

Obavijest o rokovima i obvezama za primjenu odredbi novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada u 2025. godini

1.1.2025. - Zakon o upravljanju i održavanju zgrada stupio je na snagu do 31.3.2025.

OBVEZA UPRAVITELJA je:

- svoj rad uskladiti s ovim Zakonom (naplaćivati pričuvu na način da se minimalni iznos pričuve obračunava sa 0,36 EUR/m², organizirati godišnje preglede zgrade, za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2.500 EUR mora zatražiti najmanje 3 neovisne i usporedive ponude.)
- evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama **dostaviti gradovima i jedinicama lokalne uprave**
- nakon što DGU izda obrasce, potrebno je uz Godišnji pregled zgrade napraviti **pojednostavljeni shematski prikaz rasporeda posebnih dijelova zgrade** na svakoj od etaža zgrade sa iskazanom vezom na podatke o posebnim dijelovima zgrade iz ZK kao osnovu za upis u Registar zajednice suvlasnika

NAPOMENA SUVLASNICIMA

Upravitelj je sve suvlasnike koji nisu izabrali predstavnika suvlasnika dužan pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja.

Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika.

Upravitelj je dužan u roku od 15 dana obavijestiti sve suvlasnike o imenovanju osobe prinudnog predstavnika suvlasnika.

MINISTAR ima obvezu do 31.3.2025. donijeti:

- **Pravilnik o sadržaju Registra zajednica suvlasnika**, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena
- **Pravilnik o sadržaju Registra upravitelja zgrada**, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena podataka
- **Pravilnik / opća pravila kućnog reda**, koja se odnose na korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dopuštenu razinu buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, satnicu kućnog mira kao i odstupanja u iznimnim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove te po potrebi i druga pitanja

do 30.6.2025.

- ustrojava se Registar zajednica suvlasnika
- ustrojava se Registar upravitelja zgrada

Upravitelj je do 30.6.2025. u svim zgradama pod upravljanjem dostaviti novi kućni red i postaviti ga u obliku fiksne zidne ploče

Od 30.6. 2025. do 31.12.2025.

OBVEZA UPRAVITELJA :

- nakon ustrojavanja Registra, u roku 6 mjeseci podnijeti zahtjeve za **upis u Registar zajednice suvlasnika**
- nakon ustrojavanja Registra, u roku 6 mjeseci podnijeti zahtjeve za **upis u Registar upravitelja zgrada**

VLADA IMA OBVEZU donijeti:

- **Program ugradnje dizala** i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade
- **Program uređenja pročelja** za postojeće zgrade
- UPRAVITELJ je dužan izraditi **prijedlog godišnjeg programa** održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije **do 15. studenog tekuće kalendarske godine**

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

- **Od 30.6.2025. do 31.12.2026. (U roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici su obvezni sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom.)**

UPRAVITELJ ima obvezu **nakon izdanog rješenja** o upisu u Registar zajednice suvlasnika:

- pripremiti prijedlog NOVOG Međuvlasničkog ugovora
- pripremiti prijedlog NOVOG Ugovora o upravljanju
- **OTVORITI NOVI RAČUN PRIČUVE ZA SVAKU ZAJEDNICU SUVLASNIKA** odvojen od računa upravitelja i svih računa koje upravitelj vodi

Predstavnik suvlasnika ima zadatak sazvati sastanak suvlasnika (nove Zajednice suvlasnika)

- donijeti odluku o novom Međuvlasničkom ugovoru
- donijeti odluku o novom Ugovoru o upravljanju
- pripremiti prijedlog posebnih pravila kućnoga reda (ako će biti potrebno, odnosno ako suvlasnici to žele) i donijeti odluku o novom kućnom redu

Do 31. 12. 2025. godine

- Vlasnici posebnih dijelova zgrade koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona **koriste za najam više osoba** (više od četiri osoba koje nisu u srodstvu) obvezni su prikupiti suglasnost **dvotrećinske većine suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji graniče s prostorom koji se daje u najam**

Do 31.12.2029. godine

- Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za **obavljanje registrirane djelatnosti** obvezni su prikupiti suglasnosti dvotrećinske većine suvlasnika
- Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za **kratkoročni najam** obvezni su prikupiti suglasnosti **dvotrećinske većine suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji graniče s prostorom koji se daje u najam**