

Splitski potrošač Split

Split, Ljudevita Posavskog 14

Tel.: 072 414 414

Tel.: 021/355 057

Fax: 021/355 057

splitski.potrosac@gmail.com

***Projekt:
Prava i obveze
suvlasnika
i upravitelja
stambenih zgrada***

Izdavač:

Udruga Splitski potrošač Split

Urednik:

Ante Tičić

Prelaskom upravljanja i održavanja stambenih zgrada u društvenom vlasništvu, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, od siječnja 1997. godine, na upravljanje i korištenje nekretnina – stambenih zgrada u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba, a posebice primjenom odredbi spomenutog Zakona, nastalo je stanje koje je ponajprije pogodovalo upraviteljima, najčešće na štetu vlasnika stanova – suvlasnika nekretnina zbog, ponajprije nedorečenosti samog Zakona, ali i pravnih dubioza u tumačenju prava i obveza vlasnika, te prava i obveza upraviteljskih kuća.

Razlozi za izradu projekta - hipoteza:

- suvlasnici stambene zgrade, u pravilu ne odlučuju o poslovima stambene zgrade,
- upravitelji, čast iznimkama, zanatske poslove povjeravaju davateljima usluga bez poštivanja odabira najmanje tri ponuditelja,
- upravitelji u pravilu ne dostavljaju račun svakom suvlasniku stambene zgrade za poslove održavanja zgrade u protekloj godini.

U okviru redovnog upravljanja vlasnici posebnih dijelova (stana, garaža, poslovni prostor), odnosno suvlasnici stambene zgrade, među-vlasničkim ugovorom odlučuju o:

1. programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
2. planu prihoda i rashoda zgrade;
3. prihvaćanju godišnjeg izvješća;
4. određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika;
5. određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje zgradom (upravitelja);
6. osiguranju zgrade;
7. izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana;
8. iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija;
9. uzimanju zajmova;
10. kućnom redu;
11. stvaranju zajedničke pričuve; i
12. drugim pitanjima koje predloži upravitelj ili najmanje 1/3 vlasnika.

Temeljem odredbi među-vlasničkog ugovora, predstavnik stambene zgrade, u ime stambene zgrade zaključuje ugovor o održavanju sa odgovarajućom fizičkom ili pravnom osobom – upraviteljem, temeljem kojeg upravitelj obavlja: *organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen je među-vlasničkim ugovorom);*

- ◆ *obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik;*
- ◆ *utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;*
- ◆ *organizira naplatu sredstava pričuve, uključujući i prinudnu naplatu;*
- ◆ *raspolaže sredstvima koje vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), u skladu s godišnjim programom, koji je sastavni dio ovog ugovora;*
- ◆ *organizira osiguranje zgrade od rizika prema godišnjem programu;*
- ◆ *uzima kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika;*
- ◆ *zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja te*
- ◆ *pruža pravnu pomoć predstavniku suvlasnika u poslovima upravljanja..*

Suvlasnici o pitanjima održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade odlučuju većinom (>50%) vlasničkih dijelova izraženo u površini ili tržišne vrijednosti posebnih dijelova.

U prilikama odlučivanja o poslovima koje se smatraju izvanrednim, ili poboljšicama, isti se mogu obaviti ako je dana 100%-tna suglasnost suvlasnika.

Svaka odluka za koju se traži suglasnost suvlasnika mora sadržati prilog s potpisom suvlasnika, ili po suvlasniku ovlaštena osoba, uz naznaku datuma i svrhe za koju se suglasnosti traži.

Svaki suvlasnik ima pravo od suda zahtijevati pravičnu raspodjelu troškova (dizala, centralnog grijanja i dr.) prema omjeru koristi suvlasnika.

Upravitelj je dužan, pored odredbi ugovora o održavanju, najkasnije do 30. lipnja svake godine, svakom suvlasniku izdati uredan račun o poslovima u prethodnoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na koje se temelji.

Za slučaj da upravitelj ne dostavi uredan račun, sukladno st. 4. članka 93, odnosno 379. Zakona o vlasništvu, svaki suvlasnik ima pravo pozvati se na čl. 10. Zakona o ZP i davatelju usluga upravljanja stambenom zgradom – upravitelj dostaviti prigovor, a za slučaj nezadovoljavajućeg odgovora pokrenuti izvansudski ili sudski postupak zaštite prava suvlasnika.

Sredstva zajedničke pričuve namijenjena su za plaćanje troškova održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade. Ukoliko je zbog puknuća vodovodne instalacije ugrožena sigurnost suvlasnika ili moguće nastanak veće štete upravitelj može obaviti popravak instalacije, na trošak vlasnika posebnog dijela nekretnine.

Na kraju, sukladno odredbi Zakona o vlasništvu, većinski dio suvlasnika imaju pravo pokrenuti sudski postupak isključenja iz stambene zajednice posebice ako:

- *suvlasnik ne udovoljava dužnostima suvlasnika,*
- *vlasničke dijelove koristi na štetu interesa drugih suvlasnika,*
- *nedoličnim ponašanjem korisnika, učini tegobnim zajedničko stanovanje.*

Ovaj će se letak distribuirati građanima na Dan otvorenih vrata gradskih kotara i mjesnih odbora u organizaciji Grada Splita, i informativnim pultevima gradske uprave, davatelja komunalnih usluga, terminalima javnog prometa

Samo je educiran potrošač zaštićen potrošač !

Ova je brošura izrađena zahvaljujući Projektu zaštite potrošača Grada Splita za 2016. godinu.



Zahvaljujemo svima koji su se potrudili da im se približe potrošačka prava i obveze – sve radi samozaštite potrošača.