. Naime, u državama koje su znatno bogatije od Republike Hrvatske propisi pojedine lokalne zajednice (npr. Francuska, Njemačka itd.) omogućavaju da se na trošak etažnih vlasnika ili općenito vlasnika stambenih objekata, primjerice, uredi pročelje (fasada) koje svojim zapuštenim izgledom naružuje cijelo naselje. U nas vjerojatno još nije vrijeme da se slično postupa, no i ne čekajući vrijeme blagostanja treba omogućiti da lokalna zajednica može svojim pravnim aktima regulirati i obvezu uređivanja pročelja (npr. ta potreba vjerojatno postoji već i sada u nekim turistički razvijenim ili bogatijim mjestima).“73

Treba imati na umu da je svaka nekretnina ujedno i dio određene urbane cjeline, te da bi kao takva onda trebala zadovoljavati određene estetske zahtjeve. Organiziranjem različitih programa obrazovanja za sve upravitelje i suvlasnike na svojem području znatno bi pridonijele uređenju svog vlastitog područja, a i smanjenju sukoba između upravitelja i suvlasnika, jer bi upravitelj znao da posluje sa suvlasnicima koji poznaju svoja prava, a suvlasnici bi znali koje su njihove dužnosti, a koje dužnosti upravitelja.

1. Belaj, op. cit., str. 215.

Na taj način bi se posredno smanjio i pritisak na sudove, kad je ova problematika u pitanju.

Na kraju se kao najprihvatljiviji čini prijedlog za dodatnim obrazovanjem upravitelja, ali i promidžba djelatnosti upravljanja među suvlasnicima kako bi i jedni i drugi bili što bolje upoznati sa svojim pravima, ali i obvezama i kako bi se „pucanje veze“ u odnosu upravitelj- suvlasnik izbjeglo. Naime, Republika Hrvatska još uvijek nije u mogućnosti preuzeti modele upravljanja stambenim zgradama kakve imaju Francuska ili Njemačka, jer je imala drukčiji povijesni put, pa stoga preuzimanje zakonodavnih rješenja drugih zemalja i nastojanje u njihovoj implementaciji „na silu“ može dovesti samo neprimjene zakona s čime smo se već susreli. Svaka država u svakom području, pa tako i u području upravljanja nekretninama ima svoje specifičnosti koje su posljedica različitih problema. U Republici Hrvatskoj je najveći problem tranzicija koja se odrazila na ekonomsko stanje stanovništva, ali i lokalne samouprave, koja također mora pridonijeti rješavanju ovih problema. Ono na čemu bi bilo preporučljivo raditi je komorsko organiziranje upravitelja, kako bi se pooštrila njihova odgovornost, povećala njihova stručnost, ali i zaštitili suvlasnici, ali prije toga bi bilo dobro upraviteljsku djelatnost definirati jednim pravnim aktom, pa barem i podzakonskim propisom, kako bi se točno znalo tko i pod kojim uvjetima može biti upravitelj i koje su točno njegove ovlasti, tj. propisom koji bi bio konkretizacija odredaba o upravljanju koje su smještene u ZV-u. Pri tome kao uzor može poslužiti slovenski zakonodavac, koji se posebnim zakonom, Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št.69/03)74 uredio upravljanje stambenim zgradama, kao i položaj vlasnika posebnih dijelova nekretnine, pa je samim time pojednostavio posao i sudovima, ali i upraviteljima i suvlasnicima, zakonom koji je manji i lakše razumljiv. Slovenski model bi bio dobar i s obzirom na sličan povijesni razvoj Republike Slovenije i naše države.

Bilo bi dobro uzeti u obzir prijedlog da plam održavanja nekretnine bude izrađen već prilikom projektiranja zgrade. Naime, to bi predstavljalo jedan od najboljih načina za osiguranje efikasnog održavanja nekretnine. No, ovdje treba uzeti u obzir i činjenicu da se većina zgrada gradi za prodaju, pa će plan održavanja biti dio projekta samo ako bi to moglo utjecati na cijenu posebnog dijela nekretnine. Svakako bi prilikom rada na projektu održavanja trebalo uključiti u rad i osobe specijalizirane za održavanje nekretnina.

1. <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>, 26.travnja 2015.

Jedan takav plan bi se sastojao od primjerice definiranja radova koji bi u budućnosti predstavljali održavanje, planiranja periodičnih obveznih pregleda nekretnine, procjene troškova održavanja u određenom vremenskom razdoblju i sl.

# ZAKLJUČAK

Kao što se može vidjeti, poznata rimska maksima *Condominium est mater riscarum* još uvijek je itekako aktualna, unatoč velikom broju zakona i institucija stvarnog prava. Takva situacija postaje pravilo kad je riječ o nekretninama, pa se sukobi često rješavaju na način da se ništa ne poduzima nego da sve ostaje kako jest.

Zakonodavac je takve situacije pokušao riješiti uvođenjem novog subjekta u suvlasničku zajednicu, a čiji je zadatak briga oko upravljanja i održavanja nekretnine. To je upravitelj zgrade.

Ipak, dva desetljeća nakon prelaska na „novi sustav“ ne može se od suvlasnika očekivati izmjena svijesti na tako „jednostavan“ način kao što je to bila promjena zakona. Ljudi su desetljećima živjeli u sustavu u kojem ništa, faktički, nije bilo njihovo i onda nisu ni osjećali potrebu brinuti se za to, pa se i danas kad je novi sustav na snazi tako ponašaju ne shvaćajući da ta pasivnost umanjuje kvalitetu njihovih života.

S druge strane su se pojavili upravitelji, kao pravne osobe, koje se bave isključivo tom djelatnošću i koje često iskorištavaju pasivnost suvlasnika nastojeći im nametnuti svoja rješenja i svoje želje, a s obzirom na nepostojanje zakona koji bi detaljno regulirao upraviteljsku djelatnost. Pravni izvori na kojima njihova odgovornost počiva su ZV i ZOO. No, ZV ostavlja na površini regulaciju te djelatnosti, zanemarujući pritom sve ono na što su upravitelji obvezani drugim zakonima (npr. Zakon o zaštiti od požara), što onda upravitelje dovodi u nepovoljan položaj.

Samim upraviteljima je preporučljivo komorsko organiziranje, s tim da članstvo u takvoj komori bude obveza za sve koji se bave djelatnošću upravljanja kako bi ih se obvezalo na poštivanje drugih akata, osim zakona, a osobito imajući na umu da ti akti reguliraju ponašanje upravitelja na tržištu, te odgovornost prema suvlasnicima i drugim upraviteljskim tvrtkama.

Uzimajući u obzir sve navedeno, može se zaključiti da smo još daleko od načina upravljanja i održavanja nekretnina koje primjenjuje naš uzor (Austrija), ali da je napredak vidljiv (veći je broj upraviteljskih tvrtki, veći je broj slučajeva u kojima su sudovi od upravitelja tražili ponašanje u skladu s pažnjom dobrog stručnjaka i sl.).

Ipak, najveći problem je u svijesti ljudi, a dok se ona ne izmijeni i dok se stvarno i pravno stanje ne budu podudarali ne može se govoriti o nekom značajnijem napretku na ovom području. Upravljanje nekretninama povezuje pravo, ekonomiju, građevinu i financije, tako da je potrebno veliko znanje, iskustvo i volja kako bi se ono odvijalo na najbolji mogući način i za suvlasnike, i za upravitelje.

Ono na čemu se može inzistirati je informiranju i obrazovanje kako onih koji upravljaju, tako i onih čijim se nekretninama upravlja, a posebno upravitelja. No, treba imati na umu da prilikom preuzimanja rješenja, koja su zastupljena u drugim državama poglavito zapadne Europe, povijesni razvoj svake države, pa i Hrvatske koji utječe na sadašnjost, pa i na budućnost, jer sve navedeno je tek kapljica u moru problema koji su se javili u nastojanjima da se država od socijalističkog okrene prema modernom, europskom pravnom uređenju.

# ZAHVALE

U pozadini rada Upravljanje zgradama u svjetlu odnosa suvlasnika i upravitelja stoji više ljudi bez čije dobre volje i pomoći ovaj rad vjerojatno ne bi mogao biti izrađen.

Stoga se autorica želi zahvaliti slijedećim ustanovama i osobama na njihovom doprinosu prilikom izrade rada:

 Zahvaljujem se Hrvatskoj gospodarskoj komori, Sektoru za graditeljstvo i komunalno gospodarstvo, a posebno Vijeću strukovnog udruženja upravitelja zgradama.

Zahvaljujem se zamjeniku predsjednika Vijeća strukovnog udruženja upravitelja zgradama, Andreju Gregorecu na iskazanom vremenu, strpljenju i omogućavanju sagledavanja problema iz perspektive upravitelja.

Zahvaljujem se poslovnom tajniku Vijeća strukovnog udruženja upravitelja zgradama, Marku Cindriću, na ukazanom vremenu, savjetima i razgovoru.

Zahvaljujem se predstavnici Udruge „Upravitelj“, Gordani Ratkajec na razgovoru i ukazivanju na probleme u upraviteljskoj djelatnosti.

Svakako, najveća zahvala ide mentoru, prof. dr. sc. Igoru Glihi. Zahvaljujem mu se na poklonjenom vremenu, trudu, strpljenju i razumijevanju za moje ideje. Hvala mu za svaku kritiku i za svaki savjet, kao i za pruženu priliku.

# POPIS LITERATURE

**KNJIGE i ČLANCI**

* Andrijašević Rac, S., Pravne posljedice nesklapanja međuvlasničkog ugovora do 31. prosinca 1998. godine, Hrvatska gospodarska revija: časopis za ekonomiju i pravo, 1997., 12
* Belaj, V., Upravljanje i održavanje nekretnine u etažnom vlasništvu (uvid u praksu), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2000., 1
* Dobrić, N., Subjekti obveze uplaćivanja u zajedničku pričuvu stambene zgrade, Pravo u gospodarstvu- časopis za gospodarsko- pravnu teoriju i praksu, 42(2003.), 2003.,3
* Došen, A., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine s posebnim osvrtom na ulogu Grada Zagreba kao suvlasnika nekretnina na kojima se uspostavlja vlasništvo posebnog dijela, Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju- problemi u praksi, 2005.
* Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007.
* Kačer, H., Još jedan veliki problem zajedničke pričuve u sudskoj praksi, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse: građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi: godišnjak, 2010, 17
* Kačer, H., Pravni standard „pažnja dobrog stručnjaka“ u slučaju upravitelja zgrada, Pravo i porezi, časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu, 2008., 9
* Kaštropil, Z., Tretman naknade predstavniku suvlasnika zgrade, Pravo i porezi: časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu, 2003., 4
* Klarić, P., Vedriš, M., Građansko pravo, 13. izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2014.
* Morović- Pavić, Lj., Upravljanje stambenom zgradom- mogu li vlasnici stambene zgrade osnovati udrugu suvlasika, Pravo i porezi, časopis za pravnu i ekonomsku praksu i teoriju, 1997., 6
* Peček, R., Prisilna naplata pričuve i odgovornost suvlasnika zgrade za štetu, Suvremeno poduzetništvo, časopis za promicanje poduzetništva o tržišnog gospodarstva, 2004., 7
* Sessa, Đ., Zajednička pričuva, Hrvatska pravna revija, 2001., 2
* Vilušić, B., Modeli upravljanja stambenim zgradama, Suvremeno poduzetništvo: časopis za promicanje poduzetništva i tržišnog gospodarstva, 2003., 10
* Vrbančić, M., Primjena novog načina upravljanja stambenim zgradama, Računovodstvo i financije: časopis za pitanja knjigovodstva, obračuna, poslovnih informacija, financija, planiranja, analiziranja, kontrole i revizije, 1997., 10
* Župić, M., Fondovi u stambenom i komunalnom gospodarstvu, Slobodno poduzetništvo, 1994., 4

**SUDSKA PRAKSA**

* USRH, U-III-3395/07 od 15.03.2010., Ing. SP 2012., 3,0,1
* UpSRH, Us- 9296/05 od 14. 10. 2009., izvor: Ing. SP 2010., 1, 6, 1.
* VSRH, Grl-252/07-2 od 2.7.2007., Ing. SP 2008., 5, 8
* Županijski sud u Zagrebu, Gž-3871/09 od 10.10.2011., Ing. SP 2011., 6, 0, 2
* Županijski sud u Zagrebu, Gž-3871/09 od 10.10.2011., izvor: Ing. SP 2011., 6, 0, 2
* Županijski sud u Zagrebu, Gž-4747/08-2 od 15.06.2010., Informator 5933, 15.1.2011.
* Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-3671/03, od 28. VI. 2006., izvor: http://www.usud.hr/default.aspx?Show=pretra%C5%BEivanje\_PO\_TEKSTU\_(prema\_bilo\_kojoj\_od\_rije%C4%8Di\_sadr%C5%BEanih\_u\_odluci)&m1=2&m2=78&Lang=hr
* USHR, U-III-3174/ 05 od 29. 11. 2007., izvor: <http://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf>
* USRH, U-III-3671/ 2003, od 28. lipnja 2006., izvor: http://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Ustav/C12570D30061CE53C125719B003E88E0?OpenDocument

**PRAVNI IZVORI**

**Hrvatski propisi**

* Ustav Republike Hrvatske (NN 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14)
* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
* Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, u daljnjem tekstu ZNS)
* Zakon o nedopuštenom oglašavanju (NN 43/09)
* Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11)
* Zakonu o područjima od posebne državne skrbi (NN 86/ 8, 57/ 11, 51/ 13, 148/ 13, 76/ 14, 18/ 15, u daljnjem tekstu ZPPDS)
* Zakon o porezu na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu ZPDV, NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14)
* Zakon o porezu na dohodak (NN 177/ 04, 73/ 08, 80/ 10, 114/ 11, 22/ 12, 144/ 12, 43/ 13, 120/ 13, 125/ 13, 148/ 13, 83/ 14, 143/ 14)
* Zakon o trgovačkim društvima (111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13)
* Zakonu o udrugama (NN 74/ 14)
* Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)
* Zakon o zaštiti potrošača (NN 41/14)
* Odluka o dimnjačarskoj službi (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/99)

**Inozemni propisi**

* Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) v 15. 3. 1951. (BGBl I 1951 S 175, 209) idF v 1. 7. 2004. (BGBl I 2004 S 718)
* Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št.69/03)
* Wohnungseigentumsgesetz 2002 (BGBl I 2002/70)
* Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl I 2006/124)

**Ranije važeći propisi**

* Ukaz Prezidijuma Narodne Skupštine FNRJ o važnosti pravnih pravila o nedopustivosti prava vlasništva na fizičkim dijelovima zgrada od 17. siječnja 1947. godine
* Zakon o prometu zemljišta i zgrada (Službeni list FNRJ 26/54, 19/55)
* Zakon o nacionalizaciji najamnih stambenih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list FNRJ 52/58, 3/59)
* Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada (Službeni list FNRJ 16/59)
* Zakon o stambenim odnosima (Narodne novine 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93)
* Odluka o osnivanju i organiziranju Fonda grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo (Službeni glasnik grada Zagreba 40/90)

**MREŽNE STRANICE**

* http://www.hgk.hr/wpcontent/blogs.dir/1/files\_mf/popis\_clanova\_udruzenja\_upravljanja\_zgradama\_koji\_su\_potpisali\_kodeks.pdf
* <http://www.udrugaupravitelj.hr/Onama/%C4%8ClanoviUdrugeUpravitelj/tabid/414/Default.aspx>
* http://www.forum.hr/showthread.php?t=291923
* <http://www.iusinfo.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=17215>
* <http://www.hpc-spg.hr/wp-content/uploads/2013/09/MINISTARSTVO-GRADITELJSTVA0001.pdf>
* [www.udruga-upravitelj.hr/Onama/%C4%8ClanoviUdrugeUpravitelj/tabid/414/Default.aspx](http://www.udruga-upravitelj.hr/Onama/%C4%8ClanoviUdrugeUpravitelj/tabid/414/Default.aspx)

# SAŽETAK/ SUMMARY

SAŽETAK

MIA GRGIĆ

UPRAVLJANJE ZGRADAMA U SVJETLU ODNOSA UPRAVITELJA I SUVLASNIKA

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima došlo je do temeljite izmjene instituta vlasništva u Republici Hrvatskoj. Tim promjenama je u potpunosti izmijenjen sustav upravljanja stvarju koja je predmet suvlasništva, a posebno nekretnine. Stari sustav solidarnosti je zamijenjen novim sustavom u kojem se imenuje osoba upravitelja koja obavlja poslove za suvlasnike, a odnosi između suvlasnika se uređuju međuvlasničkim ugovorom. Sada s jedne strane stoji upravitelj, najčešće pravna osoba, a s druge strane su suvlasnici. Obje strane su u većini slučajeva nezadovoljne ponašanjem druge strane, a posljedica je to nerazumijevanja instituta upravitelja zgrade, koji je punomoćnik, kao i nepoznavanja mogućnosti koje ZV nudi. Naime, postoje moguća sustava upravljanja zgradom, interni i eksterni sustav. Interni sustav ili sustav samoupravljanja omogućuje imenovanje jednog od suvlasnika za upravitelja, nije protivan ZV-u, a za nekretnine koje imaju manji broj suvlasnika je znatno pogodniji od imenovanja pravne osobe za upravitelja. Drugi model je model eksternog upravljanja koji podrazumijeva imenovanje pravne osobe za upravitelja, odnosno imenovanje treće fizičke osobe, izvan kruga suvlasnika za upravitelja, a ono što je bitno je da je riječ o osobi koja se bavi poslovima upravljanja kao svojom djelatnošću. Taj model je znatno povoljniji za zgrade s većim brojem suvlasnika, u kojima jedna osoba kojoj to nije djelatnost ne bi mogla obavljati sve poslove, niti zadovoljiti potrebe suvlasnika.

No, glavni problem je odnos i samih upravitelja prema suvlasnicima, ali i suvlasnika prema vlastitoj zgradi. Ono što je stari sustav solidarnosti ostavio je nebriga suvlasnika za zajedničke dijelove i uređaje zgrade. S druge strane stoje upravitelji, koji ne žele shvatiti da su oni punomoćnici, nalogoprimci suvlasnika, te da moraju ispunjavati zahtjeve suvlasnika, pazeći pritom na vlastitu odgovornost.

Ono što se čini prihvatljivim za sad jest inzistiranje na dodatnom obrazovanju upravitelja, te informiranju suvlasnika, kako bi obje strane postale svjesne svoje uloge.

Ključne riječi: vlasništvo, upravitelji zgrada, suvlasnici, međuvlasnički ugovor

SUMMARY

MIA GRGIĆ

MANAGEMENT OF BUILDNIGS CONSIDERING RELATIONSHIP BETWEEN CO-OWNERS AND MANAGERS

The Real Property Act came into force in 1997. in the Republic of Croatia. That Act has completly changed the institute of property in Croatia. Management of thing that is object of the co-ownership has changed, especially management of the immovables. There are two sides, now. On the one side stands managers, and on the other side are co-owners. Both sides are, usually, unsatisfied by other side. This situation is consequence of lack of understanding of institute of managing of building. According to The Real Property Act, manager of buildnig is assignee of co-owners, and according to that Act there are two possible systems of managing of buildnigs. The first system is internal system of managing, wich provides one of co-owners as a manager of buildnig. That system is also called self-management system. The second system is external system, wich provides artifical person as a manager, or other natural person as a manager, but managing of buildings must be their business. The first system is applicable and acceptable in buildings with smaller number of co-owners, and the second system is applicable and acceptable in big buildings with larger number of co-owners, because in those buildings one person whose business isn't managing of buildnigs can not please all others co-owners.

But the main problem is relationship between manager of buildnig and co-owners, and the attitude of co-owners towards own building. Old system of the solidarity has left indifference of co-owners towards common parts and devices. On the other side are managers, who don't want to understand that they are attornies and agents of co-owners, so they have to obey their requirements.

One thing, that is acceptable for now, is insisting on the education of managers of buildings, and informing of co-owners. In this way both sides will recognize their own role in that relation.

Key words: property, managers of buildings, co-owners, inter-owners contract