



UDRUGA UPRAVITELJ

Remetinečka cesta 7a, Zagreb

ZBORNİK RADOVA

SAVJETOVANJE UPRAVITELJA

NEKRETNINAMA

22. - 25. travnja 2015. godine, Hotel SVPETRS - Supetar na Braču



www.udruga-upravitelj.hr

ZBORNIK RADOVA

SAVJETOVANJE UPRAVITELJA

NEKRETNINAMA

22. - 25. travnja 2015. godine, Hotel SVPETRVŠ - Supetar na Braču

Izdavač:

Udruga UPRAVITELJ
Remetinečka cesta 7a
10 020 Zagreb

Grafički dizajn:

Marijana Butorac, mag.ing.techn.graph.
LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Tisak:

Novi val d.o.o.
poduzeće za grafičku djelatnost i trgovinu
Trnjanska 72, 10000 Zagreb

Naklada: 200 komada

Udruga UPRAVITELJ, Copyright ©2015.

Sva prava pridržana. Nije dopušteno niti jedan primjerak ovog Zbornika reproducirati, distribuirati u bilo kojem obliku ili pohraniti u bazi podataka bez prethodnog pismenog odobrenja Udruge UPRAVITELJ.

U Zagrebu, travanj 2015. godine.

SADRŽAJ:

Tema I.	<i>Aktualna ustavnosudska praksa vezana uz pitanja zajedničke pričuve</i> dr.sc. Teodor Antić, glavni tajnik Ustavnog suda RH	3
Tema II.	<i>Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora – dostignuto stanje i otvorena pitanja za upravitelje</i> Ana-Marija Končić, voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Sesvetama OGS Zagreb	15
Tema III.	<i>Program energetske obnove i uloga upravitelja</i> predstavnici Udruge UPRAVITELJ	25
Tema IV.	<i>Energetska obnova višestambenih zgrada i sudjelovanje upravitelja u natječajima i javnim pozivima Fonda</i> dr.sc. Vesna Bukarica i suradnice: Andrea Rajčić, Ana Đigaš i Silvana Gluić, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost	29
Tema V.	<i>Zrelost zgrade za energetska obnova</i> dr.sc. Maja-Marija Nahod i prof.dr.sc. Anita Cerić, Građevinski fakultet u Zagrebu	35
Tema VI.	<i>Iskustva upravitelja u energetska obnovi zgrada i natječajima FZOEU - primjer dobre prakse</i> Odbor za tehniku – Dolores Sorić, LABIN STAN d.o.o.	45
	<i>Kolarove breze 10-14 iz energetska razreda F u razred B - energetska obnova višestambene zgrade - primjer dobre prakse</i> Željka Hrs Borković, d.i.a., Ekspert za energetska učinkovitost, član uprave PLANETARIS d.o.o. Zagreb	51
Tema VII.	<i>Obveza primjene sustava Financijskog upravljanja i kontrole za upravitelje u većinskom vlasništvu jedinica lokalne samouprave</i> Odbor za financije – mr.sc. Katica Burian, LIBUSOFT CICOM d.o.o. Zagreb	55
	<i>Mogućnosti korištenja modernih informacijske tehnologija za potrebe upravitelja</i> Mario Erceg, dipl.ing.el., LIBUSOFT CICOM d.o.o. Zagreb	65
Tema VIII.	<i>Pravodobno utuživanje dužnika zajedničke pričuve uz mogućnost nagodbe i oprosta zateznih kamata - neka pitanja odnosa upravitelja, predstavnika suvlasnika i suvlasnika</i> prof.dr.sc. Hrvoje Kačer, redoviti profesor Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu	71
Tema IX.	<i>Obveze upravitelja u protupožarnoj zaštiti zgrada</i> Odbor za pravo - Brankica Dejanović, dipl.iur., INKASATOR d.o.o. Karlovac	83
Tema X.	<i>Odgovornost upravitelja i predstavnika suvlasnika prema ugovoru o kreditu</i> Marko Mijat, dipl.iur., odvjetnik, GOLUBIĆ I PARTNERI odvjetničko društvo	91

Aktualna ustavnosudska praksa vezana uz pitanja zajedničke pričuve



dr.sc. Teodor Antić
glavni tajnik Ustavnog suda RH

1. Uvod - zakonsko uređenje zajedničke pričuve

Zajednička pričuva temeljni je prihod stambene zgrade namijenjen održavanju njezinih dijelova i uređaja zajedničkih za zgradu kao cjelinu.

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14, u daljnjem tekstu: ZOV) pojam „zajednička pričuva” određen je kao „*namjenski veza-na zajednička imovina svih koji su suvlas-nici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova*” (članak 90. stavak 1).

U tom smislu „*zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici upla-tili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika*” (članak 90. stavak 2. ZOV-a).

Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlas-nici odnosno upravitelj nekretnine kao im-ovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika. Iz zajedničke pričuve dopuštena su samo plaćanja koja su učinjena radi pod-mirenja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili za otplatu zajma uzetoga za pokriće tih troškova. Na zajedničkoj pričuvi dopušteno je provoditi ovrhu samo radi podmirjenja tih tražbina (članak 90. stavci 3. i 4. ZOV-a). Suvlasnici zgrade dužni su os-novati zajedničku pričuvu (članak 85. stavak 2. ZOV-a). U pravilu, doprinos za zajedničku pričuvu snose svi suvlasnici zgrade razm-

jerno svojim suvlasničkim dijelovima. Oni, međutim, mogu odrediti i drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi i to:

- *odlukom većine suvlasničkih di-jelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru ko-risni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlas-nika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška sva-koga pojedinoga suvlasnika,*
- *suglasnom odlukom svih suvlas-nika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te dopri-nosa zajedničkoj pričuvi (članak 89. stavak 3. ZOV-a).*

Osim toga, svaki pojedini suvlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgo-vara li način raspodjele troškova naveden-im pravilima da po pravednoj ocjeni utvrdi ključ za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost uporabe tih uređaja (članak 89. stavak 4. ZOV-a).

Suvlasnici zgrade sami odlučuju o visini iznosa doprinosa za zajedničku pričuvu kao i o načinu njezina korištenja. Zajednička pričuva se uglavnom uplaćuje u mjesečnim ratama, ovisno o odluci suvlasnika zgrade.

Za svaku stambenu zgradu upravitelj je dužan otvoriti poseban račun za prikupl-janje sredstva zajedničke pričuve te osigu-rati točna izvješća o njegovu stanju.

Plaćanje pričuve jedan je od najvažnijih uvjeta za nesmetano funkcioniranje zgrade.

Ispunjavanjem te obveze suvlasnici omogućuju redovito održavanje zgrade, a time i poboljšanje kvalitete življenja u njoj.

Postupak za provođenje prisilne naplate zajedničke pričuve pokreće upravitelj zgrade putem javno-bilježničkog ureda. Ukoliko se zajednička pričuva ne može naplatiti postupkom prisilne naplate, upravitelj zgrade pokreće sudski postupak njezine naplate. Potraživanja zajedničke pričuve zastarijevaju nakon tri godine od datuma do kojeg je pojedino potraživanje trebalo biti plaćeno. Unatoč činjenici da je plaćanje pričuve već odavno zakonski regulirano te da o tome postoji određena sudska praksa (iako ne baš stabilna), upravitelji se u praksi povremeno i dalje susreću s problemom nerazumijevanja i neprihvatanja te obveze.

2. Konkretna ustavnosudska praksa vezana za pitanja zajedničke pričuve

Od trenutka uvođenja obveze plaćanja zajedničke pričuve pa sve do danas, kao predmet spora pred redovitim sudovima kontinuirano se pojavljuju različita pitanja vezana uz taj institut. Pritom su sudovi u svojoj praksi izgradili određena pravna stajališta, ali još uvijek povremeno dolazi i do raznolikih rješenja koja postaju predmet postupka za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske (ustavnosudski postupci).

U praksi Ustavnog suda doneseno je niz odluka u kojima su zauzeta određena pravna stajališta koja su obvezna za sve fizičke i pravne osobe. Sva tijela državne vlasti (dakle i sudovi kao tijela sudbene vlasti) kao i tijela lokalne i područne (regionalne) samou-

prave dužna su u okviru svoga ustavnog i zakonskog djelokruga provoditi odluke i rješenja Ustavnog suda (članak 31. stavci 1. i 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, NN 49/02 - pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: Ustavni zakon).

Ustavnosudski postupci koji su se odnosili na presude i rješenja redovitih sudova donesene u postupcima u kojima je predmet spora bilo potraživanje izravno ili neizravno vezano uz zajedničku pričuvu u osnovi se mogu podijeliti u tri grupe:

1. *pitanje aktivne legitimacije za pokretanje sudskog postupka radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji je ne plaćaju,*
2. *pitanje obveznika plaćanja zajedničke pričuve (pasivne legitimacije u sudskom postupku),*
3. *pitanje promjene upravitelja i prijenosa prethodno naplaćene zajedničke pričuve.*

U tim je postupcima redovito bila riječ o ustavnom pravu iz članka 14. stavka 2. Ustava (jednakost pred zakonom) i ustavnom pravu iz članka 29. stavka 1. Ustava (pravo na pravično suđenje)¹.

2.1. Aktivna legitimacija u sudskom postupku radi naplate zajedničke pričuve

O ovlasti upravitelja zgrade na utuženje dužnih iznosa zajedničke pričuve u praksi se mnogo raspravljalo.

¹ Članak 14. stavak 2. Ustava glasi: „Svi su pred zakonom jednaki.“ Članak 29. stavak 1. Ustava glasi: „Svatko ima pravo da zakonom ustanovljeni neovisni i nepristrani sud pravično i u razumnom roku odluči o njegovim pravima i obvezama, ili o sumnji ili optužbi zbog kažnjivog djela.“

O tom pitanju kroz godine su zauzimala različita, čak i suprotna stajališta.

Pitanje aktivne legitimacije za pokretanje i vođenje sudskog postupka radi prisilne naplate zajedničke pričuve od suvlasnika nekretnine Ustavni sud riješio je 2006. godine odlukom kojom je zauzeo pravno stajalište da je upravitelj zgrade određen 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. Slijedom toga Ustavni sud je utvrdio da je podnositelju ustavne tužbe - upravitelju zgrade u postupku pred redovitim sudovima povrijeđeno ustavno pravo zajamčeno člankom 14. stavkom 2. Ustava (jednakost pred zakonom) kad mu nije priznata aktivna legitimacija².

Iako je predmetna odluka Ustavnog suda objavljena u „Narodnim novinama“ i nakon toga prikazana od strane stručnih i zainteresiranih subjekata u tiskanim i elektroničkim medijima, i nakon toga pojedini prvostupanjski i drugostupanjski sudovi i dalje su donosili presude kojima su upravitelji zgrada kao tužitelji u parničnom postupku bili odbijeni sa tužbenim zahtjevom za naplatom pričuve zbog nedostatka njihove aktivne legitimacije. Protiv takvih presuda upravitelji su i dalje bili prisiljeni

podnositi ustavne tužbe, a u ustavnosudskim postupcima koji su bili pokrenuti tim ustavnim tužbama Ustavni sud je redovito utvrđivao povrede ustavnog prava na pravično suđenje (članak 29. stavak 1. Ustava) i/ili ustavnog prava na jednakost pred zakonom (članak 14. stavak 2. Ustava) te ukidao sudske presude i predmet vraćao sudovima na ponovno odlučivanje³. Suprotno tome, Ustavni sud je odbio ustavnu tužbu podnositeljice protiv sudske presude kojom joj je (sukladno navedenom stajalištu Ustavnog suda) bilo naloženo plaćanje neplaćene zajedničke pričuve upravitelju zgrade, a u kojem sudskom postupku je ona upravitelju osporavala aktivnu legitimaciju⁴.

Sukladno ustavnosudskoj praksi, isto pravno stajalište zauzeo je i Vrhovni sud Republike Hrvatske. Rješavajući u postupku povodom izvanredne revizije Vrhovni sud je ukinuo prvostupanjsku i drugostupanjsku sudsku presudu kojom je bio odbijen tužbeni zahtjev tužitelja - upravitelja zgrade za naplatu zajedničke pričuve zbog nedostatka njegove aktivne legitimacije.

U svom rješenju Vrhovni sud je izričito utvrdio da je „*upravitelj stambene zgrade imenovan ugovorom, u smislu čl. 378. ZOV-a, aktivno legitimiran da kao stranka u postupku podnosi tužbu protiv suvlasnika zgrade na plaćanje dugujuće zajedničke*

² Riječ je o odluci broj U-III-3671/2003 od 28. lipnja 2006., objavljenoj u NN 87/06. Pritom treba istaknuti da je isto pravno stajalište Ustavni sud zauzeo i u odnosu na ovlast upravitelja zgrade za pokretanje sudskog postupka u ime i za račun suvlasnika zgrade, a radi naplate dugovanog potraživanja na temelju ugovora o najmu zaključenog sa trećom osobom (odluka broj U-III-4318/2005 od 24. siječnja 2007.). Opširnije v. u materijalima sa Savjetovanja upravitelja nekretninama održanog u Dubrovniku 2007. godine, rad T. Antića: „Ustavna tužba kao sredstvo pravne zaštite u predmetima vezanim za upravljanje zgradama“.

³ Primjerice odluka U-III-1656/2004 od 10. listopada 2006. (u odnosu na presudu Županijskog suda u Splitu), odluka U-III-4318/2005 od 24. siječnja 2007. (u odnosu na presudu Županijskog suda u Varaždinu) te odluke U-III-4031/2007 od 9. prosinca 2010., U-III-3869/2008 od 13. srpnja 2011., U-III-7412/2010 od 10. studenoga 2011. i U-III-46/2009 od 15. ožujka 2012. (sve u odnosu na presude Županijskog suda u Zagrebu i Općinskog suda u Zagrebu).

⁴ Odluka U-III-4270/2006 od 2. travnja 2008. (u odnosu na presude Županijskog suda u Osijeku i Općinskog suda u Osijeku).

***pričuve ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije određeno*⁵.**

Vezano za ovo pitanje, pregledom ustavnosudske prakse može se uočiti da su u nepriznavanju aktivne legitimacije upraviteljima zgrada, unatoč jasnom stajalištu Ustavnog suda, osobito bili uporni Županijski i Općinski sud u Zagrebu. U obrazloženju drugostupanjske odluke kojom je odbio žalbu tužitelja - upravitelja zgrade i potvrdio prvostupanjsku presudu kojom je njegov tužbeni zahtjev odbijen zbog nedostatka aktivne legitimacije, Županijski sud je otišao čak tako daleko da je u svom obrazloženju naveo kako „... u odnosu na prigovor žalitelja, kojim upire na odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III-3671/2003 od 28. lipnja 2006. godine, valja reći da navedena odluka obvezuje samo ono sudbeno tijelo čiji je akt ukinut ustavnom odlukom...“, što je potpuno suprotno ranije navedenim odredbama Ustavnog zakona.

Naravno daje Ustavni sud, pozivajući se na svoje čvrsto pravno stajalište o predmetnom pitanju, ukinuo obje (prvostupanjsku i drugostupanjsku) presude zbog povrede prava na pravično suđenje zajamčeno člankom 29. stavkom 1. Ustava u vezi s pravom na jednakost pred zakonom zajamčenog člankom 14. stavkom 2. Ustava. No osim toga, Ustavni sud je u obrazloženju svoje odluke ujedno upozorio oba redovita suda da u svojim presudama nisu poštovali pravna stajališta Ustavnog suda izražena u njegovim ranijim odlukama te su stoga postupili protivno članku 31. stavcima 1. i 2. Ustavnog zakona prema kojima pravna stajališta Ustavnog

suda zauzeta u ustavnosudskoj praksi predstavljaju obvezujuće pravne standarde u odnosu na zaštitu ljudskih prava, koje su dužna uvažavati i poštivati sva tijela državne vlasti kao i lokalne i područne (regionalne) samouprave prilikom odlučivanja o konkretnom pravnom pitanju⁶. Isto upozorenje o obvezi uvažavanja i poštovanja pravnih stajališta zauzetih u ustavnosudskoj praksi Ustavni sud je ponovio i u obrazloženju nekih svojih kasnijih odluka⁷.

Osim ovog temeljnog pitanja samog priznavanja aktivne legitimacije upravitelja zgrade, Ustavni sud je utvrdio i određena pravna stajališta koja se odnose na pojedina druga pitanja koja su također vezana uz problematiku aktivne legitimacije.

Tako je Ustavni sud odlučivao u nekoliko predmeta u kojima su bila osporena rješenja prvostupanjskog i drugostupanjskog suda, a kojima tužitelju - upravitelju zgrade nije bila priznata aktivna legitimacija zbog toga što su prethodnom ovršnom postupku radi naplate neplaćene zajedničke pričuve kao ovrhovoditelji navedeni „Suvlasnici stambene zgrade“ zastupani po upravitelju, a da kao suvlasnici nisu naznačene i konkretne fizičke osobe te da tako označeni ovrhovoditelj ne može biti stranka u postupku. Ustavni sud je svojim odlukama ukinuo rješenja sudova i vratio predmete na ponovni postupak prvostupanjskom sudu zauzevši pravno stajalište da „...**isticanje nedostatka stranačke sposobnosti suvlasnika, jer nisu naznačene i osobe (fizičke ili pravne) suvlasnika, ukazuje se kao pretjerani formalizam u situaciji u kojoj suvlasnike**

⁵ Rješenje Rev-x 325/10-2 od 3. ožujka 2011. (u odnosu na presude Županijskog suda u Zagrebu i Općinskog suda u Zagrebu).

⁶ Odluka U-III-3695/2010 od 10. studenoga 2011., NN 136/11.

⁷ Primjerice odluke U-III-5456/2011 od 19. siječnja 2012. i U-III-4678/2011 od 19. prosinca 2012.

*(podnositelje prijedloga za ovrhu) zastupa upravitelj zgrade*⁸.

Navedena pravna stajališta daju načelni odgovor na pitanje ima li upravitelj stambene zgrade aktivnu legitimaciju da kao samostalna stranka u postupku utužuje suvlasnike radi plaćanja dugujuće pričuve. To međutim ne znači da upravitelj zgrade nije dužan dokazivati svoju aktivnu legitimaciju, ako tuženik to u konkretnom slučaju osporava odnosno zatraži. Nije dakle riječ o načelnom pravu upravitelja zgrade na pokretanje sudskog postupka za naplatu neplaćene zajedničke pričuve, već o osporavanju tog prava konkretnom upravitelju kao tužitelju u odnosu na konkretnu zgradu odnosno konkretnog tuženika. U tom slučaju:

- *ako zajednički upravitelj stambene zgrade u postupku nastupa samostalno, na prigovor tuženika da u konkretnom predmetu nema aktivnu legitimaciju, tu legitimaciju može dokazivati međuvlasničkim ugovorom sklopljenim sa suvlasnicima koji imaju većinski udio u ukupnoj površini posebnih dijelova,*
- *ako je postupak pokrenut po zakonskom zastupniku (upravitelju zgrade) u ime suvlasnika, time da su suvlasnici označeni kao parnične stranke, tada su suvlasnici dužni dokazati aktivnu legitimaciju zemljišnoknjižnim izvatkom ili prilažanjem ugovora o kupnji posebnih dijelova nekretnina*⁹.

2.2. Utvrđivanje obveznika plaćanja zajedničke pričuve

Ustavni sud provodio je više ustavno-sudskih postupaka povodom ustavnih tužbi podnesenih protiv presuda redovitih sudova, a u kojima je bilo sporno pitanje pasivne legitimacije odnosno tko je obveznik plaćanja zajedničke pričuve u različitim situacijama u kojima vlasnik i korisnik stana nisu ista osoba. Sudovi su svojim presudama davali različite odgovore na ta pitanja, a čak je i Ustavni sud mijenjao svoja stajališta.

Početno, Ustavni sud je zauzeo stajalište da je s ustavnopravnog gledišta temeljna odrednica plaćanja i formiranja zajedničke pričuve postojanje prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade (stanovima i poslovnim prostorima) i suvlasništva na zgradi. Stoga u slučajevima kada posebni dijelovi zgrade nisu u vlasništvu fizičkih osoba, jer još nije izvršena prodaja prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, odnosno kada je dio stanova i nadalje na korištenju ranijih nositelja stanarskog prava (zaštićenih najmoprimaca), ne postoji zakonsko utemeljenje za naplatu troškova zajedničke pričuve od korisnika stana. U takvoj situaciji zajedničku pričuvu treba plaćati vlasnik stana, dakle pravna osoba - davatelj stana na korištenje odnosno njegov pravni slijednik. U konkretnom slučaju bila je riječ o stanu koji nije bio prodan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a u kojem nije živio raniji nositelj stanarskog prava (koji se nije objavio kao korisnik stana) već njegov sin s obitelji. Prvostupanjski sud odbio je tužbu upravitelja zgrade za prinudnu naplatu zajedničke pričuve od ranijeg nositelja stanarskog prava (još uvijek formalnog korisnika) zbog promašene pasivne legitimacije, jer u

⁸ Primjerice odluke U-III-3256/2008 od 1. veljače 2012., U-III-5087/2010 od 3. svibnja 2012. i U-III-4678/2011 od 19. prosinca 2012. (sve u odnosu na rješenja Županijskog suda u Zagrebu i Općinskog građanskog suda u Zagrebu).

⁹ Rješenje Županijskog suda u Varaždinu Gž. 97/09-2 od 18. ožujka 2009. Zanimljivo je pravno stajalište Županijskog suda u Zagrebu, prema kojem u slučaju kad tužbu za neplaćenu zajedničku pričuvu podnose sami suvlasnici izravno (bez upravitelja zgrade), dovoljno je da kao tužitelj nastupi i samo jedan suvlasnik (Gž. 5018/09-2 od 1. veljače 2011., prema: IUS-INFO, dostupno na: <www.iusinfo.hr>, pristup: 13. veljače 2015.).

utuženom razdoblju on nije koristio sporni stan. Drugostupanjski sud uvažio je žalbu tužitelja - upravitelja zgrade i preinačio prvostupanjski presudu usvojivši tužbeni zahtjev smatrajući da okolnost što bivši nositelj stanarskog prava nije osobno koristio stan, njega ne oslobađa plaćanja zajedničke pričuve, jer se nije odjavio da prestaje koristiti sporni stan pa je stoga pasivno legitimiran i dužan platiti pričuvu. Ustavni sud ukinuo je drugostupanjsku presudu i predmet vratio sudu na ponovni postupak utvrđujući da je drugostupanjski sud ustavnopravno neprihvatljivo protumačio odnos u kome se nalazi formalni korisnik stana (koji uopće ne stanuje u spornom stanu) i tužitelj - upravitelj zgrade, jer obveza snošenja troškova radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade postoji samo uz uvjet postojanja prava vlasništva na posebnom dijelu zgrade pa da je stoga osporenom drugostupanjskom presudom podnositelju ustavne tužbe (formalnom korisniku stana) povrijeđeno ustavno pravo zajamčeno odredbom članka 14. stavka 2. Ustava, jer je njemu u konkretnom slučaju naloženo platiti troškove koji predstavljaju zajedničku pričuvu bez valjanog zakonskog utemeljenja¹⁰.

Slijedom navedenog pravnog stajališta o nepostojanju zakonskog utemeljenja za naplatu troškova zajedničke pričuve od strane korisnika stanova (ranijih nositelja stanarskog prava, sada zaštićenih najmoprimaca), koji nisu u njihovu vlasništvu u slučajevima kad još nije izvršena prodaja prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Ustavni sud je ukidao i presude redovitih sudova ko-

jima su ti korisnici stanova bili odbijeni s tužbenim zahtjevom za povrat plaćene zajedničke pričuve od strane upravitelja¹¹.

No nakon toga Vrhovni sud Republike Hrvatske je odlučujući u postupku izvanredne revizije o pitanju može li na strani upravitelja zgrade kao pravne osobe koja održava višestambenu zgradu, za što joj osoba kojoj je stan dodijeljen u najam plaća naknadu, biti riječ o stjecanju bez osnove?

Naime, prvostupanjski sud je po tužbi korisnice stana (na temelju suglasnosti za privremeno stambeno zbrinjavanje) presudio da joj je tuženik - upravitelj zgrade (ovlašten ugovorom o upravljanju stambenim zgradama u Gradu Vukovaru) dužan isplatiti iznos u visini ukupnog iznosa koji je ona tijekom razdoblja korištenja stana njemu plaćala na ime zajedničke pričuve.

Drugostupanjski sud je svojom presudom odbio žalbu tuženika - upravitelja i potvrdio prvostupanjsku presudu.

Oba suda vodila su se stajalištem da su naknadu troškova za održavanje zajedničkih dijelova zgrade (zajedničku pričuvu) dužni plaćati isključivo suvlasnici nekretnine (razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima) te da ne postoji zakonsko utemeljenje za naplatu tih troškova od tužiteljice (korisnice stana) koja nije vlasnica stana pa, ocijenivši da je ona izvršila plaćanje tih troškova, da je na strani tuženika (upravitelja) došlo do stjecanja bez osnove te je on obvezan na povrat tog neosnovano naplaćenog iznosa.

Vrhovni sud, međutim, u postupku izvanredne revizije nije prihvatio takvo

¹⁰ Odluka U-III-2691/2007 od 20. veljače 2008. (u odnosu na presudu Županijskog suda u Vukovaru), NN 31/08.

¹¹ Primjerice odluka U-III-3832/2006 od 6. svibnja 2009. (u odnosu na presude Županijskog suda u Vukovaru i Općinskog suda u Vukovaru).

stajalište te utvrdio da je tužiteljica (korisnica stana) u konkretnom slučaju ishodila zatraženu suglasnost za privremeno korištenje stana i pritom pristala na obveze definirane u toj suglasnosti samim tim što je uselila u stan pa je stoga bila u obvezi snositi i sve troškove s kojima se suglasila, dakle i troškove održavanja nekretnine (pričuva) i to unatoč tomu što nije vlasnica stana.

Pritom je Vrhovni sud naglasio da nije odlučno tko je vlasnik nekretnine i je li tuženik (upravitelj) ovlašten od vlasnika nekretnine obavljati poslove njezina održavanja ili ne, jer to pitanje ne utječe na pitanje postojanja ili nepostojanja obveze tužiteljice (korisnice stana) plaćati troškove održavanja nekretnine na temelju zaključenog ugovora o najmu stana.

Stoga je revizijskom presudom Vrhovni sud prihvatio reviziju tuženika (upravitelja zgrade) i odbio tužbeni zahtjev tužiteljice (korisnice stana)¹².

Protiv navedene revizijske presude Vrhovnog suda tužiteljica (korisnica stana) podnijela je ustavnu tužbu Ustavnom sudu, ali je on tu tužbu odbio ocijenivši da je Vrhovni sud iznio ozbiljne, relevantne i dostatne razloge za svoju odluku odnosno da je svoja pravna stajališta o tome zašto je korisnica stana u obvezi plaćanja pričuve za dodijeljeni stan, neovisno o tome tko je vlasnik stana, obrazložio na način koji otklanja svaku sumnju u arbitrarnost postupanja i odlučivanja te da stoga njoj nije povrijeđeno ustavno pravo na pravično suđenje zajamčeno člankom 29. stavkom 1.

Ustava¹³. Iz navedenih presuda Vrhovnog suda i odluka Ustavnog suda proizlazi da postoji razlika između „zajedničke pričuve“ i „naknade za održavanje“. Prema njihovu pravnom shvaćanju:

- *zajedničku pričuvu dužni su upravitelju zgrade plaćati vlasnici posebnog dijela zgrade (stanova odnosno poslovnog prostora) na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;*
- *korisnici stanova koji nisu istodobno i njihovi vlasnici dužni su plaćati naknadu za održavanje ako je to određeno aktom na temelju kojeg koriste stan (suglasnost o dodjeli stana na korištenje, ugovor o najmu i sl.).*

S obzirom na to da je zajednička pričuva definirana upravo kao „**namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova**“ (članak 90. stavak 1. ZOV-a), nije baš jasno u

¹³ Odluka U-III-261/2014 od 6. veljače 2014. Isto pravno stajalište Ustavni sud je potvrdio u postupku u kojem je odlučivao izravno o presudama prvostupanjskog i drugostupanjskog suda kojima je tuženiku - upravitelju zgrade bilo naloženo isplatiti tužiteljici - korisnici stana iznos koji je ona prethodno kroz određeno razdoblje njemu bila uplatila na ime pričuve. Ustavni sud je ukinuo drugostupanjsku presudu pozivajući se na obrazloženja iz presude Vrhovnog suda Rev 257/11 i odluke Ustavnog suda U-III-261/2014, upozorivši pritom da su svi nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj dužni poštovati pravna stajališta Vrhovnog suda u cilju osiguravanja jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana. Također je istaknuo da će Ustavni sud u slučajevima kada je u činjenično i pravno istovjetnom predmetu stajalište drugostupanjskog suda različito od stajališta Vrhovnog suda, a jednakost pred zakonom u smislu članka 118. stavka 1. Ustava nije moguće ostvariti u postupku pred Vrhovnim sudom, zaštitu tog jamstva pružati u ustavnosudskom postupku. Odluka U-III-1759/2012 od 15. listopada 2014. (u odnosu na presude Županijskog suda u Vukovaru i Općinskog suda u Vukovaru).

¹² Presuda Rev 257/11-2 od 16. srpnja 2013. Jednako tako i presuda i rješenje Rev-x 318/12-2 od 12. rujna 2013., rješenje Rev 680/2011 od 18. rujna 2013. i Rev 1618/2011-2 od 19. prosinca 2013.

čemu bi bila stvarna razlika između ta dva pojma. No bitno je voditi računa da u slučaju kad stan koristi osoba koja nije njegov vlasnik, obveza korisnika da plaća troškove održavanja mora biti utvrđena odgovarajućim aktom na temelju kojega ga on koristi.

Vezano uz utvrđivanje obveznika plaćanja zajedničke pričuve u praksi se pojavilo i pitanje tko je obveznik u slučaju kad se upisano (zemljišno-knjižno) i stvarno (izvanknjižno) vlasništvo na stanu razlikuju. Prvostupanjski sud je presudom usvojio tužbeni zahtjev tužitelja - upravitelja zgrade i naložio tuženiku - osobi koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik stana, plaćanje iznosa na ime dugovane zajedničke pričuve. Iako između stranaka nije bilo sporno da je tuženik prije nastanka duga prodao stan, ali da u zemljišnoj knjizi nije bio izvršen prijenos prava vlasništva s imena prodavatelja na ime kupca te da je kupac stupio u posjed stana, prvostupanjski sud je smatrao da se pravo vlasništva nekretnine na temelju kupoprodajnog ugovora sukladno ZOV-u stječe uknjižbom prava vlasništva u zemljišnu knjigu pa da je zbog toga tuženik i dalje vlasnik stana i stoga obveznik plaćanja zajedničke pričuve. Drugostupanjski sud je, međutim, uvažio žalbu tuženika i preinačio prvostupanjsku presudu na način da je tužitelja - upravitelja zgrade odbio sa tužbenim zahtjevom zbog promašene pasivne legitimacije.

Ustavni sud je u ustavnosudskom postupku odbio ustavnu tužbu upravitelja zgrade ocijenivši da je nadležni drugostupanjski sud iznio ozbiljne, relevantne i dostatne razloge za svoju odluku odnosno da je svoje pravno stajalište obrazložio na način koji otklanja svaku sumnju u arbitrarност postupanja i odlučivanja te utvrdio da u konkretnom slučaju podnositelju - uprav-

itelju zgrade nije povrijeđeno ustavno pravo na pravično suđenje zajamčeno člankom 29. stavkom 1. Ustava¹⁴.

2.3. Promjena upravitelja i prijenos zajedničke pričuve

Prema ZOV-u vlasnici zgrade mogu promijeniti upravitelja i u tom slučaju upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju. U praksi se pojavilo pitanje tko može tražiti predaju tog ostatka u prinudnom postupku u slučaju kad bivši upravitelj to ne učini dragovoljno.

U sudskom sporu u kojem je novi upravitelj kao tužitelj od prethodnog upravitelja kao tuženika tražio povrat sredstava zajedničke pričuve koja su preostala nakon što su suvlasnici donijeli odluku o promjeni upravitelja i prethodni upravitelj prestao s upravljanjem predmetnom stambenom zgradom, prvostupanjski i drugostupanjski sud su zauzeli stajalište da tužitelj - novi upravitelj nije aktivno legitimiran tražiti navedenu isplatu, već u toj parnici može imati samo položaj punomoćnika stranaka (suvlasnika zgrade). U ustavnosudskom postupku Ustavni sud je ukinuo prvostupanjsku i drugostupanjsku presudu i vratio predmet na ponovni postupak prvostupanjskom sudu ocijenivši da se pravna stajališta navedena u osporenim presudama ne zasnivaju na ustavnopravno prihvatljivom tumačenju i primjeni mjerodavnog materijalnog prava. Prema stajalištu Ustavnog suda, dužnost naplate dugovanja upravitelju stambene zgrade daje ujedno i pravo tražiti povrat prikupljenih sredstava

¹⁴ Odluka U-III-5086/2012 od 29. siječnja 2014. (u odnosu na presude Županijskog suda u Rijeci i Općinskog suda u Rijeci).

zajedničke pričuve od ranijeg upravitelja koji je ta sredstva protupravno zadržao, jer samo na taj način novi upravitelj stambene zgrade može izvršiti poslove za koje je temeljem ZOV-a i ugovorom suvlasnika zadužen. Stoga je ocjenjujući razloge ustavne tužbe sa stajališta članka 14. stavka 2. Ustava, Ustavni sud utvrdio da je osporenim presudama podnositelju povrijeđeno ustavno pravo jednakosti pred zakonom¹⁵.

2.4. Odbacivanje ustavnih tužbi

Nakon što je tijekom vremena u svojim odlukama dao odgovore na određena pitanja vezana za plaćanje zajedničke pričuve i stabilizirao svoju praksu, Ustavni sud sukladno pravilima o postupanju propisanim Poslovnikom Ustavnog suda (NN 83/14 - pročišćeni tekst i 2/15), u slučaju kad primi ustavnu tužbu koja se odnosi na ta pitanja, u prethodnom postupku ispituje otvara li se njome pitanje ostvarenja ustavnih prava podnositelja te postoji li ustavnopravna bit stvari o kojoj bi odlučivao odnosno postoje li meritorne pretpostavke za odlučivanje¹⁶.

Ako u tom postupku utvrdi da podnositelj ustavne tužbe samo ponavlja razloge koji su već istaknuti u žalbenim ili revizijskim postupcima pred sudom ili samo navodi ustavna prava koja se smatraju povrijeđenima, a pri tom ustavna tužba ne sadržava konkretne i obrazložene razloge eventualne povrede

određenog ustavnog prava ili pak kad je riječ o ustavnom jamstvu jednakosti pred zakonom, vlastiti slučaj ne dovodi u vezu s ostalim sličnim slučajevima i ne obrazlaže u čemu je on ustavnopravno specifičan da bi morao biti ispitan pred Ustavnim sudom, Ustavni sud rješenjem odbacuje ustavnu tužbu.

Sukladno tome Ustavni sud je u nizu predmeta odbacio ustavnu tužbu podnositelja s obrazloženjem da se u njoj kao osporavajući razlog ne ističe se nijedno bitno ustavnopravno pitanje niti se posebno obrazlaže navodno postojanje povreda istaknutih ustavnih prava te da podnositelj u ustavnoj tužbi nije pokazao da redoviti sud u svojem postupanju ili pri izricanju presude nije poštovao odredbe Ustava o ljudskim pravima i temeljnim slobodama odnosno da je proizvoljno protumačio mjerodavne odredbe zakona ili drugih propisa pa Ustavni sud stoga ocjenjuje da konkretan slučaj ne otvara pitanje ostvarenja ustavnih prava podnositelja i zato ne postoji ustavnopravna bit stvari o kojoj bi Ustavni sud odlučivao¹⁷.

3. Ocjena ustavnosti i zakonitosti uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97)¹⁸

Ustavni sud je u okviru svojih nadležnosti u postupku ocjene suglasnosti s Ustavom i zakonom podzakonskih propisa razmatrao i

¹⁵ Odluka U-III-3374/2008 od 3. lipnja 2009. (u odnosu na presude Županijskog suda u Zagrebu i Općinskog suda u Zagrebu).

¹⁶ Opširnije o prethodnom ispitnom postupku v. u materijalima sa Savjetovanja upravitelja nekretninama održanog u Crikvenici 2014. godine u okviru teme konkretne kontrole ustavnosti i zakonitosti (ustavna tužba radi zaštite ustavnih prava), rad T. Antića: „Pravna zaštita pred ustavnim sudom Republike Hrvatske“.

¹⁷ Primjerice rješenja U-III-2475/2011 od 13. listopada 2011., U-III-3294/2011 od 29. ožujka 2012., U-III-321/2012 od 16. travnja 2012., U-III-542/1012 od 16. travnja 2012. i U-III-1931/2014 od 17. prosinca 2014.

¹⁸ O tom predmetu već je bilo riječ također na Savjetovanju upravitelja nekretninama održanog u Crikvenici 2014. godine u okviru teme apstraktne kontrole ustavnosti i zakonitosti. Opširnije v. u materijalima s tog savjetovanja, rad T. Antića: „Pravna zaštita pred ustavnim sudom Republike Hrvatske“.

članak 3. Uredbe o održavanju zgrada koju je donijela Vlada Republike Hrvatske na temelju članka 387. ZOV-a.

Uredbom su uređena pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu, vrste i način poduzimanja hitnih i nužnih popravaka na zgradama i pitanja u vezi s dostavljanjem podataka o stanovima, a njezin članak 3. koji je bio predmetom ocjene propisuje što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Uredba je dakle izravno vezana na zajedničku pričuvu pa stoga podsjećamo na utvrđenje Ustavnog suda.

Predlagatelj postupka osporavao je dio predmetne odredbe koji glasi: *„Ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije“* tumačeći ga kao ovlaštenje suvlasnicima čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade da međuvlasničkim ugovorom promjene vlasničkopravni status i namjenu zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te na njima uspostave vlasništvo posebnog dijela nekretnine.

Pritom je isticao da se namjena zajedničkih dijelova i uređaja zgrade protiv promjeni njihova vlasničkopravnog statusa i njihovoj uporabi isključivo u korist pojedinog suvlasnika zgrade.

U provedenom ustavnosudskom postupku Ustavni sud je utvrdio da osporeni članak treba tumačiti s obzirom na svrhu za koju je sama Uredba donesena te da u tom smislu davanje ovlasti suvlasnicima da međuvlasničkim ugovorom, uz zajedničke dijelove i uređaje zgrade taksativno navedene u članku 3. Uredbe, odrede kao zajedničke i neke druge dijelove i

uređaje zgrade za koje će se koristiti sredstva zajedničke pričuve, nema za svoju posljedicu promjenu vlasničkog statusa, niti promjenu namjene zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine. Naime, time se ne daje ovlast suvlasnicima da međuvlasničkim ugovorom uspostave vlasništvo posebnog dijela nekretnine na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, odnosno čija se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenog posebnoga dijela nekretnine.

Stoga je Ustavni sud ocijenio da je osporeni članak Uredbe po svom sadržaju u granicama propisanim člankom 375. stavkom 2. alinejom 5. ZOV-a. pa nije prihvatio prijedlog kojim je traženo da utvrdi neustavnosti i nezakonitost te ukine osporeni članak 3. Uredbe¹⁹.

Iako se može reći da bi stipulacija predmetne odredbe možda mogla biti preciznija, nedvojbeno je da tumačenje predlagatelja nije točno te da je Ustavni sud pravilno protumačio njezino značenje čime su otklonjene dvojbe u njezinoj primjeni.

4. Umjesto zaključka

Promjena sustava u području stanovanja i režima upravljanja višestambenim zgradama u početku je otvorila niz pitanja i dvojbi u odnosima pojedinih subjekata i primjeni mjerodavnih propisa. Postupanje u konkretnim slučajevima bilo je različito, a ni sudska praksa nije bila ujednačena.

Tijekom vremena dani su odgovori na mnoga pitanja, a sudskom praksom Vrhovnog suda i Ustavnog suda razriješena

¹⁹ Rješenje Ustavnog suda broj U-II-1330/2010 od 18. ožujka 2014.

je većina dvojbi i nejasnoća koje su se pojavljivale u svakodnevnom postupanju i bile prenesene u sudsku nadležnost.

Kako tranzicijsko razdoblje još uvijek nije do kraja dovršeno, mogu se očekivati novi problemi, ali se jednako tako može reći da novih pitanja i dvojbe ipak ima sve manje. Potpuni nestanak sudskih sporova između vlasnika/korisnika stanova i upravitelja zgrada ne može se očekivati, ali sporovi koji se odnose na njihove temeljne odnose odnosno na njihova osnovna prava i obveze vezane uz zajedničku pričuvu postupno bi trebali nestati.



Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

- dostignuto stanje i otvorena pitanja



Ana-Marija Končić
voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela
Stalne službe u Sesvetama OGS Zagreb

Uvod ili kako biti ravnopravan

U svibnju ove godine navršiti će se peta godišnjica od donošenja Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu prava vlasništva posebnog dijela nekretnine¹ (u nastavku: Pravilnik 2010.). Svrha donošenja ovog pravilnika bila je i ostala: „*upisati neupisano*„. Ministarstvo pravosuđa, donoseći Pravilnik 2010., otvorilo je vrata za upis onih nekretnina čiji bi upis u redovnom zemljišnoknjižnom postupku, prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama (u nastavku: ZZK)² bio uglavnom nemoguć, ali i nadasve skup. Namjera je bila stvarno, fizički, povezati dvije odvojene evidencije: zemljišnu knjigu i knjigu položenih ugovora (u nastavku: KPU), urediti stanje glavne knjige upisom katastarskih čestica, objediniti postojeće upise iz KPU sa do tada neupisanim posebnim dijelovima i vlasnicima u ulošku glavne knjige, postupno zatvoriti KPU i tako konačno u ulošku prikazati potpuno pravno stanje cijele jedne nekretnine. Taj cilj nije bio postignut Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)³, (u nastavku: Poslovnik), čije su odredbe važile do donošenja Pravilnika 2010.

Člankom 149. Poslovnika bilo je propisano da je KPU osnovana Pravilnikom o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora⁴ dio zemljišne knjige koja se vodi

za katastarsku općinu za koju se vodi knjiga položenih ugovora, a podulošci KPU da su podulošci zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u KPU.

Poslovnik tada, te 1997. godine, propisuje da se upisi provedeni u podulošcima prije povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora odnose na suvlasnički dio cijelog zemljišnoknjižnog tijela koji pripada pojedinom suvlasniku s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, što znači da vlasnicima stanova upisanim u KPU, po načelu jedinstva nekretnine, pripada i razmjerni suvlasnički dio cijele nekretnine u kojoj se nalazi određeni stan.

U praksi sudova te poslovničke odredbe nisu donijele ništa posebno novo, što bi strankama ukazivalo na pravnu povezanost ovih evidencija.

Glavna zemljišna knjiga i dalje nije upućivala na to da u se za taj određeni uložak vode i podulošci u KPU (osim iznimno). Međutim, za stranke su se dogodile promjene, ali ne na cijelom području države.

Neki sudovi su počeli voditi računa o stanju glavne zemljišne knjige, tražeći da se prilikom upisa u KPU dokaže pravni slijed između vlasnika upisanog u zemljišnu knjigu (ukoliko je uopće postojala čestica na kojoj je sagrađena zgrada) i prvog prodavatelja stana, pa je uveden i pojam „*prvoupis*“, koje ne poznaje niti ZZK niti Poslovnik.

Time se situacija dodatno zakomplicirala, jer je strankama ponekad nemoguće pribaviti ugovore o davanju zemljišta na korištenje radi izgradnje, koje su sklapale negdašnje općine, samoupravne interesne

¹ Narodne novine broj 60/10

² Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13

³ Narodne novine broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10

⁴ Narodne novine broj 42/91, 16/94

zajednice sa investitorima, koji već i tih godina kao pravne osobe ili nisu postojale ili su se nad njima vodili stečajevi.

Poseban problem bili su oni ulošci u kojima su još uvijek bile upisane fizičke osobe, dakle oni ulošci u kojim nikada nije došlo do provedbe rješenja kojima se zemljište oduzimalo vlasnicima i davalo na korištenje za izgradnju. Uz to, za upis se zahtijeva građevinska i uporabna dozvola za zgradu, što nigdje nije izričito propisano.

Poslovnik je tako doveo u neravnotežan položaj sve one koji su upis zahtijevali nakon stupanja na snagu Poslovnika, u odnosu na one koji su to pravo ostvarili do 20. kolovoza 1997., kao dana stupanja na snagu Poslovnika. Valja podsjetiti da je člankom 13. Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora bilo propisano da se uz prijedlog prilaže isprava (ugovor o prodaji stana ili presuda koja ga nadomješta) koja sadržava broj čestice i katastarsku općinu te dokaz o tome da je prodavatelj nositelj prava raspolaganja na stanu koji je predmet upisa odnosno vlasnik, ukoliko je izvršena pretvorba vlasništva sukladno posebnim propisima (ugovor o građenju, kupoprodajni ugovor, ugovor o prijenosu prava korištenja i raspolaganja, pravomoćna sudska odluka i sl.).

Građevinska i uporabna dozvola nisu propisane kao uvjet za upis.

Kad je KPU tek ustrojena, prilikom podnošenja prijedloga kao dokaz o tome da je prodavatelj i nositelj prava raspolaganja, ubičajeno se dostavljala potvrda o amortizaciji.

Upis u KPU je bio vrlo jednostavan i neupitan za sve one koji su stanove stekli otkupom, pa i za one koji su stanove stekli

na tržištu. Ako se amortizacija nije vraćala stambeno komunalnim poduzećima gradova ili općina, tada je za prodavatelja (primjerice INA d.d., Hrvatske željeznice i slično) trebalo dostaviti izvod iz sudskog registra, ali ne iznova za svaki prijedlog, već bi tu ispravu sudu dostavio prvi predlagatelj i ona se čuvala u posebnim registratorima, te nije bila spominjana kao temelj dopuštenju upisa. Ovdje govorimo o razdoblju 1991. do 1997. godine.

Međutim, donošenjem Poslovnika 1997. a posebno protekom vremena promijenila su se i pravila, pa je za prvoupis pred nekim sudovima trebalo pribavljati sve više dokumentacije. Istodobno, drugi sudovi se sa KPU nastavljaju ponašati kao da se ništa nije dogodilo, i ne paze posebno na upis u glavnoj knjizi, već paze samo na dokazivanje neprekinutog pravnog slijeda od prvog prodavatelja pa do posljednjeg stjecatelja. Razlog takvom ponašanju je činjenica da je za gotovo sve zgrade otvoren barem već jedan poduložak temeljem ugovora o otkupu, pa je nastavljena dotadašnja praksa, jer je zauzeto stajalište da nema opravdanog razloga da stranke dostavljaju još dodatnih isprava, jer sud ne sumnja niti u ovlaštenje prodavatelja niti ispituje zakonitost i uporabljivost građevine, kad su za stanove na tim adresama već ranije dopušteni upisi.

Takvim postupanjem vlasnici stanova koji su ih stekli na tržištu su prilikom pojedinačnog podnošenja prijedloga za prvoupis u neravnomjernom su položaju u odnosu na one koji su postigli upis na vrijeme, prije promjene prakse, a naročito u odnosu na one koji su se upisali u KPU temeljem otkupa. **Možemo zaključiti** - u zemljišnoknjižnoj praksi ništa posebno: dva oprečno različita pristupa istoj stvari povo-

dom pojedinačnog podnošenja prijedloga za upis u KPU, ali za stranke problem pred sudovima koji doista nastoje pravno povezati upise glavne knjige sa predloženim upisom u KPU. Ta nepravda nije otklonjena ni danas, a može se uz pravilno i svrsishodno tumačenje propisa, a naročito temeljem važećeg Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)⁵ riješiti upravo kroz postupak povezivanja.

Prvi pravilnik - 2010.godine

Odredbe Poslovnika koje su uređivale postupak povezivanja Ministarstvo pravosuđa ocijenilo je neučinkovitima, te se ocijenilo da bi učinkovit način rješavanja problema neupisanih zgrada i njihovih posebnih dijelova bio obvezati upravitelje zgrada na pokretanje postupaka, sa svrhom koju smo opisali u uvodu. Stoga je 2009. godine donesen Zakon o izmjenama i dopunama Zakona a o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁶ pa je dopunjen članak 379. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u nastavku: ZV) kojim su propisane upraviteljeve dužnosti i ovlasti, dodavanjem podstavka 10. prema kojem je upravitelj dužan osobito: ***„pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama.“*** Za pokretanje postupka bio je određen rok od tri godine od dana stupanja na snagu ZID ZV.

To je bio temelj donošenju prvog pravilnika, čija je uloga da omogućiti ne samo automatsko spajanje upisa u glavnoj zemljišnoj knjizi sa postojećim upisima u evidenciji Knjige položenih ugovora (u nastavku: KPU) već da kroz postupak povezivanja sud utvrdi potpuno i istinito pravno stanje katastarskih čestica na kojima se nalaze stambeno-poslovni objekti sa više posebnih dijelova, a koji su izgrađeni prije 1. siječnja 1997. godine, a čiji su posebni dijelovi bili upisani u KPU.

Pravilnik je donesen u svibnju 2010. godine. Međutim, primjena u praksi počela je prilično kasno, s obzirom na tada propisani istek roka. Bilo je potrebno više od godinu dana da se krene, a broj pokrenutih postupaka bio je relativno malen, imajući u vidu broj zgrada za koje je trebalo pokrenuti postupak. Broj podnesenih prijedloga sudovima povećao se tijekom 2012., ali može se reći da se u toj materiji nisu najbolje snašli niti upravitelji, niti sudovi.

Stvari, međutim, nisu tekle željenim tokom. U provedbi su se pokazale značajne zapreke, pa su u lipnju 2012. upravitelji, okupljeni u Udrugu „Upravitelj“ iz Zagreba pokrenuli inicijativu za izmjenu i dopunu Pravilnika, tražeći ujedno da se produži rok propisan za povezivanje. Udruga „Upravitelj“ u tom času je upravljala sa 487.630 prostora (stanova, garaža, poslovnih prostora i drugo), što čini više od 25.000.000 m² kolektivnog stanovanja, pa ih je Ministarstvo prepoznalo kao relevantnog sugovornika za raspravu o mogućim izmjenama i dopunama Pravilnika. U pripremi sastanka u Ministarstvu pravosuđa provedena je anketa među članovima Udruge, a rezultati su bili zabrinjavajući. U tom času (dakle, gotovo dvije i pol godine od propisivanja

⁵Narodne novine broj 121/13.

⁶Narodne novine broj 153/09, u nastavku: ZID ZV.

obveze upraviteljima u ZV-u) bilo je provedeno samo oko 500 postupaka, djelomično (ma što to značilo) oko 3000, a u pripremi je bilo preko 15 000 premeta. To je bio i svojevrsni „okidač“ za reakciju Ministarstva. Moralo se pristupiti, prije svega produljenju roka, za što je bila potrebna intervencija u ZV. S obzirom na uočene probleme u provedbi odredaba Pravilnika, Ministarstvo zaključuje da bi umjesto izmjena i dopuna postojećeg Pravilnika koje su predložene, bilo svrsishodno donijeti novi pravilnik, kojim bi se otklonile sve prepreke koje su usporavale ili onemogućavale provedbu postupka povezivanja.

Produljenje roka

Donošenju novog pravilnika prethodila je Izmjena ZV⁷ kojom je rok za pokretanje postupka produljen do 31. prosinca 2015. godine. Ovdje je riječ o instruktivnom roku koji je po svojoj definiciji rok predviđen samo radi požurivanja poduzimanja neke radnje, koja se ipak može obaviti i nakon isteka roka. To znači da će upravitelji, odnosno suvlasnici moći podnositi prijedloge za povezivanje i nakon isteka toga roka.

I danas aktualno pitanje - nesnalaženje upravitelja i otpor sudova

Od strane upravitelja i sudova nisu stizale baš dobre vijesti. Početno nesnalaženje upravitelja, koji su u većem broju tek istekom polovine prvog roka, počeli u značajnijoj mjeri podnositi prijedloge ili

pak rješavati upravne postupke koji prethode povezivanju, pratio je i izvjestan otpor sudova provođenju postupka povezivanja.

Pokazalo se da sudovi pojedine odredbe Pravilnika 2010. tumače vrlo kruto pa je veći broj prijedloga odbačen zbog nedostatka pojedinih isprava, što se također u statistikama „broji“ kao riješen predmet. Dobra namjera zakonodavca, koji je propisao isprave nužne za podnošenje prijedloga kako bi se izbjegla samovolja sudova kod procjene koja je isprava potrebna za donošenje odluke u predmetu povezivanja, pokazala se kao prva ozbiljna prepreka. Najčešći uzrok odbacivanju je bio nedostatak nekog od nužnih priloga iz članka 3. Pravilnika, a pogotovo nedostatak dokaza da je utvrđena građevna čestica, (npr. građevinska dozvola, rješenje o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine). Pri tome se događalo da sud već u zbirci isprava ima građevinsku dozvolu, ali odbacuje prijedlog jer taj dokaz nije priložen prijedlogu. Takvo ponašanje je, prema našem mišljenju, posljedica toga što predmeti povezivanja nisu bili posebno normirani, a uglavnom je riječ o tehnički, a ponekad i pravno složenijim predmetima.

Često se događalo i da se kao prepreka uspješnom završetku pokazalo nesređeno stanje zemljišne knjige, a predlagatelji nisu raspolagali ispravama koje dokazuju pravno sljedništvo. Zbog ovih, ali i niza drugih razloga, Ministarstvo pravosuđa zaključilo je da je potreban ozbiljan zahvat u tekst Pravilnika kako bi se omogućilo nesmetano provođenje postupka povezivanja, odnosno uređenja stanja zemljišnoknjižnih čestica. Stoga je odlučeno, s obzirom na broj predloženih izmjena i dopuna, da se izradi novi Pravilnik.

⁷ Narodne novine broj 142/12

„Krivica“ za tadašnje loše rezultate ovog, za pravnu sigurnost i uređenje zemljišnoknjižnog stanja značajnog postupka, leži na obje strane. Upraviteljima koji su kasno krenuli, kasno shvatili da je riječ o složenom postupku koji ne mogu obavljati sami, ali i onim sudovima koji svojim ponašanjem nisu pomogli upraviteljima. U obranu upraviteljima (upravo zbog složenosti postupka) treba reći i to da postupak zahtjeva i objašnjavanje vlasnicima da je riječ o zakonskoj obavezi (za koju vlasnici upisani u KPU nisu posebno zainteresirani), troškove koje je trebalo predvidjeti i opravdati (a da uglavnom ne postoje dvije zgrade istog tehničkog i pravnog statusa) i tako dalje.

Kako sve ne bi izgledalo posve crno, treba reći da je uvijek bilo sudova koji su našli dobre modele rješavanja i gdje su se postupci povezivanja uspješno provodili. Riječ je o sudovima koji su uspjeli naći ravnotežu između nesređenog stanja zemljišne knjige i stvarnog stanja, koji sa upraviteljima neposredno surađuju dajući im odgovarajuće naputke, ali prije svega o sudovima koji su prepoznali svrhu Pravilnika – upisati u zemljišnu knjigu stvarno stanje koje zateknu na licu mjesta. Treba reći da pretežiti dio tih sudova pripada u kategoriju malih i srednjih zemljišnoknjižnih odjela.

Na žalost, i danas je prisutan problem nepotpunih i neurednih prijedloga iz kojih se ne može zaključiti što se doista traži od suda. Upravitelji koji su prepoznaju svu složenost postupka povezivanja surađuju sa odvjetnicima i građevinskim vještacima, što se u praksi pokazuje dobrim putem do konačnog upisa u zemljišnu knjigu. Činjenica jest da je zemljišnoknjižno pravo u svojoj naravi specifično, kompleksno i da

uspjeh postupka ovisi o dobroj i kvalitetnoj pripremi isprava i prijedloga za upis.

Pravilnik 2013. – širom otvorena vrata

Novi Pravilnik objavljen je u Narodnim novinama broj 121/13. U Obrazloženju uz donošenje novog pravilnika Ministarstvo pravosuđa ističe njegov cilj: u glavnu knjigu upisati što veći broj do sada neupisanih stanova i poslovnih prostora, kao bi u Republici Hrvatskoj imali što točniju evidenciju o broju tih jedinica kao i njihovim vlasnicima. Njime se mogućnost postupka povezivanja proširuje u odnosu na raniji tekst tako da se sada povezivanje može provoditi i:

- *na području onih sudova koji nisu uopće otvorili KPU,*
- *za zgrade za koje nije otvoren niti jedna poduložak*
- *za slučajeve kada zbog posebnih propisa nije moguće formirati česticu niti upisati zgradu u glavnu knjigu⁸*

Novine u postupku su:

- *obaveza suda da pozove podnositelja neurednog i nepotpunog prijedloga da prijedlog ispravi u roku od 30 dana*
- *mogućnost da se postupak povezivanja provodi i za jednu od više zgrada sagrađenih na istoj čestici, ili samo za pojedine ulaze jedna zgrade*
- *propisuje se mogućnost donošenja odluke o povezivanju bez održavanja rasprave*

⁸Čl. 30. prijelaznih i završnih odredaba Pravilnika 2013.

- *propisuje se da stanje glavne knjige nije od značaja za postupak povezivanja, jer do sada upisani nositelji prava korištenja ili upisani vlasnici ne mogu ostati upisani u glavnoj knjizi, ukoliko nisu u postupku utvrđeni kao vlasnici nekog posebnog dijela u zgradi*
- *propisuje se način upisa pripadaka kao i prenamijenjenih posebnih dijelova.*

Dodatno su razjašnjeni neki instituti i to naročito: što se smatra pokretanjem postupka povezivanja, što se smatra dokazom da je utvrđena građevna čestica kao i sadržaj potvrde o posebnim dijelovima koju izdaje upravitelj zgrade, način dostave poziva i rješenja o povezivanju putem upravitelja zgrade te pitanje troškova postupka.

Time je otklonjena većina prepreka i nedoumica, te vrata rješavanju širom otvaraju. Na žalost, neki problemi i dalje ostaju, o čemu ćemo u nastavku teksta.

Ima li pomaka?

Sudovi polako prihvaćaju postupak povezivanja, no on je u svojoj naravi tehnički jednako složen kao i na početku. Objektivno, ovdje se jednim prijedlogom uređuje stanje na više desetaka ili stotina posebnih dijelova, od koji svaki ima svoju pravnu sudbinu. Oni se razlikuju ne samo po vlasnicima, koje ponekad valja utvrđivati u samom postupku, nego i po različitim teretima, zabilježbama i slično. Naravno, ukoliko od podnošenja prijedloga pa do donošenja rješenja protekne dulje vrijeme, što se u pravilu događa, moguće je da su podaci iz prijedloga zastarjeli. Tada ih

treba prethodno usporediti i dodatno urediti. Poseban problem je provedba rješenja, koja za svaku zgradu koja ima preko 20 posebnih dijelova traje dulje od jednog radnog dana.

Provedba se posebno ne normira, a pri njoj treba biti vrlo pažljiv, posebno u odnosu na upise koji se prenose iz KPU, jer taj upis ne mora biti upis iz prijedloga, s obzirom da do promjene u KPU može doći u razdoblju od donošenja rješenja pa do časa kada spis bude u provedbi⁹. Dakle, riječ je o zahtjevnom poslu koji se ne može iskazati u statistici. A čega nema u statistici, to i ne postoji.

Stoga sudovi pribjegavaju rješavanju prijedloga kojima su predmet manje zgrade, do desetak posebnih dijelova, ili predmetima gdje se povezivanje provodi bez rasprave (kad su svi posebni dijelovi već upisani u neku od evidencija, i kad o tome mogu rješavati ovlašteni zemljišnoknjižni referenti) a velike zgrade i dalje uglavnom strpljivo čekaju svoj red.

Sve dok ova vrsta predmeta ne bude pravilno vrednovana sucima, sudskim savjetnicima i zemljišnoknjižnim referentima koji rade pod snažnim pritiskom izvršavanja dnevne norme, bojim se da neće biti niti bitnih pomaka u rješavanju.

Rezultati – stanje u veljači 2015.

Podaci za ovaj rad prikupljeni su iz dva izvora: statističkog izvješća Ministarstva pravo-suđa za veljaču 2015. i neposrednim kontaktima sa većim brojem sudova. Podaci

⁹ Treba posebno paziti da upis u glavnoj knjizi povodom povezivanja bude identičan stanju u KPU; da se ne dogodi da zemljišna knjiga ima stanje starije od onog u KPU, koji se poduložak KPU zatvara

se odnose na ukupno 107 zemljišnoknjižnih odjela (u nastavku: ZKO), koliko ih sada ima svoje zasebne pisarnice.

Namjera ovog malog istraživanja bila je utvrditi koliko smo postigli.

Službena statistika kaže da je ukupno neriješeno 4395 predmeta povezivanja, od čega je na području Općinskog građanskog suda u Zagrebu više od polovine ukupnog broja, njih 2562. Na području Općinskog suda u Splitu (bez stalnih službi), kao drugog po veličini suda u državi, neriješeno je ukupno 703 predmeta, u Rijeci 665. Ostali sudovi ili uopće nemaju prijedloge tih vrsta (njih ukupno 84), ili ih imaju u neznatnom broju (33 suda do 10 prijedloga) a preostali, uz iznimku Zagreba, Rijeke i Splita imaju u radu od 10 do 44 predmeta.

Iz službene statistike za veljaču za kategoriju riješenih predmeta očigledno je da su povezivanja i dalje „**neželjeno dijete**„ u radu zemljišnoknjižnih odjela. U odnosu na broj pojedinačnih ispravnih postupaka, koji također nisu omiljena vrsta postupka, broj riješenih povezivanja značajno je manji. U veljači su na području cijele države riješena 154 postupka povezivanja, a pojedinačnih ispravnih postupaka riješeno je 802. Predmete povezivanja u veljači je rješavalo svega 20 ZKO, od njih ukupno 107.

Kad se usporedi odnos neriješenih i riješenih predmeta tada to za tri najveća ZKO izgleda ovako: Zagreb - neriješeno 2562, riješeno 39; Split – neriješeno 703, riješeno 0, Rijeka - neriješeno 665, riješeno 61. Za manje ZKO koji imaju broj neriješenih viši od 20 predmeta odnos neriješenih i riješenih: Buje – neriješeno 32, riješeno 4; Koprivnica – neriješeno 52, riješeno 3; Mali Lošinj – neriješeno 41, riješeno 0;

Pula – neriješeno 44, riješeno 6; Sesvete – neriješeno 30, riješeno 2; Sinj – neriješeno 32, riješeno 0; Sisak – neriješeno 27, riješeno 0, Zaprešić – neriješeno 40, riješeno 0.

Iz statistike se zaključuje i da postoje veći gradovi u kojima uopće nema neriješenih predmeta (Crikvenica, Dubrovnik, Gospić, Hrvatska Kostajnica, Ivanić Grad, Jastrebarsko, Karlovac, Knin, Makarska, Petrinja, Rovinj, Slatina, Slavonski Brod, Šibenik, Velika Gorica, Vinkovci, Virovitica, Županja) ili je broj neznatan. To su Bjelovar (1 predmet), Čakovec (12 predmeta), Krk (13 predmeta), Labin (8 predmeta), Opatija (5 predmeta), Požega (3 predmeta), Samobor (5 predmeta), Solin (8 predmeta), Omiš (16 predmeta), Varaždin (6 predmeta), Vukovar (4 predmeta), Zadar (13 predmeta).

Kod procjene ovih rezultata valja biti oprezan, jer je poznato da se status neriješenih predmeta različito tretira u svakom ZKO, pa ima slučajeva da su postupci povezivanja zabilježeni, i na taj način izneseni kao riješeni, ili im je dodijeljen broj Rz pa su dodijeljeni u rad sudskim savjetnicima i sucima, a smatraju se riješenima u statistici ZKO. Dakle, kao i uvijek, treba se sjetiti stare uzrečice da je statistika točan zbroj netočnih podataka. Uza sve to, čini se da su i ovako prikupljeni podaci alarmantni. Oni ukazuju, ukoliko zakonodavac doista kroz postupke povezivanja želi urediti nesređeno zemljišnoknjižno stanje i upisati što više posebnih dijelova u evidencije, da je potrebno nešto bitno promijeniti u sustavu. Prije svega to su okvirna mjerila za rad sudaca kao i za rad zemljišnoknjižnih referenata; trebalo bi procijeniti opterećenje ZKO s obzirom na broj i vrstu prijedloga za povezivanje pa učiniti razliku u odnosu na broj posebnih dijelova koji su predmet

postupka. Sada ta razlika postoji samo u Zakonu o sudskim pristojbama¹⁰, u Tarifnom broju 16., gdje se plaća sudska pristojba ovisno o broju posebnih dijelova koji se upisuju. Tako je propisano da se za upis posebnih dijelova nekretnine (etažiranje), kao i u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora plaća pristojba prema broju posebnih dijelova:

- *upis do 10 posebnih dijelova u iznosu od 100,00 kn,*
- *upis 11-100 posebnih dijelova u iznosu od 300,00 kn,*
- *upis 101-500 posebnih dijelova u iznosu od 500,00 kn,*
- *upis više od 500 posebnih dijelova u iznosu od 1000,00 kn.*

Koliko je i to pravilno i pravedno, ostavljam čitateljima da sami prosude.

Na kraju ovog službenog dijela, potrebno je reći da postoje lokacije na kojima se postupci povezivanja uopće ne vode jer su povezivanja izvršena kroz postupak obnove zemljišne knjige. To su, prema našem saznanju, Karlovac, Duga Resa i Velika Gorica.

Problemi

Istraživanjem u pojedinim ZKO sam upravo i došla do saznanja o različitim postupcima sa zaprimljenim prijedlozima, ali i problemima koji muče i sudove i upravitelje.

Upravitelji imaju najviše problema sa pribavljanjem građevinske dokumentacije, koju često treba tražiti u arhivama, s obzirom da su predmet povezivanja uglavnom

starije zgrade. Utvrđivanje građevne čestice potrebne za redovnu uporabu zgrade velika je prepreka, pogotovo kad jedinice lokalne samouprave pod raznim izgovorima ne dopuštaju postupak povezivanja jer uz zgrade imaju parkirališta koja su javna ili se smatraju javnima, ali istovremeno ništa ne poduzimaju kako bi se proveo postupak parcelacije i konačno odredila građevna čestica.

Sudovi pak imaju problema sa prijedlozima i ispravama koje se dostavljaju. Postoje znatne razlike u površinama stanova koji su već upisani u KPU u odnosu na potvrdu upravitelja, a da u prijedlogu nije jasno rečeno kako je do tih razlika došlo. Potvrde upravitelja ponekad sadržavaju drastično različite podatke u odnosu na stvarno stanje zgrade. Često prijedlozima nisu priložene isprave iz kojih bi bio vidljiv temelj stjecanja prava vlasništva za one osobe koje nisu do sada bile upisane niti u jednu evidenciju. Kod djelomičnog povezivanja, u slučaju kad se predlaže određivanje suvlasničkih omjera, ne vodi se računa o tome da izračun suvlasničkog omjera mora bit izražen u odnosu na cijelu zgradu, a ne samo na pojedini ulaz zgrade. Problem su i nejasno postavljeni prijedlozi kojima se traži promjena površine uslijed dogradnje ili pripajanja neke sobe, dijela tavana i slično. Sve su to razlozi zbog kojih se prijedlozi odbijaju.

Ponovit ću, a to je i zaključak većine sudova, da upravitelji moraju za sastavljanje prijedloga i procjenu koju dokumentaciju treba priložiti, angažirati odvjetnike ili imati pravnu službu koja se bavi imovinsko pravnim pitanjima, te po potrebi i građevinske vještake kako bi se otklonili problemi vezani uz pitanje da li je uopće

¹⁰ Narodne novine broj 74/95, 57/96, 137/02, (26/03), 125/11, 112/12 i 157/13

riječ o samostalnim uporabnim cjelinama, odnosno uz pitanje kako je nešto postalo samostalna uporabna cjelina.

Neophodno je za ovaj postupak osigurati predlagateljima neposrednu suradnju sa sudovima, kako bi se osiguralo da predani prijedlozi budu od samog početka uredni i potpuni.

Posebno treba istaknuti, da Pravilnik 2013. u članku 30. propisuje mogućnost da se u postupku povezivanja jednim prijedlogom u evidenciju KPU upišu svi do sada neupisani dijelovi, za slučajeve kada nije moguće pribaviti građevinsku dokumentaciju (dozvole, utvrđenje građevne čestice). Ovu odredbu treba više koristiti, kako bi svi neupisani vlasnici, kojima se upis priječi po odredbama Pravilnika o ustrojavanju i vođenju KPU, ipak bili dovedeni u ravnopravan položaj sa onima koji su svoje pravo na upis ostvarili samo zato što su stanove otkupili.



Program energetske obnove i uloga upravitelja



VAŽNA NAPOMENA:

Ovaj radni materijal pripremljen je u Udruzi UPRAVITELJ na temelju dostupnih materijala sa web stranica, ne predstavlja materijal Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, i isključivo je namijenjen za potrebe Savjetovanja upravitelja – Brač 2015. Izlaganje voditeljice Službe u upravi za graditeljstvo i energetska učinkovitost u zgradarstvu, gđe Irene Križ Šelendić, dipl.ing.građ., odnosi se na predmetnu problematiku energetske obnove stambenih zgrada, no nužno ne mora biti u skladu s iznesenim stavovima u ovom materijalu već će biti, u obliku posebne prezentacije, naknadno dostupno svim zainteresiranim sudionicima Savjetovanja.

Energetska obnova višestambenih zgrada

Program energetske obnove višestambenih zgrada za razdoblje od 2014. do 2020. godine s detaljnim planom za razdoblje od 2014. do 2016. godine (pdf, Narodne novine 78/14) donijela je Vlada Republike Hrvatske 24. lipnja 2014. godine. Ciljevi ovog Programa su utvrđivanje i analiza potrošnje energije i energetske učinkovitosti u postojećem stambenom fondu RH, utvrđivanje potencijala i mogućnosti smanjenja potrošnje energije u postojećim stambenim zgradama, razrada provedbe mjera za poticanje poboljšanja energetske učinkovitosti u postojećim stambenim zgradama te ocjena njihovog učinka.

Program energetske obnove višestambenih zgrada odnosi se na postojeće zgrade koje su sagrađene legalno. Pod pojmom 'višestambena zgrada' smatra se svaka ona zgrada koja je u cijelosti ili u ko-

joj je više od 50% bruto podne površine namijenjeno za stanovanje te ima tri ili više stambenih jedinica, i kojom upravlja upravitelj zgrade, koji je pravna ili fizička osoba, u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009 i 143/2012). Upravitelj zgrade i predstavnik vlasnika za energetska obnove svojih zgrada moraju dobiti pisanu suglasnost ostalih suvlasnika.

Višestambene zgrade čine oko 35% ukupnog stambenog fonda Republike Hrvatske.

Cjelovita obnova višestambenih zgrada omogućava veću ugodnost prostora, značajne uštede na energentima za grijanje te smanjuje emisije CO₂ u atmosferu.

U tijeku su prijave na javne pozive za dodjelu bespovratnih sredstava Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost. Uvjeti sufinanciranja i cjeloviti popis dokumentacije potrebne za prijavu nalaze se u tekstovima javnih poziva i natječaja objavljenima na internetskim stranicama Fonda.

Dodatne informacije o energetska obnovi višestambenih zgrada možete dobiti u Fondu za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost, svakim radnim danom od 09:00 do 15:00 sati na besplatnoj info liniji 0800 200 170 ili upit možete proslijediti mailom na enu@fzoeu.hr.

Želite živjeti bolje i plaćati manje?

Certificirajte i obnovite svoju zgradu te ugradite uređaje za individualno mjerenje potrošnje toplinske energije uz bespovratna sredstva Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost!

4 koraka procesa obnove zgrade

Energetski pregled i izrada energetskog certifikata zgrade:

- Sufinanciranje 40%, 60% ili 80% opravdanih troškova (ovisno o području na kojem se zgrada nalazi)
- Maksimalan iznos po zahtjevu je 200.000 kn
- Javni poziv otvoren do kraja godine ili do utroška sredstava

Izrada projektne dokumentacije za energetsku obnovu zgrade:

- Financiranje 100% opravdanih troškova
- Maksimalan iznos je 35.000 kn za zgradu ili u slučaju zajedničke prijave više povezanih zgrada 200.000 kn.
- Javni poziv otvoren do kraja godine ili do utroška sredstava

Energetska obnova zgrade:

- Sufinanciranje 40%, 60% ili 80% opravdanih troškova (ovisno o području na kojem se zgrada nalazi)
- Maksimalan iznos po ponudi je 1.4 milijuna kuna
- Javni natječaj otvoren do 13. ožujka 2015. godine

Ugradnja uređaja za individualno mjerenje potrošnje toplinske energije:

- Sufinanciranje 40%, 60% ili 80% opravdanih troškova (ovisno o području na kojem se zgrada nalazi)
- Maksimalan iznos po ponudi je 2 milijuna kn
- Javni poziv otvoren do kraja godine ili do utroška sredstava

Zašto energetska obnova?

- Zgrade troše više od 40% ukupne potrošnje energije
- Većina zgrada u Hrvatskoj može se svrstati u energetski razred E, F ili G
- Energetskom obnovom je potrošnju energenata moguće smanjiti peterostruko!
- Obnova = veća ugodnost stanovanja = manja potrošnja = manji režijski troškovi
- Dodatne uštede do 14% se mogu postići pravilnom regulacijom sustava grijanja

Kako do sredstava?

Do sredstava se dolazi prijavom na javne pozive i natječaj Fonda putem tvrtke koja je službeni upravitelj zgrade.

1. Proučite tekst javnog poziva/ natječaja i isplanirajte projekt
2. U suradnji s upraviteljem zgrade pripremite potrebnu dokumentaciju
3. Dokumentaciju pošaljite do navedenog roka prijave
4. S Fondom se potpisuje Ugovor o sufinanciranju, nakon čega počinju radovi
5. Subvenciju Upravitelj temeljem ugovora/vaučera isplaćuje ovlaštenom izvođaču radova, a suvlasnici mu plaćaju samo preostali iznos ukupne vrijednosti

Što se sufinancira?

Energetski pregledi zgrade i izrada energetskog certifikata:

- Služi za utvrđivanje početnog stanja tj. energetskog razreda zgrade

- Sadrži prijedlog mjera povećanja energetske učinkovitosti s procijenjenim smanjenjem potrošnje energije
- Nije uvjet za sufinanciranje energetske obnove
- Energetski pregled i certifikat prije i poslije obnove građanima sufinancira FZOEU i to prije obnove sa 40% (60% ili 80%) a nakon obnove 100%

Izrada projektne dokumentacije za energetska obnova:

- Projekt mora sadržavati mjere povećanja EnU kojima se postiže minimalno 30 % uštede energije za grijanje (30% Q_h, nd)
- Ključna mjera povećanja energetske učinkovitosti je povećanje toplinske zaštite vanjske ovojnice, a može sadržavati i ostale mjere
- Glavni projekt rekonstrukcije izrađuje isključivo ovlašteni projektant i mora biti u skladu sa Zakonom o gradnji te propisanim Tehničkim uvjetima Fonda
- Obavezan početak realizacije projekta u roku 2 godine

Energetska obnova višestambenih zgrada:

- Sufinanciraju se radovi i oprema prema projektu te stručni nadzor radova
- Odluku o energetskej obnovi zgrada donose suvlasnici temeljem natpolovične većine
- Mjere povećanja energetske učinkovitosti moraju biti u skladu s Tehničkim uvjetima Fonda i radovima se mora ostvariti ušteda od minimalno 30% Q_h, nd
- Grupe radova koje se sufinanciraju:

- Toplinska zaštita elemenata vanjske ovojnice (obavezna mjera): vanjskog zida, stropa prema negrijanom tavanu, krova, poda prema negrijanom podrumu/garaži te ukopanih dijelova ovojnice, zamjena vanjske stolarije
- Centralni sustavi grijanja i potrošnje vode: kotlovi (kondenzacijski, na drvenu sječku/pelete i pirolitički), dizalice topline A klase, kolektorsko polje ili geosonde, sunčani toplinski kolektori, spremnik ogrjevnih tople vode, toplinski razvod s ogrjevnim tijelima, oprema i pribor za spajanje te ugradnja (opravdani troškovi su zajednički dijelovi toplinskog razvoda)
- Sustav fotonaponskih kolektora (samostalni/off-grid)
- Unutarnja rasvjeta zajedničkih prostora s minimalnom efikasnosti 60 lm/W koja mora biti barem 20% učinkovitija te sustav regulacije osvijetljenosti, uz ostalu opremu

Uvođenje uređaja za individualno mjerenje potrošnje toplinske energije u postojećim višestambenim zgradama:

- Namijenjeno suvlasnicima postojećih zgrada priključenih na centralni toplinski sustav
- Nužna suglasnost minimalno 80% svih vlasnika samostalnih uporabnih cjelina (ili više ukoliko to uvjetuje opskrbljivač toplinske energije)
- Sufinancira se ugradnja razdjelnika ili kalorimetara, termostatskih radijatorskih setova te balansiranje sustava



Energetska obnova višestambenih zgrada i sudjelovanje upravitelja u natječajima i javnim pozivima fonda



Procjenjuje se kako u Hrvatskoj ima oko 50 milijuna m² korisne površine višestambenih zgrada. 65% zgrada se nalazi u kontinentalnom dijelu, dok ih je oko 35% u obalnom dijelu Hrvatske. Zgrade su većinom građene prije 1987. godine, što znači da otprilike troše 200-250 kWh/m² toplinske energije za grijanje. Primjenom mjera povećanja energetske učinkovitosti, potrošnju tih zgrada je moguće smanjiti na 50 kWh/m², odnosno čak peterostruko. Vlada Republike Hrvatske je u suradnji s Ministarstvom graditeljstva i prostornoga uređenja u srpnju 2014. godine donijela **Program energetske obnove višestambenih zgrada od 2014. do 2020. godine** kojeg provodi Fond. Program obuhvaća sve zgrade kojima je više od 50% površine namijenjeno za stanovanje, imaju minimalno tri stambene jedinice i njima upravlja upravitelj.

Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost provodi Program energetske obnove višestambenih zgrada te suvlasnicima nudi mogućnost sufinanciranja energetskih pregleda i certificiranja, izrade projektne dokumentacije za projekt obnove te sufinancira mjere povećanja energetske učinkovitosti odnosno energetska obnovu zgrade. Dodatno, suvlasnici zgrade mogu dobiti sredstva i za ugradnju uređaja za individualno mjerenje potrošnje toplinske energije u skladu sa odredbama Zakona o tržištu toplinske energije. U 2014. godini je za energetska obnovu višestambenih zgrada Fond odobrio 44 milijuna kuna za projekte koji su se ili će se provoditi u 774 stambene zgrade. U 2015. godini je stanarima višestambenih zgrada osigurano više od 100 milijuna kuna bespovratnih sredstava.

Projekte za sufinanciranje zgrade Fondu prijavljuje Upravitelj zgrade u ime i za

račun suvlasnika, koji ujedno i organizira provedbu projekta. Za sufinanciranje se može prijaviti i više upravitelja zajedno za povezane višestambene zgrade koje predstavljaju jedinstvenu arhitektonsku i energetska cjelinu, a kojima upravlja više upravitelja. U slučaju zajedničke prijave, nužno je odrediti Nositelja ponude koji sklapa ugovor s Fondom. Nositelj ponude mora biti upravitelj ovlašten po punomoći od ostalih upravitelja, ovjerenim kod javnog bilježnika.

5 koraka do sredstava fonda

1. *Proučiti tekst javnog poziva/natječaja i isplanirati projekt,*
2. *U suradnji sa svojim upraviteljem zgrade pripremiti potrebnu dokumentaciju*
3. *Dokumentaciju poslati do navedenog roka prijave (za energetska obnovu do 13.3.2015., za ostalo do utroška predviđenih sredstava ili do kraja 2015.)*
4. *Potpisati Ugovor o sufinanciranju s Fondom, nakon čega počinju radovi*
5. *Isplata sredstava u roku od 30 dana po dostavljenom izvješću o završenim radovima*

Što se sve sufinancira?

1. Energetski pregled i certificiranje

Kako bi se utvrdilo postojeće stanje višestambene zgrade i mogućnosti za smanjenje potrošnje energije, radi se energetski pregled zgrade. Energetski pregled rezultira energetskim certifikatom u kojem je navedena prosječna potrošnja energije u zgradi i zgrada je svrstana u jedan od 8 en-

ENERGETSKI PREGLED I IZRADA ENERGETSKOG CERTIFIKATA ZGRADE <i>Sufinanciranje 40%, 60% ili 80% opravdanih troškova* (ovisno o području na kojem se zgrada nalazi)</i> <i>Maksimalan iznos donacije za jednog upravitelja je 200.000 kn</i>	IZRADA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA ENERGETSKU OBNOVU ZGRADE <i>Sufinanciranje 100% opravdanih troškova</i> <i>Maksimalni iznos za zgradu je 35.000 kn, a u slučaju zajedničke prijava** maksima- lan iznos donacije je 200.000 kn</i>	ENERGETSKA OBNOVA ZGRADE <i>Sufinanciranje 40%, 60% ili 80% opravdanih troškova* (ovisno o području)</i> <i>Maksimalni iznos po ponudi je do 1,4 milijuna kuna</i> <i>Natječaj je bio otvoren do 13. ožujka 2015.</i>	UGRADNJA UREĐAJA ZA INDIVIDUALNO MJERENJE POTROŠNJE TOPLINSKE ENERGIJE <i>Sufinanciranje 40%, 60% ili 80% opravdanih troškova* (ovisno o području)</i> <i>Maksimalni iznos po ponudi je do 2 milijuna kuna</i>
2014. <i>odobreno 2,2 milijuna kuna 447 zgrada</i>	2014. <i>odobreno 8,1 milijun kuna 245 zgrada</i>	2014. <i>odobreno 34 milijuna kuna 82 zgrade</i>	2014. <i>Nije bio samostalni poziv, sufinancirano isključivo kao jedna od mjera en. obnove</i>

Slika 1. 4 koraka procesa energetske obnove zgrada

* Sufinanciranje od 80% mogu ostvariti zgrade koje se nalaze na područjima posebne državne skrbi, prve skupine otoka te zaštićenim dijelovima prirode. Sufinanciranje od 60% one koje se nalaze na područjima druge skupine otoka i brdsko-planinskim područjima. Svi ostali mogu ostvariti sufinanciranje od 40% opravdanih troškova.

** Na Javni poziv i natječaj, višestambene zgrade prijavljuju se putem upravitelja zgrade, a za povezane višestambene zgrade koje predstavljaju jedinstvenu arhitektonsku i energetsku cjelinu može se javiti i više upravitelja zajedno. U slučaju zajedničke prijave više upravitelja, nužno je odrediti Nositelja ponude odnosno upravitelja kojeg su ostali upravitelji ovlastili da sklopi ugovor s Fondom.

energetskih razreda. Najučinkovitije su zgrade energetskog razreda A+, dok se najmanje učinkovite zgrade svrstavaju u energetski razred G. Trenutno važeći propisi u gradnji u Republici Hrvatskoj podrazumijevaju kako novogradnja treba minimalno biti energetskog razreda C, dok se većina zgrada građenih prije 90-tih godina može klasificirati u razred E. U energetskom certifikatu

su uz energetski razred predložene i mjere povećanja energetske učinkovitosti, koje osim savjeta o korištenju zgrade, mogu poslužiti i za planiranje budućih investicija u energetska obnova zgrade. Fond sufinancira energetske preglede i energetska certificiranja postojećih višestambenih zgrada sa 40, 60 ili 80% opravdanih troškova, ovisno o tome gdje se zgrada nalazi.

Sufinanciranje od 80% mogu ostvariti zgrade koje se nalaze na područjima posebne državne skrbi, prve skupine otoka te zaštićenim dijelovima prirode, a sufinanciranje od 60% one koje se nalaze na područjima druge skupine otoka i brdsko-planinskim područjima. Svi ostali mogu ostvariti sufinanciranje od 40% opravdanih troškova. Provedba energetskog pregleda i energetski certifikat nisu nužni uvjeti za dobivanje sufinanciranja od Fonda za sljedeća dva koraka u procesu energetske obnove.

2. Izrada projektne dokumentacije za energetska obnavu

Energetska obnova zgrade predstavlja rekonstrukciju dijelova građevine s ciljem smanjenja toplinskih gubitaka koji rezultiraju povećanom potrošnjom energije. Naime, čak oko 70% energije koja se koristi u kućanstvima namijenjeno je zagrijavanju prostora odnosno potrošne tople vode.

Toplinski gubici kroz ovojnicu zgrade mogu se značajno smanjiti povećanjem toplinske zaštite vanjskog zida, krova, stropa ili poda te zamjenom stolarije i roletama, a može se razmisliti i o korištenju obnovljivih izvora ili učinkovitijem sustavu zagrijavanja i hlađenja prostora. Prvi korak u planiranju energetske obnove zgrade je suglasnost suvlasnika oko provođenja mjere te izrada projektne dokumentacije za projekt obnove, kojeg izrađuje ovlašteni projektant. Projektna dokumentacija detaljno prikazuje planirane mjere povećanja energetske učinkovitosti, na temelju kojih se zatim izračunava očekivana ušteda energije.

Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost zgradama u potpunosti financira izradu projekta obnove (u iznosu do

35.000 kuna), a zgrada se pritom obvezuje da će planirani projekt doista i realizirati i to će započeti u roku 2 godine.

Kako bi izrada projekta obnove i sama obnova zgrade ostvarili pravo na sufinanciranje od strane Fonda, nužno je da zadovoljavaju dva ključna kriterija: da se projektom ostvaruje minimalno 30% uštede energije za grijanje (30% Q_{h,nd}) u odnosu na početno stanje te da zadovoljava Tehničke uvjete Fonda. Tehnički uvjeti su stroži od aktualnih Tehničkih propisa i prema tim kriterijima bi višestambena zgrada nakon obnove trebala doći minimalno u energetski razred B. Glavni projekt rekonstrukcije više-stambene zgrade obavezno sadrži mjeru povećanja toplinske zaštite vanjske ovojnice, a može sadržavati i ostale mjere povećanja energetske učinkovitosti. Važno je da Glavni projekt rekonstrukcije višestambene zgrade bude izrađen sukladno Zakonu o gradnji i da sadržava snimke postojećeg stanja, tehnički opis predviđenih mjera energetske učinkovitosti, proračun ušteda energije te projektantski troškovnik opreme, radova i usluga s naznačenim jediničnim cijenama.

Cjeloviti popis potrebne dokumentacije nalazi se u tekstu Javnog poziva, a između ostalog je uz prijavu potrebno priložiti i dokaz da je zgrada legalna, Izjavu upravitelja da ima nalog poduzimati poslove upravljanja uz potrebnu suglasnost suvlasnika (veću od 50%) te Ugovor ili ponudu ovlaštenog projektanta.

3. Energetska obnova

Energetska obnova višestambene zgrade je kompleksan proces kojeg je nužno detaljno isplanirati i pojasniti svim suvlasnicima odnosno stanarima zgrade. Proces obnove

počiva na glavnom projektu kojeg izrađuje ovlašteni projektant i podrazumijeva postavljanje adekvatne toplinske zaštite, a može uključivati i zamjenu stolarije, sustava grijanja i hlađenja i postavljanje sustava za korištenje obnovljivih izvora energije. Ovisno o planiranim mjerama i vremenskim prilikama, obnova zgrade može trajati nekoliko tjedana pa čak i više, a moguće ju je izvesti i u više faza. Fond za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost zgradama sufinancira projekte obnove sa 40-80% bespovratnih sredstava, ukoliko projekt zadovoljava Tehničke i ostale uvjete sufinanciranja. Nužna je planirana ušteda od barem 30% na energiji za grijanje te zadovoljavanje propisanih koeficijenata prolaska topline i ostalih tehničkih uvjeta. Osim provedbe mjera povećanja učinkovitosti, sufinancira se i trošak usluge stručnog nadzora pri provedbi radova, a maksimalno je za zgradu moguće dobiti do 1,4 milijuna kuna. Od mjera povećanja energetske učinkovitosti, sufinancira se:

- **toplinska zaštita elemenata vanjske ovojnice:** vanjskog zida, stropa prema negrijanom tavanu, krova, poda prema negrijanom podrumu/garaži te ukopanih dijelova ovojnice, zamjena vanjske stolarije, izgradnja/rekonstrukcija dimnjaka te zamjena energenta.
- **sustavi grijanja prostora i potrošnje tople vode:** kotlovi (kondenzacijski, na drvenu sječku/pelete i pirolitički), dizalice topline A klase, kolektorsko polje ili geosonde, sunčani toplinski kolektori, spremnik ogrjevnice tople vode, toplinski razvod s ogrjevnim tijelima, oprema i pribor za spajanje te ugradnja
- **sustav fotonaponskih kolektora** (samostalni sustavi, tzv. „off-grid“)

- **unutarnja rasvjeta s minimalnom efikasnosti 60 lm/W te sustav regulacije osvijetljenosti uz ostalu opremu**
- **centralno upravljanje sustavima klimatizacije, grijanja i hlađenja:** napojni, upravljački, signalni, komunikacijski, kabelske cijevi i kanali s priborom, razdjelnice sa zaštitnom i upravljačkom opremom, pripadajuća oprema i radovi te troškovi ispitivanja i ostali pripadajući dijelovi instalacije

Za prijavu na Javni natječaj je, između ostalog, bilo potrebno dostaviti:

- Glavni projekt rekonstrukcije višestambene zgrade, izrađen sukladno Zakonu o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13) a u skladu s Tehničkim uvjetima Fonda,
- Odobrenja, suglasnosti i posebni uvjeti građenja ukoliko su isti potrebni,
- Ugovor / ponudu izvođača radova za radove prema troškovniku iz glavnog projekta rekonstrukcije višestambene zgrade,
- Ugovor / ponudu za uslugu stručnog nadzora za energetska obnova višestambene zgrade,
- Zemljišno-knjižni izvadak (original),
- Dokaz da je zgrada legalna u smislu odredbi važećeg Zakona o gradnji ili sukladno posebnom zakonu s njom izjednačena,
- Izjava upravitelja da ima nalog u ime i za račun suvlasnika poduzimati poslove upravljanja na koje se odnosi predmet ovog Javnog natječaja (uključujući potrebne suglasnosti suvlasnika).

4. Ugradnja uređaja za individualno mjerenje potrošnje toplinske energije

U srpnju 2013. godine je na snagu stupio Zakon o tržištu toplinske energije, prema kojem su suvlasnici višestambenih zgrada dužni u svakom stanu ugraditi uređaje za regulaciju odavanja topline i uređaje za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije (razdjelnici) ili mjerila za mjerenje potrošnje toplinske energije (kalorimetri). Cilj ugradnje takvih uređaja je individualno mjerenje potrošnje energije za one stanove koji su priključeni na centralni toplinski sustav. Zbog jedinstvenog sustava očitavanja i naplate, svi mjerni uređaji u jednoj zgradi moraju biti od istog (jednog proizvođača), kojeg zajednički izabiru suvlasnici zgrade. Suvlasnici u zgradama s više od sedamdeset stanova ove uređaje trebaju ugraditi do kraja 2015. godine, dok suvlasnici zgrada s dva ili više stanova imaju rok do kraja 2016. godine. Fond za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost sufinancira ugradnju uređaja za individualno mjerenje, termoregulacijske ventile te balansiranje sustava sa 40-80% bespovratnih sredstava, ovisno o lokaciji zgrade.

Razlika između kalorimetara i razdjelnika?

Kalorimetri se ugrađuju na jedinice koje imaju samostojnu horizontalnu liniju na kojoj su spojeni svi radijatori u jedinici, a potrošnju toplinske energije izračunavaju na temelju protoka vode i temperaturne razlike između protoka i povratka. Međutim, u većini zgrada sustavi grijanja imaju vertikalne linije, odnosno na jednoj vertikali grijanja su sve pojedine prostorije u zgradi (primjerice, sve kupaonice ili sve dnevne sobe). Kod takvih sustava grijanja nije moguća ugradnja kalorimetra te se

mogu ugraditi tzv. razdjelnici topline. Razdjelnici se ugrađuju na svaki radijator i daju podatak o potrošenoj toplinskoj energiji pojedinog prostora, koji se zatim zbrajaju za svaku stambenu jedinicu. Važno za napomenuti je kako ugradnja razdjelnika ili kalorimetara ne osigurava uštede u potrošnji energije već podrazumijeva novi način raspodjele energije na pojedine potrošače, koji ih motivira na racionalnu potrošnju. Ugradnja termostatskih ventila, s druge strane, omogućava regulaciju potrošnje te pravilnom upotrebom može doprinijeti smanjenju troškova za energiju. Iskustva su pokazala kako se nakon ugradnje uređaja za individualno mjerenje potrošnje toplinske energije i termostatskih ventila potrošnja energije za grijanje smanji i do 30% zbog veće osvijetljenosti korisnika i učinkovitijeg korištenja energije.

Fond zgradama projekte sufinancira s 40, 60 ili 80% bespovratnih sredstava. Kako bi suvlasnici ostvarili pravo na korištenje bespovratnih sredstava Fonda, za ugradnju razdjelnika se moraju odlučiti vlasnici minimalno 80% stanova, sukladno Pravilniku o načinu raspodjele i obračunu troškova za isporučenu toplinsku energiju (NN 99/14), dok se za ugradnju kalorimetara moraju odlučiti svi vlasnici.

Cjeloviti popis potrebne dokumentacije nalazi se u tekstu Javnog poziva Fonda, a između ostalog je uz prijavu potrebno priložiti i dokaz da je zgrada legalna, potpisnu listu suvlasnika, glavni projekt ovjeren od strane ovlaštenog inženjera, suglasnost distributera opskrbljivača toplinske energije za ugradnju uređaja te Ugovor s ovlaštenim izvođačem ugradnje uređaja za individualno mjerenje potrošnje toplinske energije s detaljnom specifikacijom svih troškova i rokom provedbe.



Zrelost zgrada za energetska obnovu



dr.sc. Maja-Marija Nahod, dipl.ing.građ.
prof.dr.sc. Anita Cerić, dipl.ing.građ.
Građevinski fakultet u Zagrebu

Energetska obnova zgrada danas je ultimativni zahtjev za saniranje postojećih starijih zgrada u Hrvatskoj i šire. Pritom se ključni sudionici u odlučivanju o takvim projektima fokusiraju na radove koji se subvencioniraju od države. Upravitelji uspjeh poslovanja broje prihvaćenim projektima od strane Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, a stanarima se nastoji povećati svjesnost o potrebi i koristima takvih sanacija.

U takvom ozračju zgrade lako postaju objekti na koje se isključivo gleda iz aspekta subvencioniranja i energetske obnove, što u nekim slučajevima može dovesti do apsurdna – dugoročne koristi mogu postati dugoročni problemi, a projekti mogu biti obustavljeni u neočekivanim trenucima. Pitanje obuhvata energetske obnove odnosi se uglavnom na zamjenu vanjske stolarije, poboljšanje toplinske ovojnice (fasade) i eventualno rješavanje stubišne rasvjete.

U radu se daje osvrt na moguće probleme o kojima svi sudionici u projektima trebaju voditi računa kako bi projekti poboljšanja energetske učinkovitosti bili čim uspješniji.

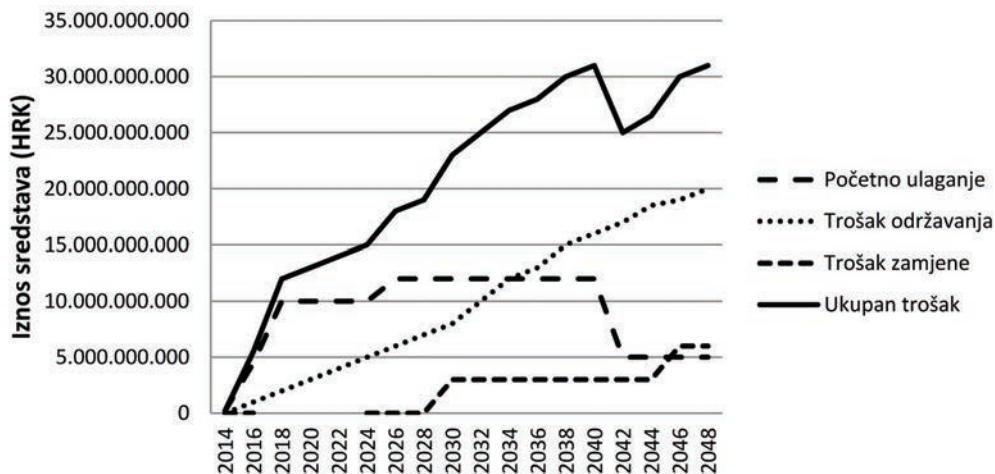
1. Temeljno zakonodavstvo iz energetske učinkovitosti u Hrvatskoj

Zakonski okviri uvijek su polazna točka za određivanje mogućnosti i ograničenja kako građevinskih tako i bilo kojih drugih zahvata. Zakon o gradnji (NN 153/13) je preslikao Direktivu o energetske učinkovitosti u Hrvatsko zakonodavstvo. Isprva je struci to djelovalo zbunjujuće – uštede u energiji i gospodarenje zgradama je zauzelo relativno opsežan dio u tom Zakonu, koji je osnova

djelovanja u građevinarstvu, u odnosu na ostale temeljne zahtjeve jednako važne za građevine. No to je logično proizašlo iz same svrhe tog Zakona da se implementira direktiva o energetske učinkovitosti i da se tom području dade na značajnosti. Ne ulazeći u pozitivne i negativne posljedice takvog pristupa, sasvim je jasno da se tom području i mora dati veliki značaj. Slijedom daljnjeg usklađivanja zakonske regulative sa Europskom unijom, danas imamo dodatno Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14), 8 pravilnika, Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinske zaštiti u zgradama (NN 97/14, 130/14) te preko 20 ostalih akata (odluka, propisanih metodologija i slično). Zakonodavstvo i stanje na terenu će svakako promijeniti trend velikog smanjenja obima građevinskih radova u zadnjih 7 godina, no sve treba optimalno isplanirati da bi se postigli maksimalni rezultati.

2. Planirano ulaganje u energetske obnove

Ciljevi energetske obnove nacionalnog fonda zgrada Republike Hrvatske zahtijevat će ulaganje značajnih financijskih sredstava. Procjena ukupnih ulaganja za razdoblje od 2014. do 2049. godine koja uključuje troškove početnog ulaganja, održavanja te zamjenu dotrajale opreme napravljena je prema odabranom standardu obnove zgrada gotovo nulte energije (vidi Slika 1.). Ukupni troškovi početnih investicija i troškova eksploatacije u promatranom razdoblju procijenjeni su na 727 milijardi kuna. Investicija je procijenjena temeljem specifičnih troškova gradnje (rekonstrukcije) prema nZEB standardu i ukupnoj površini zgrada koje će se podvrgnuti energetske



Slika 1. Struktura ulaganja u obnovu nacionalnog fonda zgrada do 2050. godine (DS, 2014.)

obnovi. Dinamika realizacije obnove nacionalnog fonda zgrada izrađena je kako bi se zadovoljili ciljevi energetske uštede zadani Drugim Nacionalnim akcijskim planom energetske učinkovitosti Republike Hrvatske i Energetskog putokaza Europske unije do 2050. godine.

Dinamika obnove po godinama je okvirno pretpostavljena i nije ravnomjerna kroz cijelo razdoblje promatranja te se odvija u nekoliko različitih faza:

- U početnom periodu od 2014. do 2015. pretpostavljena je niža stopa obnove fonda zgrada od 0,5% godišnje zbog očekivanog uhoda vanja procesa rekonstrukcije prema nZEB standardu;
- U razdoblju od 2016. do 2017. godine očekuje se porast obnovljenih zgrada na 1% odnosno na 1,5% godišnje;
- Od 2018. do 2024. godine obnova će se odvijati dinamikom od 3% godišnje;

- Od 2025. do 2039. godine stopa obnove odvijat će se dinamikom od 3,5% godišnje;
- Od 2040. do 2049. godine dinamika obnove smanjit će se na 1,5% godišnje;

Ostvarenjem ovog plana postižu se uštede od 19,501 PJ iz Drugog Nacionalnog akcijskog plana energetske učinkovitosti Republike Hrvatske u razdoblju od 2014. do 2020. godine te ciljevi smanjenja emisije CO₂ postavljeni Energetskim putokazom Europske unije do 2050. godine. Realizacijom tog cilja ukupno će se obnoviti 92% površine nacionalnog fonda zgrada. Očito ulazimo u fazu intenzivnih energetske obnove. S obzirom na njihovu sveprisutnost i potrebu, važno je postaviti i zadržati održivi sustav u kojem će se koristiti osim u navedenim parametrima računati i općenito u koristima za uštede u održavanju objekata općenito, a ne isključivo u energetske uštedama. Da bi se to postiglo, važna je

svjesnost o rizicima i preprekama te njihovo pravovremeno minimaliziranje.

O preprekama za integralnu energetska obnovu govori se u Dugoročnoj strategiji za poticanje ulaganje u obnovu nacionalnog fonda zgrada Republike Hrvatske (NN 74/14), no o zrelosti i spremnosti zgrada za obnovu ispod razine integralne masovne obnove govori se i piše premalo. Prepreke za integralnu energetska obnovu mogu se u strateškom dijelu preslikati i na pojedinačne obnove, no ne i ograničiti na njih. Stoga će se u radu prikazati prepreke za integralnu obnovu zgrada te nakon toga dodatno specifičnosti postojećih zgrada koje treba uzeti u obzir kod razmatranja zrelosti ili preduvjeta zgrada za energetska obnovu.

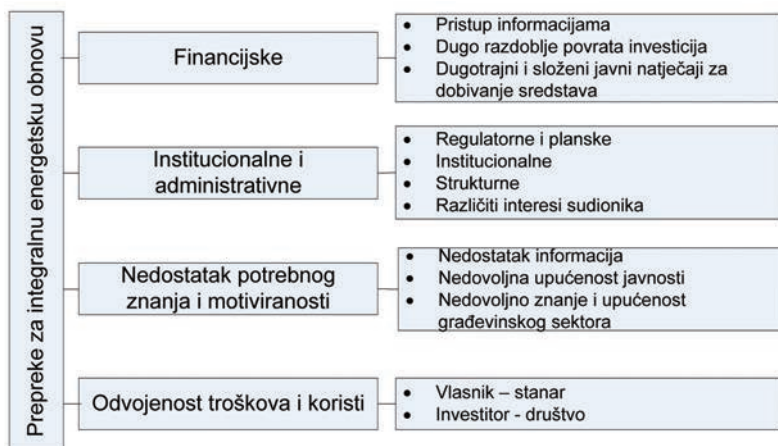
3. Postojeće prepreke za integralnu energetska obnovu zgrada

Integralna energetska obnovu zgrada ima 4 glavne kategorije postojećih prepreka

(vidi Slika 2.). Glavne prepreke obnovi nacionalnog fonda zgrada Republike Hrvatske su legislativne, financijske prirode te neupućenost i nedovoljna motiviranost investitora, javnosti i interesnih grupa. Teško je izdvojiti neku od kategorija kao značajniju, s obzirom da su sve relativno neovisne jedna od druge i važne za prevladavanje zastoja i neuspjeha u projektima energetskih obnova.

Ključ koji se prožima kroz sve kategorije je znanje i komunikacija u različitim nivoima. Svaki sudionik u energetska obnovi treba imati određeni spektar znanja na temelju kojeg se donose odluke, a komunikacija između sudionika i posebno upravitelja sa predstavnicima stanara, sve do razine komunikacije stanara međusobno, itekako može utjecati na ishode projekta. Građevinski sektor ima potrebna znanja, no pitanje je da li su ta znanja primljena kod upravitelja i tko donosi odluku o čemu.

Na tržištu postoje određeni priručnici i procedure za upravitelje, no oni uglavnom ne daju osvrt na moguće prepreke i rizike te preduvjete kako bi se rizici smanjili.



Slika 2. Kategorije postojećih prepreka za integralnu energetska obnovu nacionalnog fonda zgrada Republike Hrvatske (BPIE, 2011)

4. Specifičnosti i moguće prepreke pojedinačnih energetske obnove

Upravitelji prema naputcima Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (MGIPU) dogovaraju sa suvlasnicima mjere poboljšanja energetske učinkovitosti. Potrebno je ishođenje suglasnosti suvlasnika o mjerama poboljšanja energetske učinkovitosti, u čemu komunikacija između upravitelja, predstavnika stanara i stanara samih ima veliku ulogu. To ovisi o svjesnosti stanara, njihovoj pričuvi i sl. Motivacija stanara uglavnom je orijentirana na dobivanje sredstava iz Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, što vrijedi i za upravitelje. Za odabrane mjere bira se projektant i izrađuje projektna dokumentacija. Projektanti dobivaju projektni zadatak izrade dokumentacije za određene mjere poboljšanja energetske učinkovitosti i tek tada, nakon ishođenih suglasnosti stanara, obavezno se uključuje tehnička struka.

Ministarstvo nadalje propisuje da upravitelji promoviraju rezultate energetskog pregleda, osiguravaju nadzor provedbe projekta, te izvještavaju Ministarstvo (MGIPU) i Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost o provedenim mjerama te dostavljaju podatke za izračun uštede energije. Pri tome se traže potvrde projektanta da za takvu poboljšicu nije potrebno ishođenje druge dokumentacije za izvođenje, no u njoj su sakriveni rizici zadovoljenja ostalih temeljnih zahtjeva za građevinu (mehaničke otpornosti i stabilnosti, protupožarne zaštite i sl.)

Zakonom o gradnji propisano je da svaki zahvat u prostoru treba temeljne zahtjeve

za građevinu poboljšati, što se kod energetskih obnova postiže poboljšavanjem temeljnog zahtjeva za uštedu energije.

Građevinska i arhitektonska struka zgradu i dalje mora gledati kroz sve temeljne zahtjeve, od kojih se cijeli fokus pri energetskim obnovama sabire u uštedi energije. Ne postoje propisane procedure za određivanje zrelosti zgrade za energetske obnovu u smislu zadovoljenja ostalih temeljnih zahtjeva, što bi smanjilo prepreke i rizike neuspješnosti projekata energetskih obnova. Projektanti nakon dogovora o željama i već ishođenih suglasnosti suvlasnika dobivaju projektni zadatak za određene dogovorene mjere poboljšanja energetske učinkovitosti. Tu mogu nastati problemi, ako se u samom koncipiranju i odlučivanju o ulaženju u projekt energetske obnove nisu razmotrile sve činjenice: starost objekta i stanje ostalih temeljnih zahtjeva za građevinu. Stoga bi bilo ključno u komunikaciji sa stanarima objasniti da se energetskom obnovom ne rješavaju drugi problemi na zgradi.

4.1. Tehničke prepreke za energetske obnove

Neke zgrade su u stanju u kojem je potrebno sanirati rezultate loše izvedbe – npr. kapilarnu vodu, konstrukcijska oštećenja i sl., prije energetske obnove. Za sada nema preduvjeta koji bi kontrolirali kvalitetu mehaničke otpornosti i stabilnosti pri iniciranju energetskih obnova.

Postavlja se i pitanje starosti i preostalog životnog vijeka konstrukcijskih elemenata zgrade. Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014) propisana su razdoblja životnog vijeka različitih konstrukcijskih elemenata. Pri odlučivanju

o energetske obnovama premalo se vodi računa o dugoročnoj isplativosti investicije koja nije upitna u energetske, ali može biti upitna u vrijednosnom ili konstrukcijskom pogledu. Drugim riječima, zgradu koja ima vrlo trošne konstrukcijske dijelove često je isplativije rušiti i graditi novu nego ju sanirati i zatvarati joj pročelja.

Ukoliko se vlažni zidovi ili trošne opeke zatvore slojevima toplinske izolacije bez rješenja hidroizolacije ili zamjene dotrajalih konstrukcijskih elemenata, bez obzira na proračunate uštede u energiji, za zgrade to znači pogoršavanje situacije. Stoga bi se o odvodnji, starosti i ostatku održivog vijeka zgrade te svim ostalim temeljnim zahtjevima za građevinu trebalo istovremeno voditi računa.

Činjenica jest da energetske obnove mogu potaknuti i ostale zahvate kao tehnološke preduvjete zgrade, no ukoliko je glavna motivacija dobivanje bespovratnih sredstava, a ne održivost zgrada, onda svaki drugi zahvat koji iziskuje financijska sredstva za stanare predstavlja prividnu smetnju, a ne korist (v. Slika 3.).



Slika 3. Detalji na višestambenoj zgradi u centru Zagreba

Fotografija u nastavku odnosi se na stan u višestambenoj zgradi u elitnom dijelu Zagreba, koji je zbog loše izvedbe predmet sudskih sporova.



Slika 4. Detalj na stambenoj zgradi



Slika 5. Problem procurivanja vode ispod poda u podrumu

Stan ima građevinsku dozvolu iz 2005. godine te rješenje o uporabi iz 2007. godine. Prikazana oštećena nastalu su u roku od cca 2 godine nakon izgradnje i prodaje stanova. Na slikovit način objašnjava moguće posljedice loše izvedbe građevinskih radova, a ujedno i zgradu koja u ovakvom stanju sigurno nije spremna za energetske obnovu (Bestvina, 2012.).



*Slika 6. Detalji stana u višestambenoj zgradi
(Bestvina, 2012.)*

Iznimku predstavljaju zgrade koje su zaštićene i na listi kulturnih dobara Republike Hrvatske, u kojima kulturna vrijednost prelazi tržišnu ili uporabnu vrijednost (v. Slika 7.).



Slika 7. Kuća u centru Zagreba, Spomenik kulture

Takve zgrade pak treba posebno razmatrati i također im posvetiti zasluženu pažnju te ih čim hitnije sanirati. Konkretna kuća ima narušenu statičku stabilnost te

može biti prijetnja za prolaznike, a u neposrednoj blizini jedne od trenutno najatraktivnije zgrade u centru Zagreba. Naravno da je takvo stanje najčešće popraćeno imovinsko-pravnim problemima, no za turiste ona ostaje jedna vizura u najužem centru Grada. U mehaničku otpornost i stabilnost spada i protupotresna zaštita zgrada. Republika Hrvatska nalazi se u vrlo trusnom području koje pogoduje nastanku potresa.

Studija Geofizičkog odsjeka PMF-a, a na temelju potresa koji su zabilježeni u posljednjih 135 godina, pokazuje da je u bliskoj budućnosti opasnost od potresa najveća za područje Dubrovnika, Stona, Zagreba, Metkovića i Senja, a najmanja u Slavoniji i Istri.

Na trusnom području pod većim rizikom od potresa živi u RH gotovo milijun ljudi. Od početka 2013. godine Hrvatsku je pogodilo 10 potresa, od kojih je 8 imalo epicentar unutar Hrvatske. Potresi jačine oko 4 stupnja prema Richteru nisu beznačajni za zgradarstvo, a niti rijetki u Hrvatskoj. Grad Zagreb se priprema za sanaciju i zbrinjavanje ljudi za potrebe eventualno većih potresa, dok se energetske obnovom kao preduvjet ne zahtijeva kontrola protupotresne zaštite zgrada. Kod mjere zamjene stubišne rasvjete zanemaruje se stanje elektroinstalacija, a čija bi rekonstrukcija bila znatno skuplja od same stubišne rasvjete, no dugoročno dala značajan utjecaj na uporabivost i daljnje održavanje. S obzirom da tehnologija izvedbe energetskih obnova zahtijeva postavljanje skele, preduvjeti koji bi zgradu dovodili u zrelost za energetske obnovu bili bi puno isplativiji za zgradu u vremenu zajedno i neposredno prije energetske obnove, o čemu se ne vodi dovoljno računa.

4.2. Komunikacijske prepreke za energetske obnove

U komunikaciji postoji agencijska teorija koja najbolje opisuje moguće prepreke primjenjive u građevinarstvu, a jednako tako i u energetskim obnovama (Cerić, 2012.). To je teorija koja koristi model agencijskih odnosa da bi se objasnili neki aspekti ljudskog ponašanja koji uključuje principale i agente. Njom se objašnjava kako najbolje organizirati odnose u kojima jedna strana (principal) određuje posao koji druga (agent) poduzima.

Agencijski odnos događa se u mnogim situacijama, tj. svaki odnos poslodavca i zaposlenika podsjeća na agencijski odnos, dok npr. u građevinskoj struci ulogu principala ima investitor, a agenta izvođač. Principal angažira agenta kada nema potrebnih znanja i sposobnosti ili je posao previše složen pa mu nedostaje znanja za provedbu pojedinih faza posla i/ili nema dovoljno snage/vremena, dok je zadaća agenta optimalno obavljanje posla, za nagradu, kako bi se realizirao interes principala.

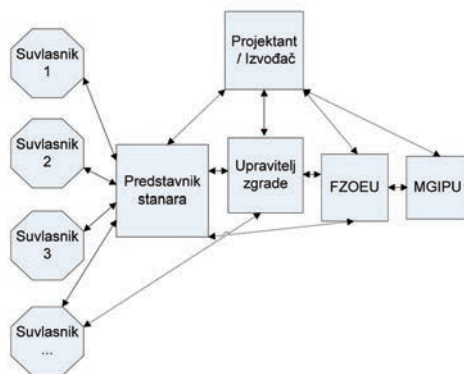
Informacijska asimetrija je situacija u agencijskom odnosu u kojoj je jedan sudionik bolje informiran od drugog. Od velike je važnosti za modernu teoriju ekonomije, a javlja se u tri oblika (Cerić, 2012.):

- *Skrivena karakteristika* - uzrokuje problem nepravilnog izbora u ranoj fazi projekta, kada je mogućnost utjecaja na ukupne troškove projekta najveća, tj. prije potpisivanja ugovora, jer principal nema sva saznanja o agentu
- *Skrivena informacija* - uzrokuje problem moralnog hazarda, nakon potpisivanja ugovora, zbog stavljan-

ja vlastitih interesa ispred interesa drugih

- *Skrivena namjera* - uzrokuje „hold-up“ problem zbog oportunističkog ponašanja

U energetskim obnova odnosi sudionika su relativno kompleksni, znanja koja imaju sudionici vrlo raznolika, a problemi koji se mogu javiti time vrlo značajni (vidi Slika 8.).



Slika 8. Načelna shema komunikacije između glavnih sudionika u energetskim obnovama

Sva tri oblika informacijske asimetrije prisutna su u projektima energetskih obnova, što smanjuje zrelost zgrade za uspješnom energetskom obnovom i povećava rizik neuspjeha takvih projekata.

Svaki suvlasnik može negativno utjecati na ishod projekta, kako putem predstavnika, tako i mimo njega. Nerazumijevanje problematike održavanja može svima naštetiti, a u konačnici zgradu dovesti do stanja odustajanja od energetske obnove već nakon dobivenih bespovratnih financijskih sredstava. Stoga se pri provođenju energetskih obnova itekako treba baviti međuljudskim odnosima. Provedena istraživanja u sklopu nastave na predmetu Upravljanje održavanjem

građevina na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, a koje su provodili studenti za potrebe svog seminarskog rada pri upraviteljima, pokazalo je između ostalog da je nepovjerenje stanara spram predlaganih mjera održavanja (općenito, od strane upravitelja) proporcionalno osjećaju stanara da upravitelji nisu prisutni u zgradama te neredovitosti obavješćavanja upravitelja. Zadovoljstvo pričuvom je pak proporcionalno prisutnosti upravitelja u zgradama.

4.3. Financijske prepreke za energetske obnove

Financijsko stanje zgrade važno je za energetske obnove, s obzirom da dio troškova snosi zgrada. Ono ovisi o gospodarenju zgrade i o visini pričuve. Pritom upravljanje zgradom treba orijentirati prema preventivnom, a reaktivno održavanje smanjiti na najmanju moguću mjeru.

Bez obzira što je opće poznato da je preventivno održavanje uvijek isplativije od reaktivnog, u praksi se uglavnom ne koristi već se održavanje svodi na hitne popravke. Energetske obnove dižu svijest o potrebi preventivnog održavanja, što će se pozitivno odraziti na budućnost. Prema postojećim istraživanjima, hitni popravci koštaju 3-9 puta više od planiranih. Preventivno održavanje je tim isplativije što je zgrada starija, s obzirom da reaktivno održavanje kod trošnih elemenata sa sobom uvijek nosi velike financijske izdatke.

Za vrijeme čekanja da element ili sustav otkáže i da se zamijeni novim te ne poduzimanjem nikakvih radnji na njegovom održavanju, njemu se zapravo skraćuje uporabni vijek te rezultira češćim izmjenama pa tako i većim troškovima. Također, cijena

rada na popravku mogla bi biti veća od uobičajene, jer veće otkazivanje zahtijeva veći opseg radova, a hitnija nabava dijelova je skuplja.

Reaktivno održavanje trebalo bi primjenjivati u slučajevima jeftinih i lako zamjenjivih komponenti, gdje otkazivanje ne uzrokuje kolateralnu štetu i kada cijena takvog tipa održavanja nije veća od preventivnog, što u zgradarstvu uglavnom nije slučaj.

Preventivno zahtijeva izradu plana održavanja. To pak zahtijeva ulaganje vremena i resursa. Takav tip održavanja također može voditi do prečestih i nepotrebnih pregleda i popravaka. Upravo zbog toga mora se naći optimalna frekvencija pregleda i radova kako troškovi pregleda ne bi bili veći od troškova eventualne štete i popravka.

Financijski kriterij ili prepreka ovdje se daju na kraju s obzirom da integriraju tehnički i komunikacijski kriterij. Ukoliko na zgradi treba prije energetske obnove napraviti druge zahvate na poboljšanju mehaničke otpornosti i stabilnosti, rješenje odvodnje oko objekta ili sl., na upravitelju zgrada je prvo da to spozna, a nakon toga da zajedno sa predstavnicima stanara nađe optimalno rješenje.

5. Zaključak

Nakon svega izloženog jasno je da svijest o energetskim obnovama podrazumijeva razumijevanje kako koristi tako i mogućih prepreka za njihovu kvalitetnu i učinkovitu realizaciju. One trebaju biti dio strategije dugoročnog održavanja ne samo na državnoj razini već i na operativnoj razini upravljanja zgradama. Ukoliko bi se za određivanje zrelosti zgrada za energetske

obnovu propisale procedure, iste bi se mogle razlikovati za 4 osnovna razdoblja u kojem je neka zgrada izgrađena s obzirom na specifičnosti koje proizlaze iz građenja u tim konkretnim razdobljima. Na taj način upravitelji ili građevinski stručnjaci procijenili bi zrelost zgrade ili dali upute za stvaranje preduvjeta koje je potrebno ostvariti prije energetske obnove zgrade.

Procedura koja bi određivala zrelost zgrade za energetske obnovu procjenjivala bi i stanje protupotresne zaštite, na temelju koje bi se određivale eventualne mjere zaštite prije nanošenja toplinske izolacije pročelja.

Energetske obnove omogućit će veliki iskorak u održavanju zgrada ukoliko se uzimaju u obzir svi temeljni zahtjevi za građevinu, prema Zakonu o gradnji. Predlaže se definiranje procedura za određivanje zrelosti energetske obnove te uključivanje stručnjaka za energetske učinkovitosti u najranijim fazama dogovaranja mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti jer bi se time rizici kasnijeg odustajanja od investicije drastično smanjili.

Reference

- (BPIE) Building Performance Institute Europe: Europe's Buildings under the Microscope, 2011.
- (DS) Vlada RH: Dugoročna strategija za poticanje ulaganje u obnovu nacionalnog fonda zgrada Republike Hrvatske (NN 74/14), 2014.
- Bestvina, M. Analiza uzroka nedostataka na zgradama stambene i javne namjene iz kuta gledanja sudskog vještaka – ovlaštenog inženjera građevinarstva, Stručni simpozij: Kvaliteta gradnje stambenih i javnih zgrada u Republici Hrvatskoj od 1991. – 2011. Godine, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Panorama, 5.10. 2012.
- Cerić, A. The Principal-Agent Theory i the Role of Project Managers in Construction: Guidelines for Future Research // International Congress on Construction Management Research - Conference Handbook / Thuraurajah, Niraj (ur.). Montreal : Bibliotheque et Archives Canada, 2012



Iskustva upravitelja u energetskej obnovi zgrada i natječajima FZOEU

- primjeri dobre prakse



Obnova Fasada u Labinu započela je u vrijeme kada još nitko nije ni sanjao da će Republika Hrvatska putem Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost sufinancirati obnove fasada. Prva fasada u Labinu, u vremenu nakon uvođenja upravljanja višestambenih zgrada, obnovljena je 2005. godine od kada traje proces obnove u početku bez toplinske izolacije a od 2009. godine sa toplinskom izolacijom.

GODINA	OBNOVLJENE FASADE
2009.	8
2010.	4
2011.	7
2012.	7
2013.	4
2014.	4

Tablica 1. Prikaz broja obnovljenih fasada kroz godine, od 2009. do 2014. godine

Iz analize obnovljenih fasada možemo zaključiti kako je Energetska obnova Fasada u Labinu započela 2009. godine voljom samih suvlasnika iz čega se nameće zaključak kako je razina odgovornosti suvlasnika stambenih zgrada u Labinu prema održavanju stambenih zgrada na zavidnom nivou.

Od prvih zahtjeva stanara do danas mi smo se kao Upravitelj aktivno uključili u proces obnove zgrada na način da smo im u svim fazama provedbe projekta osigurav-

ali svoju stručnu pomoć (tehničku, pravnu, ekonomsku). S obzirom da smo Upravitelj u 100% vlasništvu Grada Labina u priču obnove fasada uključio se i Grad Labin na način da je za određene zgrade iste tipologije izgradnje, Grad Labin naručio i financirao projekte obnove fasada i zamjene ograda, kako bi se obnova zgrada odrađivala sukladno pravilima struke te osigurala zaštita postojećih arhitektonskih trendova. Takvim pristupom obnovi zgrada određeni kvartovi u Gradu Labinu i nakon obnove sačuvali su svoj izvorni identitet. Posebice veliku ulogu Grad Labin ima pri određivanju boja obnovljenih zgrada gdje Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju određuje boje a suvlasnicima se daje mogućnost odabira između dvije ili tri predložene varijante. Iako energetsom obnovom suvlasnici imaju višestruke financijske koristi, iz našeg iskustva, određivanje boje „nove“ fasade ključni je i gotovo najbitniji trenutak u cjelom procesu obnove fasade i ponekad je vrlo teško usuglasiti prijedloge Grada Labina i želje suvlasnika. Iako suvlasnici nisu zadovoljni predloženim bojama pogodite tko je kriv? **Upravitelj.**

Kako se godinama interes naših suvlasnika za obnovom fasada stalno povećavao tako smo se i mi kao njihov Upravitelj morali educirati u tom pravcu kako bi se obnove izvršile na što je mogući kvalitetniji način, uz najpovoljniju cijenu i što povoljnije uvjete kreditiranja.

Temeljem navedenih razloga stalno smo istraživali mogućnosti sufinanciranja obnove od strane Grada, Županije, Republike Hrvatske pa smo već 2012. godine u suradnji sa PBZ d.d. putem EIB-a ostvarili pravo na tzv. „Darovnicu“, tj. za zgradu Prilaz Kikova 2-8 ostvarili smo poticaj u visini od

9% ukupne investicije. Sa tom zgradom „probili smo led“ tj. naučili gradivo kako zgradu pripremiti za natječaj. Bio nam je to prvi susret sa energetske pregledom, certifikatom tj. energetske certifikatorom.

Upuštali smo se u nešto novo, morali smo puno učiti ali radilo se o velikom izazovu. Motiv je bio suvlasnicima koji nas neprestano kritiziraju i govore kako smo „nužno zlo koje im samo oduzima novac“ omogućiti povrat novca. Vratiti novac u njihove džepove bio je najveći izazov. Osjetili smo kako imamo šansu dokazati suvlasnicima opravdanost postojanja Upravitelja jer bez Upravitelja oni poticaje ne bi ostvarili.

Do danas Darovnicu EIB-a dobilo je 9 naših zgrada u ukupnom iznosu od 29.000 EUR. Zgrada koju trenutno izvodimo po okončanju radova trebala bi ostvariti pravo na poticaj putem EBRD kreditne linije.

Na obnovi Zgrade Prilaz Kikova 2-8 naučili smo kako bi energetska obnova trebala krenuti slijedećim putem:

I. Iskazana volja suvlasnika stanara u potpisanoj Odluci stanara

II. Prijava na Natječaj

- Prikupljanje natječajne dokumentacije
- Izrada energetskeg pregleda i nultog certifikata
- Izrada projektne dokumentacije
- Prikupljanje ponuda temeljem projektantskog troškovnika
- Odabir Izvođača radova
- Zatvaranje financijske konstrukcije investicije

III. Ugovaranje radova i provedba projekta slijedi temeljem odluke suvlasnika po dostavi dokumentacije

na Natječaj ili nakon Objave Odluke FZOEU o rezultatima Natječaja.

Iz svega navedenog u uvodnom dijelu možemo zaključiti da smo mi kao Upravitelj u trenutku objave prvih Natječaja Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost imali određeno iskustvo u pripremi i provedbi projekata obnove fasada i ono što je najvažnije u cijelom procesu energetske obnove imali smo iskazan interes samih suvlasnika za obnovom fasada.

U trenutku objavljivanja prošlogodišnjeg natječaja za obnovu višestambenih zgrada mi smo imali zaprimljene zahtjeve 5 zgrada za obnovu fasada. Određene zgrade u tom su trenutku već imale odrađene energetske preglede i bili smo u fazi naručivanja projektne dokumentacije za obnovu.

Temeljem volje i želje suvlasnika obnove su se trebale dogoditi „jučer“ tj. pritisak i kritike suvlasnika išle su u pravcu kako smo spori u pripremi dokumentacije. Suvlasnici nisu puno vjerovali u naše priče o sufinanciranju FZOEU u visini do 40% investicije suočeni sa surovom stvarnošću u kojoj se „nameti“ samo povećavaju. Bez obzira što su oni htjeli obnovu ipak je trebalo utrošiti podosta energije uvjeravajući ih kako će obnova uz sufinanciranje biti financijski prihvatljivija za njih.

Nakon objave Natječaja odradili smo niz sastanaka stanara po zainteresiranim zgradama gdje smo prezentirali Nacionalni program obnove višestambenih zgrada i Objavljene Javne pozive i natječaj Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Potrudili smo se da svaka informacija stigne do svakog suvlasnika. Iako su predstavnici suvlasnika odradili puno posla nismo se pouzdali u njihove prijenose informacija na

suvlasnike. Bili smo prisutni na svakom sastanku stanara.

I. faza - Dobivanje potpisane odluke suvlasnika

U trenutku kada dio suvlasnika odluči pokrenuti inicijativu za energetsom obnovom zgrade (svi znamo da u svakoj zgradi postoji nekolicina suvlasnika koji vode „glavnu riječ“ dok su ostali uglavnom pasivni) vrlo je bitno da se Upravitelj pojavi na sastanku stanara i upozna sve suvlasnike sa pojmom energetske obnove i svim mogućnostima koje im se na tržištu trenutno nude. Upravitelj mora biti siguran u ono što priča iz razloga što na svakoj zgradi postoji neki „pаметan“ suvlasnik koji će tvrditi da to što Upravitelj govori nije istina. Uvijek treba navesti neki „izvor“ (Web stranica FZOEU, Udruge i sl.) gdje „priču“ Upravitelja mogu provjeriti kako bi se uvjerali da ih Upravitelj navodi na pravi put obnove. Nakon što se povjerenje između Upravitelja i suvlasnika počinje graditi slijedi drugo, najbitnije pitanje suvlasnika, a to je:

- *Koliko će obnova koštati ?*
- *Koliko će obnova iznositi po svakom suvlasniku ?*
- *Kolika će nam iznositi povećana pričuva ?*
- *Koji su uvjeti kreditiranja ?*
- *.....Ltd.*

U ovoj fazi rada sa suvlasnicima nemoguće je odgovoriti na sva njihova pitanja iz razloga što još uvijek nije obrađen energetski pregled, projekt obnove i pogotovo je teško (gotovo je nemoguće) procijeniti visinu investicije. U tom trenutku treba ih navesti na donošenje odluke o izradi

energetskog pregleda i projekta obnove. Treba ih uvjeriti kako je to osnovna dokumentacija koju zgrada mora imati kako bi uspješno odradila obnovu sa ili bez sufinanciranja FZOE-u ali kako je ta dokumentacija nužno potrebna za prijavu Fond i kako ćemo upravo iz projektantskog troškovnika dobiti informaciju o visini investicije i odgovore na njihova pitanja. Ako pristanu krenuti ovim putem „bitka“ je dobivena i sve ostale faze energetske obnove biti će lakše odraditi.

Iz našeg iskustva može se zaključiti kako je prva faza - Dobivanje potpisane odluke suvlasnika kojom iskazuju svoju volju da se zgrada prijavi na neki od natječaja FZOEU faza koja najdulje traje i faza u kojoj Upravitelj treba uložiti najveći napor kako bi suvlasnicima prezentirao sve prednosti i benefite koje dobivaju ako pristanu zgradu prijaviti na Natječaj. Prema našem mišljenju to je najteže bilo učiniti upravo u vrijeme prošlogodišnjeg natječaja. Ove godine bilo je puno lakše jer se pozitivna praksa iz prošlogodišnjeg natječaja usmenim putem od suvlasnika do suvlasnika prenijela na druge zgrade.

II. faza - Prikupljanje potrebne natječajne dokumentacije

U ovoj fazi uloga i odgovornost Upravitelja je najveća iz razloga što Upravitelj ne raspolaže sa tom dokumentacijom pa je mora prikupiti od katastra, nadležnog zemljišnog ureda ili nadležnog odjela Grada. Vrlo je teško ponekad u kratkom vremenu pribaviti valjane dokaze o legalnosti građevina. Tu se suočavamo sa sporim birokratskim aparatima gradova, županije ili države čiji službenici ponekad nisu svjesni kolika je važno da se ta dokumentacija nađe iz razloga što je ona preduvjet za sve

što slijedi. Ako te dokumentacije nema, nema ni prijave na natječaj.

Zašto smatramo da je tu naša odgovornost najveća. Zato jer će u konačnosti suvlasnici nas okriviti da nismo bili sposobni pribaviti tu dokumentaciju. Jednostavno ne mogu shvatiti da se neka dokumentacija tijekom godina izgubila ali ne našom krivicom. Ukoliko zgrada posjeduje valjani dokaz legalnosti priprema ostale natječajne dokumentacije s vremenom postaje rutina. U ovoj fazi od bitne važnosti je odabir kvalitetnog certifikatora i projektanta jer kvalitetan energetske pregled i kvalitetno odrađen projekt garancija su prolaznosti na Natječaju.

U prikupljanje ponuda za izvođenje radova aktivno su uključeni suvlasnici. Ponude se šalju na adrese izvođača radova koje su suvlasnici naveli u anketnom listiću. Ponude se otvaraju u prisustvu predstavnika Upravitelja i suvlasnika. Odabir najpovoljnijeg izvođača radova vrše suvlasnici na sastancima stanara.

Temeljem odabrane ponude Izvođača pristupa se izradi financijske konstrukcije pokrivanja investicije. Našom odlukom finan-

cijski smo osigurali pokriće 100% investicije bez obzira na sufinanciranje od strane FZOEU. Obnova fasada uglavnom se financira sredstvima pričuve, kreditnim sredstvima i gotovinom suvlasnika koja se uplaćuje na žiro-račun zgrade. Svaki suvlasnik donosi svoju odluku kako će financirati svoj suvlasnički udio.

Na prošlogodišnji natječaj prijavili smo 7 zgrada i svih 7 zgrada prošlo je na natječaju.

III. faza - Ugovaranje radova i provedba projekta

S obzirom da se opravdanim troškovima investicije smatraju svi troškovi energetske obnove nastali nakon Objave natječaja suvlasnici svojom Odlukom odlučuju kada će započeti sa provedbom projekta. Provedba može započeti prije ili nakon Objave rezultata natječaja ovisno o želji samih suvlasnika tj. o motivu prijave na natječaj. Ako postoji želja suvlasnika da se zgrada obnovi zato jer ju treba obnoviti motiv prijave bio je samo olakšati financiranje. U takvim slučajevima može se desiti da zgrada krene sa obnovom i prije objave rezultata natječaja.

STAMBENA ZGRADA	UKUPNO INVESTICIJA	OSTVARENI POTICAJ
Labin, Prilaz Vala 10	526.214,38 kn	202.776,50 kn
Labin, Prilaz Vala 11	512.967,69 kn	199.949,08 kn
Labin, Prilaz Vala 17	441.823,75 kn	173.904,50 kn
Labin, Prilaz Kršin 5	512.090,70 kn	204.836,28 kn
Labin, Zelenice 20-22	909.592,64 kn	360.483,76 kn
Labin, Prilaz Griža 2	803.939,31 kn	314.635,38 kn
Labin, Prilaz Griža 3	314.151,21 kn	123.045,36 kn
UKUPNO	4.020.779,68 kn	1.579.630,86 kn

Tablica 2. Prikaz stambenih zgrada koje su prijavljene na natječaj i ostvarile poticaj

Ako je motiv prijave bio iskoristiti mogućnosti koje Fond nudi jer sada je prilika i nikad više Odluka o početku provedbe projekta donijet će se nakon Objave rezultata Natječaja. Pitanje je kada će se u tom slučaju obnova dogoditi ako zgrada ne uspije na Natječaju.

Naši suvlasnici prošle godine nisu čekali rezultate natječaja da bi krenuli sa obnovom. Sa obnovom prve zgrade krenuli smo odmah po predaji natječajne dokumentacije. U trenutku objave rezultata natječaja obnova jedne zgrade je bila dovršena, druga je bila u fazi dovršenja radova a radovi na trećoj su bili u fazi pripreme.

Do sada, od 7 zgrada koje su prošle na prošlogodišnjem natječaju, 4 su dovršene, peta je u fazi izvođenja radova a preostale dvije su u fazi pripreme početka radova. Za 4 dovršene zgrade Fondu je upućen zahtjev za isplatu sredstava od čega je jedna isplata izvršena a preostale tri očekujemo u periodu do održavanja savjetovanja Upravitelja.

Na ovogodišnji natječaj za Energetsku obnovu prijavili smo 25 zgrada. Suradnju sa Fondom ocjenjujemo sa ocjenom 5 plus. Djelatnici Fonda su susretljivi, uvijek spremni pojasniti sve nejasnoće. U ovoj fazi rada bitno je zadovoljiti sve točke natječaja i ugovora potpisanih sa Fondom.

Zaključak

Iz svega navedenog vidljivo je da se Obnova zgrada a u posljednje vrijeme i energetska obnova u Labinu provodi vrlo uspješno. Provodi se u okruženju vrlo uspješne suradnje između suvlasnika stambenih zgrada i nas kao njihovog Upravitelja. Stalnim radom na terenu sa suvlasnicima laganim koracima

mijenjamo stavove suvlasnika o Upravitelju. Ova nova Uloga Upravitelja kojom se zgrade isključivo putem Upravitelja mogu prijaviti na natječaj Fonda daje šansu svim Upraviteljima da se odnosi između Upravitelja i suvlasnika dovedu na razinu kojom će biti zadovoljni i jedni i drugi. Konačno su sazrijeli uvjeti da Društvo u cjelini sagleda korisnost upravljanja kao djelatnosti.



Kolarove breze 10-14
iz energetskega razreda F u razred B
- energetska obnova višestambene zgrade
- primjer dobre prakse

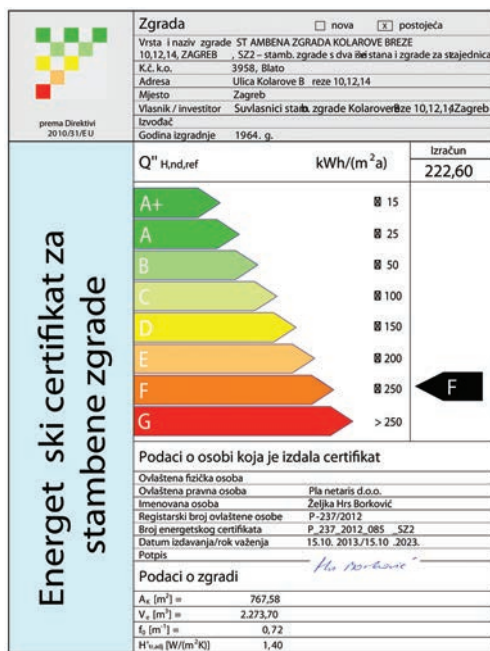


PLANETARIS d.o.o. se bavi energetskim uslugama, djelatnošću kojoj je svrha smanjenje potrošnje energije u zgradama kroz povećanje energetske učinkovitosti. PLANETARIS pruža rješenja za smanjenje potrošnje energije kroz tri glavne usluge – energetske preglede zgrada s pripadajućim izdavanjem energetskih certifikata, vođenje projekata energetske obnove zgrada i izradu energetskih koncepata novih gotovo nula energetskih zgrada. PLANETARIS cjelovita rješenja za uštedu energije dugoročno smanjuju troškove vlasnicima i korisnicima zgrada, te povećavaju životnu kvalitetu i udobnost boravka u zgradama uz pozitivan utjecaj na okoliš i vrijednost zgrada.

Energetska obnova stambene zgrade na adresi Kolarove breze 10, 12 i 14, Zagreb, provedena je u studenom i prosincu 2014., uz sufinanciranje sredstvima Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost u iznosu 40% investicije, te uz donaciju Europske investicijske banke na glavnici kredita komercijalne banke.

Zgrada je izgrađena 1964. godine kao privremena stambena zgrada za prihvata većeg broja ljudi nakon velike poplave u Zagrebu. Od izgradnje do danas zgrada je imala stambenu namjenu. Ukupni broj stanova u zgradi je 33, dok je ukupni broj stanara 50. Stambena zgrada s više stanova je samostojeća zgrada sastavljena od tri identične dilatacije s prizemljem, dva kata i nekorištenim tavanom. Zgrada ima pravilan tlocrt sa svojom duljom osi orijentiranom u smjeru sjever-jug. Duljina ulične i dvorišne fasade je 35,14 m, a bočne fasade su duljine 10,38 m. Visina do krova je 9,76 m s ulične strane i 8,92 m s dvorišne strane. Zidovi su od betonskih bloketa debljine 20 cm obostrano žbukani. Krovšte je drveno, dvostrešno

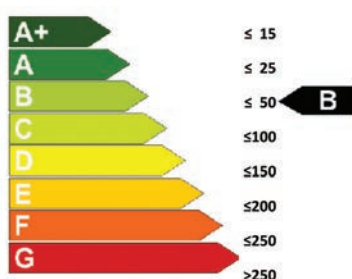
pokriveno eternit pločama. Prozori su izvorno drveni, dvokrilni, s dvostrukim ostakljenjem - krilo na krilo, s ugrađenim roletama. Nakon provedenog energetskog pregleda ustanovljen je energetski razred zgrade F i dane su smjernice za izradu glavnog projekta energetske obnove.



Slika 1. Energetski certifikat prije obnove - energetski razred F

U svrhu povećanja energetske učinkovitosti, za zgradu je energetskim pregledom predložena, a glavnim projektom definirana izvedba slijedećih radova:

- zamjena postojećih prozora novima
- toplinska izolacija vanjskih zidova
- toplinska izolacija stropa i zidova prema negrijanom tavanu
- toplinska izolacija stropa iznad negrijanih spremišta prema grijanim stambenim prostorima



Potrebna toplina za grijanje zadovoljava zahtjeve tehničkog propisa!

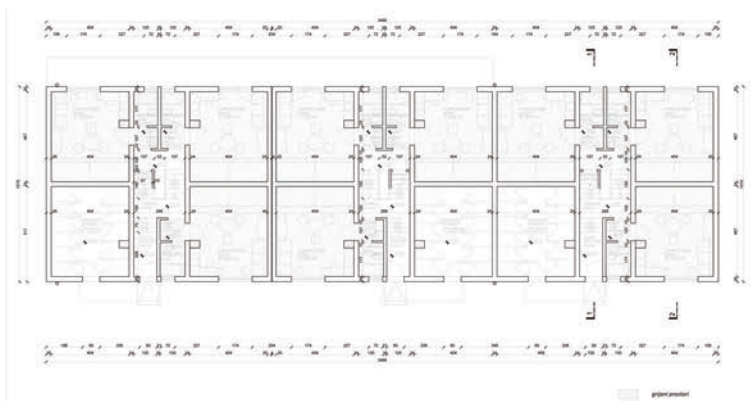
Slika 2. Energetski certifikat nakon obnove - energetski razred B

Nakon cjelovite rekonstrukcije i primjene mjera energetske učinkovitosti iz projekta, uz procijenjenu investiciju od cca 636.101,45 kn + PDV ostvaruju se uštede od 121.123 kWh/a potrebne toplinske energije.

*Ukupno proračunata potrebna toplinska energija za grijanje prije rekonstrukcije iznosi $Q_{H,nd}=158.303$ kWh godišnje, dok bi nakon rekonstrukcije trebala iznositi $Q_{H,nd}=37.180$ kWh godišnje, što u proračunatoj energiji za grijanje predstavlja uštedu od 77%. **Zgrada iz energetskog razreda F prelazi u energetski razred B.***



Slika 3. Kolarove Breze - prije obnove 10-14



Slika 4. Tlocrt prizemlja - postojeće stanje



Slika 5. Grafičko rješenje stražnjeg pročelja



Slika 6. Grafičko rješenje prednjeg pročelja



Slika 7. Kolarove Breze - vizualizacija poslije obnove



Obveza primjene sustava Financijskog upravljanja i kontrole za upravitelje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave



Uvod

Uvođenje sustava financijskog upravljanja i kontrola (u daljnjem tekstu FUiK) obveza je koju je RH preuzela u procesu pristupanja EU (Poglavlje 32 – Financijski nadzor). Time su pred subjekte, obveznike uspostave sustava, postavljene nove zadaće:

- *naglasak na upravljanje, učinkovitost, ekonomičnost i djelotvornost*
- *usmjerenost na ciljeve i rezultate*
- *podjela upravljačke odgovornosti na sve razine upravljanja*
- *uspostava kontrolnih mehanizama za preuzimanje obveza*
- *osiguranje redovitih izvještaja za upravljačku strukturu kroz razvoj troškovnog i upravljačkog računovodstva*
- *zbog osiguranja fiskalne odgovornosti, naglasak je s evidencije troškova stavljen na planiranje i kontrolu troškova prije preuzimanja obveza.*

Tko su obveznici sustava definirano je zakonskim i podzakonskim aktima nabrojanim u narednom poglavlju, a posebnu pozornost treba posvetiti **Zakonu o fiskalnoj odgovornosti**¹ koji donosi značajne novine za trgovačka društva osnovana od strane Republike Hrvatske ili jedinica lokalne područne (regionalne) samouprave (u daljnjem tekstu JLP(R)S).

Zakonski okvir

- Usvajanjem **Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru** (NN 141/06) i

Pravilnika o provedbi financijskog upravljanja i kontrola u javnom sektoru (NN 35/08) RH je odredila okvir za provedbu sustava financijskog upravljanja i kontrola.

- U proceduri novi **Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru**²
- **Zakon o fiskalnoj odgovornosti** (NN 139/10, 19/14.)

Što predstavlja pojam „financijsko upravljanje i unutarnje kontrole“?

Financijsko upravljanje i kontrole defini- ra se kao “sveobuhvatan sustav unutarnjih kontrola koji uspostavljaju i za koji su odgovorni čelnici korisnika proračuna, a kojim se, upravljajući rizicima, osigurava razumna sigurnost da će se u ostvarivanju ciljeva proračunska i druga sredstva koristiti pravilno, etično, ekonomično, učinkovito i djelotvorno”. To znači u skladu sa zakonima i drugim propisima, štiteći sredstva od gubitka, zlouporabe i štete³.

Sustav obuhvaća sve poslovne transakcije, a posebice one koje su vezane uz:

- prihode/primitke
- rashode/izdatke
- imovinu
- obveze
- natječajne procedure i ugovaranje

U tim su područjima vidljive krajnje posljedice financijskih učinaka poslovanja,

¹ NN 139/10, 19/14

² Za sada još uvijek u formi Prijedloga Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru

³ Izvor: www.mfin.hr, Središnja harmonizacijska jedinica

odnosno poduzetih ili ne poduzetih aktivnosti, realiziranih odluka te (ne)provedenih investicijskih projekata.

Iako definicija naglašava odgovornost „čelnika proračuna“, odredbe Zakona o fiskalnoj odgovornosti i Prijedloga Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru proširuju odgovornost za uspostavu sustava FUiK i na čelnike trgovačkih društava/poslovnih subjekata u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno JLP(R)S. U takve poslovne subjekte ubrajaju se i upravitelji stambenih zgrada osnovani od strane JLP(R)S, s ciljem obavljanja djelatnosti prirudne ili redovne uprave nad zajedničkim dijelovima stambenih zgrada.

Glavno koordinativno tijelo financijskog upravljanja i kontrola

Da bi se osigurao nadzor i koordinacija uspostave FUiK-a kod svih poslovnih subjekata definiranih postojećim Zakonom o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru i Prijedlogom Zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru, Ministarstvo financija je osnovalo Središnju harmonizacijsku jedinicu. Sektor za harmonizaciju unutarnje revizije i financijske kontrole (Središnja harmonizacijska jedinica) unutar nje je ustrojstvena jedinica u sastavu Ministarstva, zadužena za koordinaciju uspostave i razvoja sveobuhvatnog sustava unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru Republike Hrvatske, koji obuhvaća financijsko upravljanje i kontrole te unutarnju reviziju. Središnja harmonizacijska jedinica Ministarstva financija, među ostalim, nadležna je za:

- *pripremu zakona i podzakonskih propisa iz područja financijskog upravljanja i kontrola te unutarnje revizije,*

- *izradu metodologije i standarda rada financijskog upravljanja i kontrola te unutarnje revizije,*
- *koordinaciju uspostave i razvoja sustava unutarnjih financijskih kontrola,*
- *organiziranje izobrazbe osoba odgovornih i uključenih u financijsko upravljanje i kontrole te unutarnju reviziju,*
- *provjeru kvalitete sustava financijskog upravljanja i kontrola te unutarnje revizije kod korisnika proračuna,*
- *suradnju s Europskom komisijom, domaćim i vanjskim institucijama s ciljem daljnjeg razvoja sustava unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru u skladu s najboljom praksom,*
- *sastavljanje objedinjenoga godišnjeg izvješća o sustavu unutarnjih financijskih kontrola i o svome radu koje ministar financija podnosi Vladi Republike Hrvatske,*
- *vođenje i održavanje registra jedinica za unutarnju reviziju, registra povelja unutarnjih revizora, registra ovlaštenih revizora i registra osoba uključenih u financijsko upravljanje i kontrole⁴.*

Prijedlog zakona o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru

Ovaj Prijedlog Zakona već mjesecima stoji na stranicama Ministarstva financija kao Prijedlog, iako je javna rasprava okončana u studenom 2014., ali nikako da se uvrsti u dnevni red Vlade i Sabora na usvajanje.

⁴Izvor: www.mfin.hr, Središnja harmonizacijska jedinica

Zakon je bitan radi usklađenja sa Zakonom o fiskalnoj odgovornosti, koji navodi da su od 2015. godine obveznici predaje Izjave o fiskalnoj odgovornosti i trgovačka društva u vlasništvu RH odnosno JLP(R)S.

Da bi se navedena Izjava mogla predati nadležnom proračunu (osnivaču), jedan od bitnih preduvjeta je i uspostava financijskog upravljanja i kontrole od strane čelnika trgovačkog društva, o čemu govori sljedeći članak Prijedloga Zakona:

„Obveznici primjene Zakona se proširuju na trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedne ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te na druge pravne osobe kojima je osnivač Republika Hrvatska odnosno jedna ili više jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kako bi se postiglo usklađenje s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine br. 19/14) prema kojima su spomenuta trgovačka društva dužna davati Izjavu o fiskalnoj odgovornosti nadležnom ministarstvu odnosno jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave⁵.”

Tko je odgovoran za financijsko upravljanje i kontrole (FUiK)?

Razvoj FUiK-a traži promjene u načinu upravljanja:

- Čelnika (čl. 8., Odgovornost čelnika društva)
- Rukovoditelja (čl. 10., Odgovornost čelnika unutarnjih organizacijskih jedinica (UOJ))

- *Financija (čl. 11., Uloga i zadaće jedinice nadležne za financije)*

Čelnik društva u vlasništvu JLP(R)S je „prva i zadnja karika u lancu odgovornosti...”, međutim lanac odgovornosti čine svi rukovoditelji unutar organizacijske strukture.

Čelnik ne može poznavati detalje svakog projekta/aktivnosti te stoga razvoj FUiK-a traži decentralizaciju odgovornosti (razlika između „kontrolirati” i „imati pod kontrolom”).

Predajući Izjavu o fiskalnoj odgovornosti svom osnivaču, čelnik između ostalog potvrđuje i funkcioniranje sustava FUiK-a, a pri uspostavi tog sustava značajnu ulogu trebaju imati i rukovoditelji pojedinih organizacijskih dijelova društva, kao i služba za financije.

Rukovoditelji su odgovorni za provedbu aktivnosti financijskog upravljanja i kontrole koje uspostavljaju u svom djelokrugu rada, što uključuje odgovornost za:

- *utvrđivanje strateških ciljeva iz svoje nadležnosti koji moraju biti usklađeni s postavljenim ciljevima društva i osnivača (JLP(R)S),*
- *utvrđivanje pokazatelja uspješnosti koji će omogućiti izvješćivanje o postignutim rezultatima i učincima,*
- *realizaciju ciljeva u skladu sa poslovnim/financijskim planovima, odobrenim sredstvima i u skladu sa zakonima i drugim propisima,*
- *upravljanje rizicima koji mogu utjecati na ostvarenje ciljeva,*
- *kontinuirano unapređivanje obavljanja poslova s ciljem povećanja učinkovitosti i djelotvornosti,*
- *ekonomično i djelotvorno upravljanje ljudskim potencijalima i sredstvima,*

⁵ Izvor: Prijedlog Zakona u sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru

- kontrolu prihoda, rashoda, imovine i obveza u skladu s danim ovlastima i odgovornostima,
- mjerenje postignutih rezultata i učinaka te vrednovanje provedenih aktivnosti,
- razvijanje i provedbu kontrolnih aktivnosti radi ostvarenja ciljeva UOJ te uspostavljanje suradnje s jedinicom nadležnom za financije.

Koordinaciju aktivnosti vezanih za razvoj financijskog upravljanja i kontrola provodi služba ili odjel za financije, što znači da treba:

- pri planiranju i odlučivanju osigurati dostupnost financijskih informacija koje svi rukovoditelji trebaju uzeti u obzir,
- uključiti rukovoditelje u proces pripreme i izrade financijskog plana,
- razvijati unutarnji računovodstveni sustav za dobivanje informacija o rashodima, prihodima, imovini, obvezama i postignutim rezultatima,
- pribavljati informacije od rukovoditelja vezano za funkcioniranje sustava financijskog upravljanja i kontrola radi izvješćivanja čelnika i JLS (jedne ili više njih) koja je osnivač društva,
- koordinirati izradu internih akata kojima se razrađuju postupci, definiraju nadležnosti i odgovornosti svih sudionika te uređuju kontrolne aktivnosti u procesu izrade i realizacije financijskog plana te u procesu nabave i ugovaranja.

Ostale novosti u Prijedlogu

Bitan naglasak stavlja se na stručno usavršavanje u području financijskog uprav-

ljanja i kontrola (čl. 13., Stručno usavršavanje osoba odgovornih za financijsko upravljanje i kontrole), zbog složenosti i zahtjevnosti u postavljanju i provedbi tog sustava. Na početku primjene sustava FUiK bila su organizirana školovanja za voditelje sustava u JLP(R)S od strane MFIN, Središnje harmonizacijske jedinice, međutim od te dobre prakse ubrzo se odustalo, važnost uspostave sustava FUiK se na neko vrijeme smanjila, kako bi s novim Zakonom o fiskalnoj odgovornosti njegov značaj ponovo vraćen u okvire definirane smjernicama EU. Prijedlogom Zakona definira se i način provedbe financijskog upravljanja i kontrola (čl. 14., Metodološki okvir za provedbu financijskog upravljanja i kontrola, čl. 20., Primjena i sadržaj metodološkog okvira za provedbu financijskog upravljanja i kontrola), kao i praćenje i izvješćivanje o sustavu financijskog upravljanja i kontrola (čl. 21., Obveza provođenja godišnje samoprocijene učinkovitosti i djelotvornosti funkcioniranja sustava financijskog upravljanja i kontrola na temelju upitnika o fiskalnoj odgovornosti, čl. 22., Obveza godišnjeg izvješćivanja o funkcioniranju sustava financijskog upravljanja i kontrola sastavljanjem Izjave o fiskalnoj odgovornosti).

Metodološki okvir za provedbu FUiK-a

FUiK se provodi putem pet međusobno povezanih komponenti unutarnjih kontrola koje obuhvaćaju:

- Kontrolno okruženje
- Upravljanje rizicima
- Kontrolne aktivnosti
- Informacije i komunikacije
- Praćenje i procjenu

Komponente FUiK-a detaljno su razrađene u **Metodološkom okviru za provedbu financijskog upravljanja i kontrola** (Pravilnik o provedbi financijskog upravljanja i kontrola) te se nećemo na sve njih detaljno osvrnuti u ovom tekstu. Svaka komponenta za sebe je izuzetno značajna, a kao najznačajniju može se navesti **Upravljanje rizicima** i kao takva zasluži posebnu razradu.

Ključna pitanja

Kroz primjenu i provedbu sustava FUiK-a nameću se određena, ključna pitanja, čija svrha je potaknuti razmišljanje i djelovanje čelnika društva u cilju osiguranja kvalitetnog poslovanja društva. Neka od njih su:

- *kako osigurati maksimalnu kvalitetu usluga uz što manje utrošenih sredstava?*
- *znamo li gdje je nastao trošak?*
- *imamo li pod kontrolom svaku kunu našeg financijskog plana?*
- *ostvarujemo li sa sredstvima koja imamo na raspolaganju postavljene ciljeve?*
- *koji odjeli troše najviše sredstava?*

Naravno da postoji još niz pitanja koja se mogu smatrati ključnim, ovisno o djelatnosti društva, ali već i ova nabrojana pokazuju u kojem smjeru treba krenuti kako bi, koristeći metodološki okvir FUiK-a, uspostavili takav sustav kojim ćemo moći dobiti odgovore na postavljena pitanja.

FUiK vs ISO standard

Na predavanjima i radionicama često se čuju pitanja zbog čega krenuti u provedbu

FUiK-a, kada se slični rezultati mogu postići uvođenjem ISO standarda, za kojeg se još dobije i certifikat, dok se za provedbu FUiK-a ne dobije nikakva potvrda od ovlaštene organizacije. Postoji par osnovnih razlika između ova dva sustava kao što su:

- *FUiK kroz definiranje unutarnjih kontrola, internih procedura, akata, procesa i postupanja ima za cilj unapređenje financijskog poslovanja i fiskalne odgovornosti, dok ISO standardi definiraju postupke i procedure u postupanju s dokumentacijom i ne sadrže financijsku komponentu,*
- *Uspostava i kontinuirana provedba FUiK-a je zakonski definirana, dok se ISO standardi provode na dobrovoljnoj bazi,*
- *FUiK točno definira uloge i odgovornosti u procesima, s posebnim naglaskom na način korištenja sredstava koja je društvo dobilo od strane svog osnivača,*
- *Uspostavu FUiK-a kontrolira Ured državne revizije, dok za ISO standarde ne postoji takva obveza.*

Modeli financijskog upravljanja i kontrola

Zbog specifičnosti pojedinih korisnika i različitih prioriteta ne postoji jedinstveni model.

Cilj svakog modela treba biti adekvatna primjena metodološkog okvira i razrada pet komponenti unutarnjih kontrola s posebnim naglaskom na upravljanje rizicima.

Da bi se upravljalo rizicima potrebno je prepoznati i dokumentirati procese koji

se odnose na sve poslovne transakcije, a posebice one koje su vezane uz:

- prihode/primitke
- rashode/izdatke
- imovinu
- obveze
- natječajne procedure i ugovaranje

Za kvalitetnu provedbu odabranog modela neophodno je korištenje odgovarajućeg **IT sustava** kroz čiju je primjenu omogućeno:

- *evidentiranje svih procesa i pripadajućih aktivnosti za njihovo provođenje*
- *povezivanje odgovornih osoba s pojedinim procesom*
- *definiranje procedura za provođenje procesa*
- *prepoznavanje potrebnih resursa za neometano odvijanje procesa*
- *određivanje ključnih momenata u odvijanju procesa u kojima se mogu pojaviti rizici*
- *donošenje kontrolnih mjera za sprečavanje i/ili otklanjanje mogućih uzroka pojavljivanja rizika*
- **kvalitetno i kontinuirano upravljanje procesima i rizicima...**

Nema poslovnog procesa u kojem informatičko-komunikacijska tehnologija nije zastupljena u bilo kojem obliku podrške pri njegovoj provedbi. Sve veći broj procesa informatička tehnologija u potpunosti izvršava, naravno uz prethodno definirane procedure/procese rada. Suvremeno, brzo, točno, pravedno, konkurentno, izravno, regulativno, optimalno i upravljanje poslovnim procesima u realnom vremenu,

jedino je moguće primjenom odgovarajuće informatičke tehnologije.

Upravljanje rizicima kao važan dio FUIK-a

Što uopće znači pojam „upravljanja rizicima”? Kako i da li se njima može upravljati? To su veoma značajna pitanja koja svoje odgovore nalaze u brojnoj literaturi domaćih i stranih autora.

Da bi se moglo prepoznati rizike koji mogu nastati tijekom poslovnog procesa, potrebno je taj proces dobro poznavati, raščlaniti ga na pojedine aktivnosti te uz analizu svake aktivnosti razmotriti mogućnost pojave situacije koja uzrokuje njezin prekid ili usporavanje izvršenja.

Za potrebe FUIK-a upravljanje rizicima možemo sažeti i nekoliko osnovnih točaka:

- *razmišljanje o rizicima danas osigurava da se izbjegn timer problemi sutra,*
- *važna komponenta upravljanja rizicima je automatsko upravljanje kontrolnim aktivnostima koje otklanjaju pojavu rizika ili smanjuju njihov učinak,*
- *podjela odgovornosti između čelnika i rukovoditelja doprinosi kvalitetnijem upravljanju rizicima,*
- *kontinuirana procjena boljih rješenja smanjuje pojavu rizika,*
- *osiguranje neprekidnosti odvijanja poslovnog procesa, odnosno zamjenjivosti nosioca procesa/aktivnosti kao i*
- *analiza mogućih posljedičnih šteta pripada kontrolnim aktivnostima koje preventivno djeluju na pojavu rizika.*

Iako se pri podjeli odgovornosti najčešće spominju čelnik društva i rukovoditelji pojedinih organizacijskih dijelova društva, nije zanemariva niti odgovornost svih zaposlenika koji su nosioci procesa i aktivnosti potrebnih za njihovo odvijanje. Takvim pristupom osigurava se aktivno djelovanje na prevenciji/predviđanju pojave rizika na svim razinama poslovanja, te donošenju mjera za njihovo otklanjanje ili umanjenje posljedica djelovanja. U upravljanju rizicima važnu ulogu ima njihovo prepoznavanje i mjerenje. Osnovna klasifikacija rizika je na:

- *poznate (najpoželjnije),*
- *pretpostavljene (najbrojnije) i*
- *neočekivane (najopasnije).*

Za mjerenje rizika najčešće se koriste dvije varijable:

- *mogućnost nastanka i*
- *učinak (šteta) zbog ne provedbe procesa*

U Priručniku za financijsko upravljanje i kontrole opisana je metodologija upravljanja rizicima koja se sastoji od:

- *utvrđivanja i procjene rizika,*
- *postupanja po rizicima te*
- *praćenja i izvještavanja o upravljanju rizicima.*

Kako bi se mogla primijeniti navedena metodologija, potrebno je osigurati preduvjete za njezino provođenje, a to su *jasno definirani ciljevi na svim razinama i usklađenost ciljeva na svim hijerarhijskim razinama.*

Glavne skupine rizika

U teoriji upravljanja rizicima postoje njihove različite klasifikacije. Prethodno su

navedene tri glavne (poznate, pretpostavljene i neočekivane), ali sa stajališta FUIK-a oni se dijele na rizike:

- *koji se odnose na vanjsko okruženje*
- *koji se odnose na planiranje, procese i sustave poslovanja*
- *koji se odnose na zaposlenike i organizaciju*
- *koji se odnose na zakonitost i ispravnost*
- *koji su vezani uz komunikaciju i informacije*
- *fiskalni rizici*

➤ Rizici koji se odnose na vanjsko okruženje:

- Makro okruženje:
 - *Politička nestabilnost*
 - *Štete za okoliš uzrokovane propustima u postupanju javnih institucija*
- Ovisnost o političkim prioritetima i odlukama viših političkih struktura
 - *Česte promjene nacionalnih propisa koje izravno utječu na poslovanje*
- Ovisnost o vanjskim partnerima
 - *Dobavljači, vanjski izvršitelji usluga, konzultanti, građani...*

➤ Rizici koji se odnose na planiranje, procese i sustave poslovanja:

- *Provedba pod utjecajem nejasne strategije, nerealnih ili precijenjenih ciljeva*
- *Uska grla u procesu, loša provedba programa uzrokovana složenom procedurom*

- Nepostojanje pisanih procedura, nejasne procedure
- Nekoherentnost između ciljeva i raspoloživih financijskih sredstava
- Zastarjeli informatički sustavi, sigurnosni problemi u zaštiti podataka i sustava, prekidi u radu sustava zbog zastarjele opreme,...

➤ **Rizici koji se odnose na zaposlenike i organizaciju:**

- Nedostatan broj zaposlenika odgovarajućeg znanja i stručnosti
- Prekomjerna ovisnost o zaposlenima na određeno vrijeme ili kooperantima
- Visoka fluktuacija zaposlenika
- Neetično ponašanje zaposlenika i/ili čelnika (sukob interesa, diskriminacija,...)
- Izostanak jasne linije izvješćivanja
- Neprimjerena podjela dužnosti
- Neadekvatna struktura upravljanja i mehanizama nadzora
- Neadekvatno delegiranje ovlasti
- Nedovoljno razrađene procedure za osiguranje sigurnosti zaposlenika, objekata i opreme

➤ **Rizici s aspekta zakonitosti i pravilnosti**

- Nejasna pravila i propisi
- Nerazgovjetni i pretjerano složeni propisi
- Zastarjela i nedosljedna pravila
- Česte zakonske promjene koje utječu na pravila poslovanja
- Rizici vezani uz komunikaciju i informiranje
- Neučinkovita komunikacija s

vanjskim partnerima u pogledu ostvarenja ciljeva

- Nedostatna komunikacija između čelnika društva i osnivača (JLS)
- Nedjelotvorna komunikacija unutar organizacijskih jedinica društva
- Loša reputacija društva zbog manjkavih ili loših odnosa s medijima i javnosti općenito
- Loša kvaliteta i dostupnost informacija važnih za poslovanje

➤ **Fiskalni rizici**

- Nerealne pretpostavke o mogućim prihodima
- Nerealne pretpostavke o dostupnosti vanjskih izvora financiranja
- Dugoročni ugovori koji se ne mogu raskinuti bez plaćanja visokih penala
- Slab sustav unutarnjih kontrola koji dovodi do rizika nemogućnosti sastavljanja Izjave o fiskalnoj odgovornosti (obrazac 1a)
- Nemogućnost pravovremenog objavljivanja pozitivnih godišnjih izvješća
- Pad informacijskog sustava

Osnovni koraci u uspostavi FUiK-a

- *Uspostavljanje Registra rizika*
- *Donošenje internih procedura vezanih uz financijske učinke određenih procesa*
- *Pisanim procedurama urediti područja visokog rizika koji mogu dovesti do stvaranja neplaniranih*

*rashoda i prekoračenja raspoloživih
financijskih sredstava*

- *Vrednovanje i utvrđivanje opravda-
nosti pojedinih projekata*
- *Donošenje procedure kojom se
utvrđuju mjere naplate potraživanja*
- *Provođenje suštinske kontrole ugo-
vorenih roba, usluga i radova*
- *Detaljno propisan način zaprimanja
i provjere ulaznih računa te plaćanja
po računima na način da podupire
realizaciju ciljeva i strateških planova*
- *Aдекватnost organizacijske strukture*

Svaka od navedenih točaka predstavlja unapređenje poslovnog procesa i poslovanja društva općenito, tako da bi njihovo provođenje trebao biti cilj čelnicima društva bez obzira moraju li ili ne primijeniti sustav FUiK-a u svom društvu.

Zaključak

Sustav financijskog upravljanja i kontro-
la je na neki način nametnut Republici Hr-
vatskoj od strane EU, ali analizirajući kom-
ponente ili zahtjeve tog sustava mogu se
uočiti samo prednosti njegove primjene na
svim razinama javne uprave. Profitne organ-
izacije izvan javne uprave na određeni način
svojevoljno primjenjuju princip FUiK-a u
svom poslovanju, jer se ravnaju osnovnim
načelima dobrog gospodarenja vlastitim
financijskim sredstvima radi unapređenja i
poboljšanja svog cjelokupnog poslovanja.

Za javnu upravu je karakteristično da
se tek uči principima dobrog gospodaren-
ja (čast izuzecima), pa je nužna primjena
odgovarajućih zakonskih normi kojim se
prisiljava javne ustanove i trgovačka društva

osnovana od strane RH i JLP(R)S, da pri
svom poslovanju primjenjuju metodologiju
koja će osigurati kvalitetno upravljanje fi-
nancijskim sredstvima kojim raspolažu.

Upravitelji stambenih zgrada osnovani
od strane JLP(R)S, već sada svoje poslovanje
vode na način trgovačkih društava izvan
javne uprave, ali nije na odmet proučiti i
primijeniti metodologiju koja se nudi kroz
sustav financijskog upravljanja i kontrole.



Mogućnosti korištenja modernih informacijskih tehnologija za potrebe upravitelja



1. Uvod

U današnje vrijeme, kada je Internet već odavno postao normalna i svakodnevna stvar poput vodovodne ili elektrodistribucijske mreže, najzanimljiviji informatički tehnološki napredak se ostvaruje u domeni mobilnih aplikacija (aplikacija za smartphone, tablete ili slične vrste ručnih prijenosnih uređaja), u domeni globalnog pozicioniranja (GPS), te u domeni komunikacije na način inspiriran komunikacijom u popularnim društvenim mrežama. Stoga su i proizvodi informatičkih tvrtki usmjereni na pokrivanje upravo tih oblasti.

2. WEB USZ

Tako su upravitelji stambenim zgradama zainteresirani za komunikaciju sa suvlasnicima, ali i za koordinaciju svojih tehničkih referenata koji su na terenu, a sve putem mobilnih uređaja, a suvlasnici za komunikaciju s upraviteljem, ali i za međusobnu komunikaciju s ostalim suvlasnicima stambene zgrade. U tu svrhu tvrtka LIBUSOFT CICOM d.o.o. je razvila novu generaciju WEB USZ programa. Osim standardnih, od ranije poznatih funkcionalnosti te aplikacije kao što su izvješćivanje suvlasnika i ovlaštenih predstavnika o financijskim i drugim pokazateljima bitnim za stambenu zgradu (dnevnicu radova, godišnji programi upravljanja), te prijava kvarova preko WEB sučelja od strane ovlaštenog predstavnika suvlasnika, novu generaciju programa odlikuju i slijedeće karakteristike:

- *Sučelje se automatski prilagođava veličini ekrana s kojeg se program pokrene, tako da je pregledno i lako upotrebljivo bez obzira na to pokren-*

uo se program sa stolnog računala, sa tablet računala, sa smartphonea ili s nekog specijaliziranog ručnog terminala.

- *Korisnik sam može konfigurirati određene elemente sučelja.*
- *Sučelje i 'podvozje' sustava su opremljeni mogućnošću spremanja i prikaza geo-prostornih podataka koji osiguravaju brzo i pouzdano lociranje mjesta intervencije na digitalnoj karti.*
- *Korištenje najnovijih tehnologija otvara prostor iskorištavanju mogućnosti samog uređaja na kojem se programi pokreću, tako da se ovisno o samom uređaju mogu dograditi: snimanje, spremanje i slanje fotografije, skeniranja, ispisi, RFI čipovi, praćenje pozicija i razne druge napredne mogućnosti.*

Na taj način je suvlasnicima omogućeno da u svakom trenutku znaju stanje na zgradi u kojoj su suvlasnici, ali isto tako je moguće i upravitelju da preko svojih prava pristupa programu, koja su po prirodi stvari šira nego ona od suvlasnika, također ima on-line uvid u stanje na terenu. Korištenje modernih grafičkih prikaza sa kartama, grafikonima, dijagramima raznih oblika (linijski, 'pite', stupići) čine sustav preglednijim i lakšim za korištenje krajnjem korisniku.

Uz spomenuti WEB USZ sustav, koji je više okrenut poslovanju upravitelja sa zgradama, suvlasnicima i tehničkim referentima, tvrtka LIBUSOFT CICOM d.o.o. trenutačno razvija i poslovni BI sustav na mobilnim platformama koji voditeljima tvrtki omogućava uvid u poslovanje tvrtke putem mobilnog uređaja.

Za početak je odabrano nekoliko osnovnih pokazatelja (stanje računa, top-liste dužnika i dobavljača, i sl.), a vremenom će se dodavati i ostali pokazatelji. Sustav se razvija na istoj platformi kao i WEB USZ i neovisan je o tome poziva li ga se sa stolnog računala, tablet računala ili smartphonea.

3. e-Naplata

U zadnjih dvije-tri godine se često susrećemo s pojmom e-poslovanje, a u okviru toga i s pojmom e-računi. Elektroničko poslovanje u prvom redu ima zadatak da olakša i pojednostavi poslovanje, čime kroz poboljšan pregled i evidenciju i automatizaciju obrade, umanjuje greške i slučajne propuste u radu s računima i na taj način poboljšava samu naplatu.

U medijima i u razgovorima se često koriste različiti pojmovi koji su vezani za elektroničko poslovanje, ali njihovo značenje nekada nije svima do kraja jasno. Onima koji se ne bave informatikom pojam e-Račun može značiti različite stvari jer svaki račun koji ne dođe u papirnatim obliku dolazi u nekoj od elektroničkih varijanti. Ovo izlaganje ima za namjeru pojasniti pojmove koji se javljaju kada se govori o e-Računima i njima srodnim proizvodima, te objasniti tu problematiku s pozicije prikupljanja (namjerno se ne koristi termin 'fakturiranja') pričuve.

4. Račun u .pdf ili .doc formatu - dostavljen u attachmentu e-maila

Pri spominjanju pojma e-Račun, većina će prvo pomisliti na račun dostavljen (ili poslan) u attachmentu e-maila. To je način izdavanja računa u kojem izdavatelj računa

svojim korisnicima koji imaju e-mail adresu šalju račun u attachmentu maila, a korisnici primaju račun u svoj e-mail inbox, odakle ga poslije, u svrhu plaćanja, ili odštampaju ili copy-pasteaju podatke iz tog računa na stranicu Internet bankarstva, ili (u zadnje vrijeme) ako se na takvom računu nalazi i QR kod ili 2D barcode, uslikaju račun s ekrana ili papira svojim smartphoneom i specijaliziranom bankovnom aplikacijom za smartphone izvrše plaćanje.

Takav način, ma koliko se činio jednostavan i uobičajen u današnje vrijeme, ima i svoja ograničenja.

Prvo, da bi račun bio vjerodostojan mora se sa sigurnošću moći ustanoviti tko je izdavatelj računa, te se mora garantirati da se račun nije mijenjao nakon slanja. Te dvije stvari se reguliraju takozvanim elektroničkim potpisom i vremeniskim žigom računa, što se na račun dodaju pomoću certifikata koje izdaje FINA.

Kada se takvo izdavanje računa posmatra sa stanovišta prikupljanja sredstava zajedničke pričuve, pojavljuje se jedna olakšavajuća okolnost, a to je da osnova za plaćanje pričuve nije izdani račun nego sklopljeni ugovor, tako da je građanima uplatna dokumentacija koju dobivaju samo pomoć i podsjećanje da su za to razdoblje po ugovoru dužni platiti ugovorni iznos, a izdavatelju računa je samo pomoć pri knjiženju, putem poziva na broj.

To znači da računi ne moraju biti potpisani jer niti nisu osnova za plaćanje, samo im je neophodno osigurati nepromjenjivost, što se postiže jednostavnim uključivanjem opcije 'Read only' na dokumente koji se spremaju u attachment maila. Na taj način bi ovakvo slanje računa i bilo podesno za

samu pričuvu. Slanje računa mailom ima i određene druge probleme. Naime, građani relativno često mijenjaju e-mail adrese, ne prazne redovito svoje inboxe na e-mail računima čime onemogućavaju primitak novih mailova, tako da izdavatelj računa ne može nikad biti siguran da će poslani e-mail i biti uručen i pročitani. Svi ti razlozi ipak čine slanje računa (i/ili uplatnica) mailom u attachmentu u određenoj mjeri nepraktičnim, a na svakom je upravitelju da 'odvagne' koristi i nedostatke takvog načina.

Nalog za izravno terećenje i trajni nalog

Mjesečne obveze koje suvlasnici imaju prema sredstvima zajedničke pričuve imaju slijedeće karakteristike:

- *Plaćaju se svaki mjesec.*
- *Mjesečni iznos im je stalno isti, onaj određen ugovorom, osim ako se suvlasnici ne dogovore promjenu iznosa pričuve.*
- *Na te obveze ne može biti žalbe koja bi plaćanje odgodila, umanjila ili zaustavila, jer se ne radi ni o kakvoj robi niti usluzi, nego se radi o ugovoru utvrđenoj trajnoj obvezi.*
- *Dospijeće im je unaprijed ugovorom određeno uvijek isti dan u mjesecu.*

Te karakteristike ih čine izrazito pogodnim za plaćanje putem trajnih naloga ili, još bolje, putem naloga za izravno terećenje. U praksi se ta dva pojma često mješaju, pa ćemo ovdje objasniti razliku između njih.

Trajni nalog je nalog koji stranka otvori u banci i kojim naloži da se svaki mjesec određeni iznos isplati s njenog računa na

neki drugi račun. Taj nalog traje do njegove promjene ili opoziva.

Nalog za izravno terećenje podrazumijeva razmjenu podataka između izdavatelja računa i banaka. Banke svaki mjesec šalju izdavateljima datoteke s otvorenim trajnim nalogima prema tom izdavaču. Izdavač računa učitava te podatke, radi obračune, i vraća te tablice ažurirane iznosom mjesečne obveze natrag u banku. Pri tome korisnicima trajnih naloga može ili ne poslati nikakav račun ili im može poslati račun na kojem je jasno naznačeno (npr. watermarkom dijagonalno preko cijelog računa) da se račun plaća trajnim nalogom. Banke učitavaju tako ažurirane datoteke i rade naplatu. U slučaju da na računu korisnika naloga za izravno terećenje, različite banke reagiraju na različit način. Neke vraćaju izdavatelju datoteku s popisom neizvršenih naloga, kako bi izdavatelj poslao 'papirnati' račun, a neke ne vraćaju izdavatelju nikakvu informaciju nego taj nalog pretvaraju u dug stranke i dalje ga rješavaju 'bankarskim' metodama.

Kao dio integriranja u različite sustave EU, Republika Hrvatska će vremenom pristupiti i takozvanom **SEPA projektu** (Single Euro Payment Area) koji će unijeti određene dodatne olakšice u obradu naloga za izravno terećenje. Naime, trenutno izdavatelj računa mora znati u kojoj banci je stranka otvorila tekući račun i pri obradi naloga komunicira s tom bankom. U praksi se to manifestira tako da izdavatelji računa komuniciraju sa po pet-šest različitih banaka od kojih svaka ima svoju filozofiju rada i svaka ima svoj izgled datoteke. Nakon pristupanja SEPA projektu izdavatelj će komunicirati samo sa svojom bankom, a banke će međusobno, preko klirinškog sustava, rješavati plaćanja. Glavna prednost plaćanja putem trajnih

naloga ili naloga za izravno terećenje je ta da krajnji korisnik (suvlasnik) nema nikakvog posla oko plaćanja. Ne mora ništa ni 'kliknuti', ni štampati, ni uslikati, ni copy-pasteati. Sustav radi samostalno, a opet korisnik ga može opozvati u svakom trenutku ako to želi. Sa stanovišta učinkovitosti naplate, ovo je najefikasniji sustav.

E-račun

'Pravi' e-račun podrazumijeva potpunu elektroničku komunikaciju između izdavatelja i primatelja računa. U našem slučaju, izdavatelji su stambene zgrade putem upravitelja, a primatelji su pravne i fizičke osobe – suvlasnici stanova u zgradama na upravljanju. E-Račun podrazumijeva da na obje strane, dakle i na strani izdavatelja i na strani primatelja, postoji informatički sustav koji će izdavati odnosno primati e-Račune. Na strani izdavatelja to je sustav za izdavanje računa (fakturiranje, billing), a na strani primatelja to mogu biti:

Za fizičke osobe

- *Portal Internet bankarstva*
- *Portal posrednika (poslije ćemo objasniti što su to posrednici) na kojem se vide otvoreni računi i na kojem je omogućeno njihovo plaćanje kreditnim karticama.*

Za pravne osobe

- *Portal Internet bankarstva*
- *Portal posrednika*
- *Vlastiti informatički sustav*

Što su to **posrednici**? Posrednici su pravne osobe koje prihvaćaju izdane račune od izdavatelja, obrađuju ih, te ih

dostavljaju bankama radi pohrane na portal Internet bankarstva.

Trenutačno u Hrvatskoj posluje šest većih posrednika i svaki od njih ima neke svoje specifičnosti.

Prva kategorija po kojoj se mogu podijeliti je kategorija **banaka s kojima surađuju**. Neki posrednici surađuju samo s 'velikim' bankama (ZABA, PBZ), neki samo s nekim malo manjim (RBA, Erste,...). To konkretno znači da ako suvlasnik koji ima Internet bankarstvo kod jedne banke želi dobiti e-račun od izdavatelja, izdavatelj mora sklopiti ugovor s posrednikom koji surađuje upravo s tom bankom. A to opet znači da bi izdavatelj računa mogao doći u situaciju da mora sklopiti ugovor s više posrednika. Koliko je autoru teksta poznato, u tijeku su pregovori oko rješavanja takve situacije.

Druga kategorija po kojoj se mogu podijeliti je kategorija **vrste osobe primatelja računa** za koje rade. Neki posrednici rade isključivo s fizičkim osobama, a neki isključivo s pravnim. Oni koji rade s fizičkim osobama često koriste oznaku **B2C** (Business to customer), a oni koji rade s pravnim osobama koriste **B2B** (Business to business).

Treća kategorija po kojoj se mogu podijeliti je pitanje imaju li ili nemaju **svoj vlastiti portal**? Posrednici koji imaju svoj vlastiti portal ne moraju slati račune na plaćanje bankama koje ih onda smještaju na svoj portal Internet bankarstva, nego ih objavljuju na svom portalu, bez obzira na to u kojoj banci stranka ima otvoren tekući račun. Računi se na tim portalima uglavnom mogu platiti kreditnom karticom. Neki portali pohranjuju samo račune, a neki pohranjuju i druge dokumente (npr. Hrvatska Pošta je svoj portal eBox kon-

cipirala doslovno kao elektronički poštanski sandučić u koji se sprema sve ono što i inače ide u obični poštanski sandučić). Tako je u eBox osim računa moguće spremiti i trajno pohraniti poruke, pisma i druge dokumente.

Primanje e-računa

Primanje e-Računa je upraviteljima stambenim zgradama zanimljivo u smislu sveukupne informatizacije poslovanja u RH, pri čemu će izvođači radova, banke, FINA i ostali 'dobavljači' za zgrade u skoroj budućnosti imati mogućnost slanja 'pravih' e-Računa, pa će i informatički sustavi morati biti osposobljeni da automatikom prihvate e-Račun i pohrane ga u knjigu ulaznih računa, DMS, uredsko poslovanje i gdje već treba. Zakonske obveze za to još uvijek nema, osim u segmentu javne nabave gdje će od 01.01.2016. informatički sustavi morati biti sposobni zaprimiti ulazni e-račun.



Pravodobno utuživanje dužnika zajedničke pričuve uz mogućnost nagodbe i oprosta zateznih kamata

*- neka pitanja odnosa upravitelja, predstavnika
suvlasnika i suvlasnika*



dr.sc. Hrvoje Kačer

redoviti profesor u trajnom zvanju na Pravnom
fakultetu Sveučilišta u Splitu

I. Uvod

Kao što se to ponekad događa, ovaj rad je počeo svoj život pod potpuno drugim ne samo naslovom, nego i idejom. Radilo se o mogućnosti ili nemogućnosti, dopuštenosti ili nedopuštenosti oprosta zateznih kamata i/ili troškova postupka prisilne naplate od suvlasnika za dugovanja temeljem obveze plaćanja zajedničke pričuve¹.

Tijekom vremena to se pretvorilo (ograničilo) u samo povod ovom pisanju koje je dobilo bitno šire ambicije. Naime, vrlo brzo se pokazalo da je pravi problem ne samo daleko širi, nego i prilično neistražen i da se radi o ukupnom odnosu tri subjektiteta – upravitelja, suvlasnika i predstavnika suvlasnika. Radi se o dvojbi ima li i pod kojim uvjetima (posebno i glede uloge predstavnika suvlasnika) upravitelj zgrade u odnosu na bilo kojeg dužnika zajedničke pričuve nagađati se, a posebno glede zakonskih zateznih kamata, eventualno i troškova postupka. Naravno, izvedeni zaključci su na odgovarajući način primjenjivi i na druge slučajeve.

Konkretno, dosadašnja povijest normative i prakse upravitelja zgrada se ovim konkretnim pitanjem ovlasti stvarno minimalno bavila, vrlo vjerojatno i zato što je obilježen nizom pravih pravnih skandala za koje ni upravitelji ni suvlasnici ni predstavnici ne snose baš nikakvu odgovornost, a svi su nanijeli i upraviteljima i suvlasnicima značajnu štetu.

Naprotiv, ključna odgovornost je na zakonodavcu koji iz potpuno nerazumljivih

razloga ovu problematiku niti razumije niti je smatra toliko značajnom da joj se barem malo više posveti (ili, što bi bilo još bolje, da prepusti stručni dio onima koji ovu problematiku i razumiju i žele i mogu kvalitetno i bez ikakvih troškova izraditi nacrt zakonskog teksta.

II. Pravni izvori

Kao i glede bilo kojeg drugog pravnog pitanja, i u odnosu na pitanja kojima se bavi ovaj tekst osnovni pravni izvor je Ustav Republike Hrvatske².

Međutim, Ustav vrlo rijetko ima konkretne odgovore koji ne traže daljnja istraživanja, pravilo je da je Ustav samo mjesto uporišta za daljnju razradu u nižim pravnim aktima, posebno zakonima. Upravo tako je i ovdje slučaj.

Sedes materiae glede upravitelja zgrada općenito je svakako Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima³, kao i Zakon o zemljišnim knjigama⁴.

Za upravitelje i suvlasnike veliko je i značenje Uredbe o održavanju zgrada⁵ kao podzakonskog akta koja praktično razrađuje neka osnovna pitanja glede pričuve, a uvijek treba biti svjestan ograničenja koja sus-

² Ustav Republike Hrvatske (NN 56/90., 135/97., 8/98. - pročišćeni tekst, 113/00., 124/00. - pročišćeni tekst, 28/01., 41/01. - pročišćeni tekst, 55/01., 76/10, 85/10. - pročišćeni tekst - nastavno: Ustav ili Ustav Republike Hrvatske).

³ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12., 152/14. - nastavno: ZV ili Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

⁴ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08. i 126/10., 55/13, 60/13. - nastavno: ZZK ili Zakon op zemljišnim knjigama).

⁵ Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97., 117/05. - nastavno: Uredba ili Uredba o održavanju zgrada).

¹ Taj početni naslov je glasio: Pravodobno utuživanje dužnika zajedničke pričuve uz mogućnost nagodbe i oprosta zateznih kamata.

tav nameće podzakonskim aktima, a koja se u praksi (pre)često pokušavaju izbjeći⁶. Međutim, Uredba nam ne može dati odgovore na pitanje o odgovornosti upravitelja u svezi legalizacije jer se ona (primarno) bavi tzv. tehničkim, a ne pravnim pitanjima, ali svako tehničko pitanje ima (ili barem može imati) i svoj pravni aspekt.

Ukoliko se netko ne ponaša sukladno pravnoj obvezi onda dolazi do građanskopravne odgovornosti, a *sedes materiae* glede građanskopravne odgovornosti je svakako Zakon o obveznim odnosima⁷.

Sigurno je da, po naravi stvari, od značenja može biti i Zakon o najmu stanova⁸, ali i Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama⁹.

Izvan navedenoga pravni izvor je svaka pravna norma bilo koje razine koja se, bilo izravno, bilo neizravno, bavi pitanjem upravljanjem zgradama.

Posebnu ulogu ima sudska praksa kao pravni izvor *sui generis*. Unatoč činjenici da Ustav ne spominje sudsku praksu kao nešto temeljem čega sudovi sude (ali se zato spominju **drugi važeći izvori prava** bez preciziranja o kojim se to izvorima radi, pa bi to moglo uključiti i sudsku praksu), u praksi je to (ipak) potpuno drukčije.

Sudovi slijede stavove viših sudova, a takav *modus operandi* je čak i formaliziran u Zakonu o sudovima sa čitavim nizom prednosti takvog zakonskog rješenja, ali i sa, smatramo, doista barem upitnom ustavnošću tog istog rješenja koje se brani time što i Ustav obvezuje Vrhovni sud Republike Hrvatske na ujednačavanje sudske prakse i time na pozitivan doprinos pravnoj sigurnosti i vladavini prava, a ako sudska praksa ne bi bila i pravni izvor onda je stvarno nejasno kako bi Vrhovni sud Republike Hrvatske uopće mogao ispuniti svoju Ustavom određenu ulogu.

U svakom slučaju treba kao pozitivne primjere istaknuti Ustavni sud Republike Hrvatske (koji je konačno presjekao dvojbe oko aktivne legitimacije upravitelja) i Vrhovni sud Republike Hrvatske (ako ništa drugo barem glede poznatog „slučaja Tehnosta iz Vukovara).

Međutim, kako smo već naveli, problemi kao da naviru, nedavno smo po tko zna koji put vidjeli presudu suda u prvom stupnju koja spada u rubriku poznatu pod imenom legendarnog sportskog komentatora Mladena Delića, odnosno u rubriku „Ljudi moji, je li to moguće?“. Naime, Općinski sud u Krapini je u jednoj novijoj presudi zauzeo stav kako nema prinudne uprave u zgradama u kojima nije provedeno etažiranje.

Pravni izvor *sui generis* je i pravna znanost, uključujući i ovaj tekst, kao i brojne druge znanstvene i stručne tekstove. Pri tome treba samo jasno naglasiti da se uvijek i samo radi o snazi argumenta, a nikad i nikako o argumentu snage¹⁰, jer znanost i

⁶ Na taj način donositelj podzakonskog akta suprotno Ustavu preuzima na sebe položaj zakonodavca, što u bitnom ugrožava i pravnu sigurnost i vladavinu prava. ⁷ Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08., 125/11. – nastavno: ZOO ili Zakon o obveznim odnosima).

⁸ Zakon o najmu stanova (NN 91/96., 48/98., 2/06., – nastavno: ZONS ili Zakon o najmu stanova).

⁹ Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama (nastavno: Kodeks ili Kodeks poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama je donesen od strane članova Udruženja upravitelja nekretninama Hrvatske gospodarske komore na Vijeću udruženja upravitelja nekretninama održanom 16. ožujka 2010. god.

¹⁰ Ipak, iznimka je kada je sudac istodobno i znanstvenik (takvih primjera imamo jako mnogo, najviše na Ustavnom sudu RH).

struka argument snage (za razliku od sudske prakse gdje viši sud ima ovlast ukidati i mijenjati odluke nižih sudova) jednostavno **niti imaju niti mogu imati.**

Iako nikada nećemo ni znati (a još manje moći dokazati) koliko su pravna znanost i pravna struka uopće doprinijeli rješavanju nekih problema upravitelja i suvlasnika ipak je više nego sigurno da je taj doprinos svojim argumentima bio dosta značajan (posebno i od kada je pri Hrvatskoj gospodarskoj komori aktivna odgovarajuća sekcija koja uključuje i upravitelje zgrada).

III. Kratak povijesni prikaz (nekih) problema u upravljanju

Djelatnost upravljanja spada svakako među najmlađe djelatnosti u RH, to je djelatnost čiji i formalni i pravi početak datira sa početkom 1997. god.¹¹, nakon što je stupio na snagu ZV. Kao i svaki drugi početak i početak upravitelja je bio jako težak.

Pravi problem je u tome što problema nema (kao što bi bilo ne samo poželjno, nego i normalno) sve manje i manje, nego izgleda kao da se rješenjem jednog (barem

velikog) problema odjednom stvori nekoliko (pa makar i manjih).

Na pravnom planu je relativno brzo došlo do prvog velikog problema kada je jedan županijski sud doveo u pitanje aktivnu legitimaciju upravitelja zgrada pokretati sudske postupke, u prvom redu radi naplate neplaćene pričuve¹².

Nakon što je struka stvarno učinila ono što joj je i zadatak (javni i argumentirani i legitimni pritisak kako bi se svi upoznali sa problemom i angažirali na njegovom rješavanju) Ustavni sud RH je presudio tako da se problem aktivne legitimacije može smatrati riješenim (iako bi bilo bolje da je to učinio zakonodavac, ovako se ipak još uvijek događaju i drukčija tumačenja u praksi).

Nažalost, čitav niz argumentiranih prijedloga onih koji se bave upravljanjem zgradama (da spomenemo **exempli causa** samo neke od onih glede kojih dvojbi ne bi ni smjelo biti - pravni subjektivitet zgrade, uvođenje barem još jedne kvalificirane većine u odlučivanju osim nadpolovične i one svih suvlasnika, ograničenje pristupa djelatnosti upravitelja zgrada na profesionalce, provedba zakona glede najnižeg iznosa zajedničke pričuve....) kao da je ostao potpuno neprimijećen od strane zakonodavca, i to onog istog koji gotovo obara svjetski rekord u broju donesenih zakona u

¹¹ Naravno da se zgradama i prije toga upravljalo, pa su u bivšoj državi postojali tzv. SLZ-ovi, ali to nije moguće ni uspoređivati, još manje izjednačavati. Naime, jedno je bilo upravljati u sustavu društvenog vlasništva odnosno nevlasništva i rješavanje svih problema zahvaćanjem u neku zajedničku kasu uz politički blagoslov nekog iz komiteta, potpuno drugo je kada se radi o imovini konkretnih suvlasnika koji tu imovinu uživaju, ali i koji za tu imovinu i te kako odgovaraju, suvlasnika koji nažalost često uopće nisu svjesni ni svojih prava (rjeđe) ni svojih odgovornosti (vrlo često). Vidjeti i u: Damir Kontrec, Djelatnost upravitelja i namjena zajedničke pričuve, Zbornik radova sa savjetovanja upravitelja nekretninama, Udruga Upravitelj, Zagreb, 2012., str. 2.

¹² Vidjeti više o tome u: Hrvoje Kačer, Neke dvojbe oko pravnog statusa upravitelja i posebno njegove aktivne legitimacije, Hrvatska pravna revija, broj 6 / 2004., str. 1.- 7., Hrvoje Kačer, Jesu li upravitelji postali subjekti drugog reda ili treba li upravitelje uništiti, Zbornik radova sa savjetovanja upravitelja nekretninama, Udruga Upravitelj, Zagreb, 2006., 1.-3. str. 2. Hrvoje Kačer, Pravni status upravitelja zgrada u sudskim postupcima ili kako je USRH zaštitio pravnu sigurnost i vladavinu prava, Hrvatska pravna revija broj 9/06, str. 8.-12.

mandatu, a u unutar njih po broju onih koji su doneseni po žurnom postupku¹³.

IV. Tumačenje u pravu

Svaka pravna norma predstavlja skup riječi koje imaju određeno značenje ili određena značenja koja treba utvrditi. Uslijed čitavog niza uzroka (pri čemu bogatstvo nekog jezika, kao i gramatika imaju značajnu ulogu) tom sklopu riječi (znakova) je često dosta složeno dati pravo značenje¹⁴ i baš na tom zadatku se vidi vrsnoća onoga tko primjenjuje (tumači) pravnu normu.

Postoje opće prihvaćena pravila tumačenja, u dosta velikoj mjeri je prihvaćen i njihov međusobni odnos, ali ipak u praksi (pre) često dolazi do problema. To je svojstvo koje nije posebnost samo kontinentalnoeuropskog prava (kojem i mi kao pravni sustav pripadamo) nego vrijedi i kao svojstvo precidentnog prava, što problem svakako čini još značajnijim.

Prema jednoj definiciji, tumačenje je *“... duhovna djelatnost koja otkriva moguća značenja pravnih odredaba i u njima hipoteze, traženja, određenja delikta i sankcije, te odlučuje koje je od tih mogućih značenja najbolje”*¹⁵.

Tumačenje redovito započinje jezičnim tumačenjem, bez kojeg nije ni moguće pristupiti ostalim metodama tumačenja (povijesnoj, sistematskoj, logičkoj, subjek-

tivnoj, objektivnoj, doslovnoj, proširenoj, suženoj...¹⁶). U suštini se radi o argumentima ili razlozima koji nemaju prisilni karakter i koje tumači koriste da bi uvjerali druge da je njihova odluka ispravna ili da bi uvjerali druge da donesu baš takvu odluku¹⁷.

Jezična metoda tumačenja obično predstavlja početak postupka tumačenja. Ova metoda pokazuje značenje pojedinih riječi od kojih se sastoji pravna norma. Analizirajući značenje riječi, njihov raspored, gramatičku povezanost i interpunkcije, to tumačenje (interpretacija) prikazuje smisao što ga izražavaju pojedine riječi. Njenom se uporabom nastoji utvrditi smisao koji proizlazi iz uporabljenih riječi, bez ikakva obzira na *ratio legis*, ili na konkretan slučaj koji se rješava.

Jezičnoj je metodi svrha istražiti značenje pravnog propisa, uzetog za sebe kao skup riječi, koje u svojoj međusobnoj povezanosti imaju određeni smisao. Ovim tumačenjem se dobiva jedno (rjeđe) ili više (češće) mogućih značenja pojedinih riječi i cjeline pravne norme. Pri tome je naravno važan svaki detalj koji može (ali i ne mora) biti odlučan. Npr. može biti bitno i koje je glagolsko vrijeme upotrijebljeno (npr. ako je u nekoj normi propisano da “...će se...” određeno pitanje “...urediti posebnim propisom.”, tada je jasno da se misli na propis koji u to vrijeme još nije donesen, jer se uporabilo buduće vrijeme) iako postignuti rezultat treba biti provjeren uporabom i

¹³ U četvrtom sazivu Hrvatskog sabora više od dvije trećine (točnije 417) zakona od ukupnog broja donesenih zakona (622) doneseno je po hitnom postupku. U kasnijim sazivima taj odnos se, nažalost, još i pogoršao.

¹⁴ Školski primjer je igra riječi “Ići ćeš vratiti se nećeš poginuti”.

¹⁵ Vidjeti više o tome u: Nikola Visković, *Teorija države i prava*, Birotehnika, Zagreb, 2001., str. 243.

¹⁶ Svaka od ovih metoda se može dalje dijeliti na podvrste, a ne radi se o zatvorenom krugu (numerus clausus) nabiranja jer se razvitkom znanosti i prakse krug tih metoda stalno širi.

¹⁷ Na ovo pojednostavljenje i raskid sa određenim zabudama prema kojima su metode siguran način da se dođe do apsolutno istinitih ili pravih značenja pravnih normi odlučno je utjecao razvitak tzv. teorije argumentacije - vidjeti u: Nikola Visković, op. cit., str. 247.

drugih metoda, a posebno teleološkom metodom tumačenja.

U pravilu je jezična metoda **tek priprema i pretpostavka** za uporabu drugih metoda uz pomoć kojih se konačno otkriva pravo značenje iz kruga mogućih značenja. **Što znače pojedini izrazi iz normativnih odredaba, spoznaje se tek primjenom drugih pravila tumačenja, na kraju ciljnim tumačenjem kao APSOLUTNO odlučujućim**¹⁸.

Nakon jezične metode, u pravilu se rabi **logičko tumačenje**, posebno uporaba brojnih argumenata formuliranih u nizu logičkih pravila, pri čemu postoje opći principi logike i posebni principi pravne logike, koji sadrže i specifičnosti kao posljedicu predmeta na koji se odnose. Kao primjere moguće je navesti *argumentum a contrario* (argument suprotnosti), *argumentum a minori ad maius* (argument zaključivanja od manjeg na veće), *argumentum a maiori ad minus* (argument zaključivanja od većeg na manje), *argumentum per analogiam* (argument zaključivanja po sličnosti), argument naravi stvari (*argumentum rerum natura*) i argument autoriteta (*argumentum ab exemplo*)¹⁹. U slučaju nesuglasja sa ciljnim tumačenjem prednost **ima (uvijek) ciljno tumačenje**²⁰.

Ciljna (teleološka) metoda tumačenja je metoda kojom se ispituje uloga pravne norme u društvu i zaključuje da je njeno

pravo značenje u određenom pravnom odnosu ono značenje koje najbolje izražava vladajuće društvene ciljeve.

Upravo ciljna metoda se (kako smo već naglasili) smatra odlučnom u svim onim slučajevima postojanja više mogućih (vjerojatnih) pravih značenja, pa njena uporaba mora otkriti ono (jedino) pravo značenje te pravne norme.

Zbog toga je ciljno tumačenje najvažnije, odlučno i završno u postupku tumačenja (razumijevanja) pravnih normi, a sva druga pravila tumačenja njemu su podređena i njemu služe²¹. Inače, razlikuju se **subjektivno** i **objektivno** ciljno tumačenje.

Subjektivno ciljno tumačenje je ono tumačenje koje u prvi plan stavlja ono što je zakonodavac stvarno htio (npr. kod svih novela kaznenog i prekršajnog prava izrijeком se potreba za promjenom argumentirala potrebom za većom učinkovitošću pravosuđa), a **objektivno ciljno tumačenje** favorizira ono što najbolje odgovara aktualnim potrebama i ciljevima društva (što je nešto što se vremenom mijenja, ponekad čak i jako bitno).

Makar na prvi pogled sve izgleda i jasno i različito, ipak ponekad (i to ne tako rijetko) nije lako odrediti crtu razgraničenja. Što je pravna norma starija (ili što je prošlo više vremena od njenog donošenja pa do postupka tumačenja, odnosno što je uvjerljivija teza da se radi o zastarijevanju početnih ciljeva zbog kojih je norma donesena) to je prihvatljivije objektivno ciljno tumačenje i obrnuto.

Naravno, *questio facti* (ali i mogući „kamen spoticanja“) je pitanje što je to „stara“ pravna

¹⁸ Vidjeti tako u: Nikola Visković, op. cit., str. 249. Ovo i ranije postojeća tvrdnja je sada, približavanjem Europi, još daleko više dobila na značenju.

¹⁹ Naravno, ne radi se o taksativnom nabravanju, jer postoji još argumenata koji nisu navedeni.

²⁰ Vidjeti tako u: Nikola Visković, op. cit., str. 249. Pri tome treba uvijek paziti na ograničenja u ciljnoj metodi na koja i u ovom tekstu upozoravamo (*tumač se mora kretati u granicama onoga što omogućava jezična metoda, eventualno odstupanje je u pravilu protupravno prekoračenje ovlasti, a jako, jako rijetko opravdano odstupanje do pravila*).

²¹ Vidjeti tako u: Nikola Visković, op. cit., str. 250., više o tome i u: Oleg Mandić, Sistem i interpretacija prava, Narodne novine, Zagreb, 1971. god., str. 201 i dalje.

norma, a što norma koja nije "stara". Prema jednom mišljenju, kriterij za primjenu subjektivne ili objektivne metode ciljnog tumačenja jest je li (da li je) cilj koji je normotvorac postavio u vrijeme donošenja norme zastario ili nije, pri čemu se naravno postavlja pitanje tko će to i na koji način utvrditi.

Ono što treba naglasiti je vječna dvojba smije li se ciljnom metodom ići izvan onoga što dopušta jezično tumačenje. Jedni smatraju da ciljna metoda služi baš da bi ispravila nejasnoće jezične (u prvom redu, ali ne samo te, nego i drugih) metode, pa to nema svrhe ako joj se postave takva ograničenja.

Drugi pak smatraju da normotvorac uvijek može normu promijeniti ako njom nije zadovoljan (pa čak i sa povratnim učinkom²²), pa nema ni potrebe ni opravdanja tako teško povrijediti pravnu sigurnost kao što je slučaj ako se ciljnom metodom utvrđuje značenje koje nije jedno od onih koje daje jezična metoda.

Čak i ako se dopusti ovakvo postupanje kao iznimka (**što je barem dvojbeno**) opće pravilo bi moralo biti da se ciljna (ali i svaka druga) metoda **moraju** kretati u okvirima koje određuje jezična metoda, a iznimka bi samo iznimno smjela doći u obzir.

V. Postavljanje i analiza problema

Činjenica je da europski i svjetski trendovi u skrbi oko zgrada jednostavno moraju postati (makar to ide polako ili čak i prepolako) i hrvatski. U skladu sa tim, manje ili više dragovoljno ili prisilno, u novije vrijeme su sve aktualniji postupci etažiranja

zgrada, legalizacije zgrada, uređenja fasada i izrade energetske certifikata.

Činjenica je i da svi ti zahvati zahtijevaju (iako ne baš na identičan način) da se suvlasnici (**svi ili potrebna većina**) usuglase, a to je često jako teška, čak i preteška misija. U tom kontekstu je iznimno značajno imati jako dobro izbalansirane međusobne odnose između upravitelja zgrada, predstavnika suvlasnika i suvlasnika.

Pitanje je samo imamo li ili nemamo taj balans i je li ono što imamo u skladu sa pozitivnim propisima ili nije.

Kada znamo koliko je i štura i loša normativa glede upravitelja (dostatno je samo ukazati na to da npr. baš svatko ima pravo registrirati se za ovu djelatnost, bilo da mu je to jedina ili samo jedna od djelatnosti, nema obvezu uopće imati zaposlenike, kamo li one određene po određenim specijalizacijama – građevinska, električarska, vodovodna) nije čudno što te iste normative za predstavnike suvlasnika gotovo uopće nema²³.

Ovo je tim gore što je svima poznato da je upravo predstavnik suvlasnika onaj koji osigurava nesmetanu i uopće kvalitetnu komunikaciju između upravitelja i suvlasnika.

Dakle, koliko god tražili u ZV-u, spomen predstavnika suvlasnika ćemo pronaći **samo** u članku 375. koji u tom dijelu glasi:

(2) Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:

- *veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine,*
- *uvjete i način upravljanja nekretninom,*

²³ Dosta znakovito je i to što pojma „predstavnik suvlasnika“ nije moguće pronaći u stvarnom kazalu tiskovina koje su pravnicima na neki način „desna ruka“, da ih ne navodimo sada taksativno, svatko ovu tezu može lako provjeriti.

²² Osim ako se radi o kaznenom i prekršajnom pravu.

- *pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom,*
- *opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.,*
- *uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,*
- *ime suvlasnika ovlaštenoga za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti,*
- *uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.*

Činjenica je da u praksi svi „bježe“ od uloge predstavnika suvlasnika, osim možda negdje gdje se ta uloga plaća.

Međutim, kada se radi o zgradama u kojima toga plaćanja nema (a to je ipak velika većina, neovisno kolikim iznosima se radi, pa makar to bilo i samo oslobođenje od obveze plaćanja pričuve, iznimka su samo stvarno izuzetno velike zgrade u kojima veličina prostora omogućava i takva plaćanja uz minimalni trošak po pojedinom prostoru) u pravilu se ili nekim redoslijedom mijenjaju svi suvlasnici (što u pravilu nije idealno jer mandat prestane upravo kada taj predstavnik nešto nauči) onda će se često dogoditi da je predstavnik onaj tko ima najviše vremena (umirovljenici, domaćice...), a to sigurno nije baš idealan kriterij (makar, *a contrario*, onaj tko nema vremena objektivno ne može i ne bi ni smio biti suvlasnik).

Načelno, glede odnosa upravitelja sa suvlasnicima posredstvom predstavnika suvlasnika **postoje dvije moguće opcije, odnosno bitno različite situacije.**

Prva moguća situacija je da je predstavnik suvlasnika ovlašten u ime i za račun suvlasnika iskazivati volju (i) **prema upravitelju, bez posebnih ograničenja (naravno, to ne znači i ne može značiti i bez ikakvih ograničenja)**, osim ako ta ograničenja proizlaze iz bilo međuvlasničkog ugovora, bilo ugovora suvlasnika i upravitelja.

Ako su međuvlasnički ugovor sklopili svi suvlasnici oni imaju pravo tim ugovorom prenositi svoje ovlasti na trećega, u ovom slučaju na predstavnika suvlasnika, i to je situacija koju smo označili pod **Prva moguća situacija i ona se odnosi kako na poslove redovite (što je samo dio ovlasti ako postoji potpis svih), tako i na poslove izvanredne uprave (samo ako su potpisali svi suvlasnici)**. Međutim, i tu postoje (najmanje šest) značajni problemi.

Prvi je što u pravilu međuvlasnički ugovor nije snabdjeven ovjerenim potpisima, što omogućava neovlašteno (to ne mora značiti samo po sebi zlonamjerno) potpisivanje, a i sa takvim ugovorom upravitelj postupa kao da je bez ikakvih nedostataka.

Drugi je što se ponekad međuvlasnički ugovor potpisuje samo na posljednjoj stranici (ako ima više od jedne stranice) što je ozbiljna potencijalna ugroza pravne sigurnosti i vladavine prava (naime, moguć je i načelno vrlo uvjerljiv prigovor da je nešto ili mijenjano ili da ta stranica nije dana na uvid, **iako će se /gotovo/ uvijek raditi o gruboj neistini** – problem je što opisano stanje omogućava nepotrebne prigovore i probleme).

Treći je što potpuno sigurno suvlasnici nisu voljni (ako su prethodno potpuno informirani) za vječnost ovlastiti bilo koga da u njihove ime i za njihov račun glasa glede upravljanja zgradom, a stvarno je teško pov-

jerovati da je eventualna takva volja dana bez nedostataka odnosno mana volje.

Četvrti je što predstavnik koji razmjerno rutinski upravitelju daje suglasnost za određeni trošak nikada nije i ne može biti ravnopravan sudionik tog odnosa, od pitanja stručnosti (najčešće je to pitanje je li nešto ili nije zajednički dio zgrade) pa dalje.

Naime, u pravilu je upravitelj pripremao međuvlasnički ugovor i nejasne odredbe se moraju tumačiti na njegovu štetu (vidjeti čl. 320. st. 1. ZOO). Naravno, tu je određeni problem što upravitelj u međuvlasničkom ugovoru i nije ugovorna strana, ali je svaka-ko strana u ugovornom odnosu između sa jedne strane suvlasnika i sa druge strane upravitelja (a taj se barem glede potpisnika na strani suvlasnika temelji na međuvlasničkom ugovoru), neovisno o tome hoće li se oba ta ugovora nalaziti formalno u jednom aktu ili ne.

Upravitelj je profesionalac kojeg tereti dodatna obveza postupati u skladu sa pravnim standardom **pažnje dobrog stručnjaka** iz čl. 10. st. 2. ZOO, koju obvezu predstavnik nema.

Peti je što ni suglasnost svih suvlasnika (dali oni tu suglasnost neposredno ili putem predstavnika) nije pravno relevantna ako se radi o troškovima koji se ne namiruju iz zajedničke pričuve.

Šesti je kako je formulirana ovlast predstavnika u međuvlasničkom ugovoru (mora biti u tom ugovoru jer je siti uvijek poznat upravitelju jer bez njega ne bi ni znao tko je predstavnik, znači i ograničenja su mu poznata ili moraju bit poznata – ako je kasnije međuvlasnički ugovor mijenjan onda su suvlasnici obvezni (ako žele ad djeluje prema uparviteoju) istio dostaviti upravitelju.

Pri svemu ovome svjesno zanemarujemo pitanje promjene suvlasnika što se tijekom ugovora u pravilu događa. Naravno da sljed-nik preuzima pravni položaj prednika, ali ipak nije isto pregovarati i dogovarati i sporiti se sa onim tko je ugovor potpisao (ma kako davno to bilo) ili sa nekim novim.

Druga moguća situacija je ona u kojoj predstavnik suvlasnika **nema mandat svih suvlasnika nego samo nadpolovične većine**. Ako međuvlasnički ugovor nisu sklopili svi suvlasnici, nego ga je sklopio samo dovoljan broj suvlasnika (znači oni čiji zbroj idealnih dijelova iznosi više od 50 %) onda (a ako nema tog minimalnog broja potpisa nema ni ugovora, propisi zanemaruju tu situaciju kao da je i nema) oni imaju pravo tim ugovorom prenositi svoje ovlasti na trećega, u ovom slučaju na predstavnika suvlasnika i to su po naravi stvari (čak i ako nije izrijeком tako navedeno) sa oni poslo-vi koji ne traže suglasnost svih suvlasnika.

Ukoliko međuvlasnički ugovor, kao školski primjer višestranog pravnog posla i višestranog ugovora koji nastaje i u slučaju da nema suglasnosti svih koji su ugovorne strane (ali mora postojati zakonski minimum, a to je natpolovična većina računata po suvlasničkim dijelovima) nisu potpisali (u smislu suglasili se sa istim) svi suvlasnici, onda ovlasti iz takvog ugovora **NE MOGU dati legitimitet niti jednoj radnji koja spada u izvanrednu upravu.**

Svi problemi koje smo naveli kod tzv. Prva moguća situacija postoje još i više kod **Druga moguća situacija**.

Nakon naprijed navedenoga potrebno je istražiti situaciju koja je poslužila kao povod istraživanju problema dopuštenosti ili nedopuštenosti oprosta zateznih kamata

i/ili troškova postupka prisilne naplate od suvlasnika za dugovanja temeljem obveze plaćanja zajedničke pričuve. Naime, problem neplaćanja je dosta složen i previše raširen i dosta ozbiljno ugrožava mnoge zgrade i mnoge upravitelje.

Zato je realan problema kada se pokaže mogućnost nagodbe sa dužnikom, **ali pod uvjetom oprosta dijela duga (jer dužnik pokušava nametnuti taj uvjet).**

Vrlo konkretno, treba poći od činjenice da plaćanje minimalne zajedničke pričuve nije dispozitivna nego imperativna zakonska norma. To znači da nisu jednaka prava u situaciji kada suvlasnici plaćaju zakonski minimum, ili kada su svojom voljom povećali iznos pričuve²⁴.

Ukoliko se plaća samo minimum, to je očito područje glede kojega zakonodavac ne dopušta da je pravno relevantna volja suvlasnika, **što znači da ne dolazi u obzir nikakav oprost duga.** Nažalost, ovaj zaključak ne znači i da smo suglasni sa tim ishodom. Naime, ako nema realne mogućnosti naplate tada već i zdrav razum nameće pokušaj nagodbe.

Međutim, dosta je teško zamisliti situaciju u kojoj dužnik, uz pažnju dobrog stručnjaka upravitelja koju je ovaj dužan pružiti, može izbjeći prisilnu naplatu, pa makar i na način prodaje pojedinog prostora ili dijela istog²⁵.

To bi praktično bile samo situacije kada je jedini prostor kupljen kreditom koji je osiguran fiducijom ili hipotekom koji uz zakonsku

zateznu kamatu premaše vrijednost nekretnine, a to osiguranje ima u zemljišnoj knjizi red prvenstva prema vremenskom kriteriju.

Međutim, više je nego jasno što je obveza upravitelja – ako ne po ranijim propisima, tada barem prema noveli ZZK iz 2013. god. moguća je zabilježba pokrenutog postupka (uključivo i ovrhe temeljem vjerodostojne isprave) i tada se rizik stvarno ili otklanja ili barem minimalizira.

Međutim, da bi došlo do ove zabilježbe nužno je prethodno (što sigurno svaki upravitelj koji postupuje *lege artis* radi) ne samo imati nego i ažurirati zemljišnoknjižne podatke (jer u protivnom će uplatnice uvijek ići na ime onog ranijeg vlasnika) i po njima postupati. Naravno, to je lako kada se radi o zgradi koja je uredno uknjižena, a teško kada to nije slučaj (srećom tih zgrada je ipak sve manje, ali bi ipak upravitelj to morao naglasiti u izradi odgovarajućih ugovora).

Onaj upravitelj koji o naprijed navedenom ne vodi računa jako mnogo riskira, **jer ga se može teretiti za iznose koji su npr. pali u zastaru, a moglo ih se pravilnim postupanjem naplatiti**²⁶.

Praktično, sigurno bi bilo jako poželjno da svaki upravitelj ima odgovarajuću aplikaciju koja će mu signalizirati promjene (uključujući samo postajanje tzv. plombe) u zemljišnoj knjizi zgrade kojom upravlja.

Niža razina bi bila da se u određenom roku (npr. jednom mjesečno) ima podsjetnik o potrebnom pregledu zemljišne knjige putem web-a (a ako se ukaže potreba i odlaskom u zemljišnoknjižni odjel).

²⁴ Zanemarujemo činjenicu da bi stvarno minimum morao biti daleko više nego što jest i da je to isključiva odgovornost zakonodavca i resornog ministarstva.

²⁵ Često se zaboravlja da nema zakonske zapreke zatražiti ovrhu na dijelu prostora umjesto na cjelini.

²⁶ Pri tome je potpuno nebitno hoće li upravitelj kao poslodavac imati pravo na regres, što će često ovisiti o unutarnjoj organizaciji i ekipiranosti.

Ukoliko suvlasnici plaćaju povećani iznos pričuve situacija je u bitnom jednostavnija. Bila bi potpuno jednostavna da ZV na bitno bolji i potpuniji način uređuje pitanje pričuve i redovite i izvanredne uprave (dostatno je ukazati na čl. 374. koji kao iznimku navodi čl. 91.i 92., ali ne i druge, a posebno ne 86.i 87.).

Ovako, ostaje *per analogiam* primijeniti čl.40. i 41. i ocijeniti radi li se ili ne radi o manjem popravku, odnosno trošku.

Naravno da pravila tumačenja, posebno ono teleološko, svašta omogućavaju, ali je uvijek značajno plaća li se pri tome prevelika cijena pravne sigurnosti i vladavine prava.

Ipak, potrebno je još nešto o predstavniku suvlasnika i njegovom odnosu prema (posebno upravitelju) i suvlasnicima. Bitno je da on (ili ona) nije profesionalac i kod donošenja vlastite odluke ima pravo na stručan savjet upravitelja.

Ukoliko taj isti upravitelj ocijeni da predstavnik radi protivno interesima suvlasnika, MORA ih upozoriti u skladu sa svojom pažnjom stručnjaka, jednako kao i glede trajanja mandata tog predstavnika i mnogo toga drugog. Tako npr. predstavnik ne mora razlikovati zajedničke dijelove i one koji to nisu, okućnicu i zgradu, zgradu i nogostup ispred nje, je li nešto u interesu i na temelju sigurnosti ili je to pak luksuz.

Naravno, ne mora znati ništa ni o gore navedenim promišljanjima razlike između ovlasti u slučaju minimalne pričuve i povećane pričuve, još manje o poslovodstvu bez naloga, mandatu i punomoći uopće, kao ni o pravnim posljedicama ako neki od suvlasnika nakon isteka roka za legalizaciju poduzima radove za koje nema dozvole, a predstavnik to samo gleda i ne radi ništa. Glede svega toga (i još mnogo toga drugoga) pred-

stavnik suvlasnika ima samo jednu opciju – u pogledu struke osloniti se na upravitelja.

VI. Zaključak

Prema našem mišljenju, otvorili smo još jedan od bezbrojnih problema koji otežavaju uspješno obavljanje djelatnosti upravitelja.

Kako vrijeme prolazi pasivnost zakonodavca je još manje razumljiva, a svakako potpuno neopravdana. Iako u praksi možda nema mnogo sporova glede teme ovog rada, potpuno smo sigurni da potencijalnih sporova ima jako mnogo.

Zato je važno nakon detektiranja problema pokušati (makar i znali da je izgled za uspjeh nikakav) potaknuti zakonodavca da nešto poduzme, ali i ne biti pasivan u tom čekanju. Ne biti pasivan znači prevenirati u što većoj mjeri probleme, a posebno one koji bi mogli nastati radi (objektivno jako opravdanog) neznanja prosječnog predstavnika.

Problem za upravitelje je upravo u njihovom neupitnom statusu profesionalaca koje tereti obveza postupati sukladno standardu pažnja dobrog stručnjaka. Naime, sukladno tom standardu gotovo uvijek će propusti predstavnika u konačnici teretiti upravitelja.

Pri tome svaki upravitelj jako dobro zna sa kolikom sigurnošću može vjerovati da suvlasnici neće iskoristiti (moguće i zlorabiti) podatak da imaju neki temelj za traženje prema upravitelju i predstavniku.

Navedeno znači i vrlo izglednu obvezu svakog upravitelja (u vlastitom interesu) izuzetno mnogo obučavati i kontrolirati (znači biti aktivan i ne čekati da se taj predstavnik sam obrati za pomoć ili

savjet) svakog predstavnika i sa posebnom pozornošću rabiti izjave odnosno suglasnosti suvlasnika.

Drugim riječima, nije ključno hoće li predstavnik dati ili neće dati suglasnost, nego da to ne napravi olako i time stvori realnu mogućnost za kasnije problematiziranje nekog plaćanja koje obavi upravitelj.



Obveze upravitelja u protupožarnoj zaštiti zgrada



I. Uvod

Kada govorimo o zaštiti od požara, tada se svima instinktivno povećava pažnja. Naime, požar kao narodni i općeprihvaćeni pojam podrazumijeva prirodnu nepogodu, katastrofu i štetu velikih razmjera.

Požar kao zakonski pojam podrazumijeva samopodržavajući proces gorenja koji se nekontrolirano širi u prostoru. Iz navedenog jasno je da svako gorenje nije požar, bit požara je nekontrolirano širenje u prostoru.

O razmjerima šteta u požarima nepotrebno je posebno govoriti. Prema narodnoj poslovice "Vatra Boga ne moli, a Bog vatru ne voli". Nije stoga čudno da se već od najranije poznatih organiziranih društvenih uređenja sustavno vodi briga o zaštiti od požara.

Svaka država uređuje zakonom sustav zaštite od požara. Sustav podrazumijeva planiranje, propisivanje mjera, ustrojavanje subjekata, financiranje te osposobljavanje i ovlašćivanje za obavljanje poslova zaštite od požara, sve sa ciljem zaštite života, zdravlja i sigurnosti ljudi i životinja, te sigurnosti materijalnih dobara.

II. Upravitelj i zaštita od požara

Zaštita od požara je od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku¹. Ova odredba zakona jasno govori o važnosti materije o kojoj govorimo. Nema spora o obvezi zaštite od požara, provođenju mjera, njihovoj potrebi, čak financiranju, ali ima spora o zakonskoj odredbi tko je odgovoran za

provođenje mjera zaštite od požara. Ovaj rad nema namjeru analizirati namjere zakonodavca niti kritizirati rješenja, već kratko pratiti samo jedan problem - **odgovornost upravitelja zgrada u zaštiti od požara**.

Radi sljedivosti i lakšeg razumijevanja materije, nužno je kratko reći nekoliko riječi o upraviteljima. Upravitelj stambene zgrade je pojam uveden zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Skoro dva desetljeća najvažnijeg građanskog zakona u primjeni u praksi, još uvijek izazivaju nedoumice i promišljanja.

Upravitelj je fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96)

Upravitelj

Članak 378.

(1) Suvlasnici nekretnine su dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojega s tim upraviteljem sklapaju.

(2) Upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova.

(3) Upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom.

(4) Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve.

(5) Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz stavka 1. ovoga članka nije drukčije određeno.

(6) Ako upravitelj upravlja s više nekretnina, dužan je poslovanje svake nekretnine voditi odvojeno.

¹ čl.4. Zakon o zaštiti od požara (NN 92/2010)

Ovom formulacijom zakonodavac je dao važnost upravitelju, jer se pretpostavlja da on ima i znanje za poslove upravljanja, ukoliko je za to registriran. Upravitelj upravlja sa zgradom u graditeljskom i funkcionalnom smislu, a što to točno znači regulirano je **Uredbom o održavanju zgrada**. Među poslovima koji se financiraju iz pričuve, a to je jedini izvor financiranja upravljanja zgradom, izrijekom su navedeni i poslovi protupožarne zaštite (čišćenje dimnjaka, servis vatrogasnih aparata i opreme, godišnji pregled i sl.).

Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97)

Članak 4.

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

- *ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije i tapetarski radovi,*
- *ličenje bravarije, radijatora, drugih grijaćih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,*
- *premazivanje zidova i stropova vapnom,*
- *premazivanje dimnjaka,*
- *zamjena pokrova*
- *keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,*
- *zamjena podnih obloga i premazivanje podova,*
- *popravlak pročelja,*
- *zamjena i popravlak stolarije uključujući i elemente zaštite od*

vanjskih utjecaja (kapci, žaluzine, grilje i sl.),

- *popravlak pokrova i ravnog krova,*
- *održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena žarulja, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, internog govornog uređaja i sl.) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,*
- *zamjena i popravlak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi,*
- *održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i sl.),*
- *redoviti servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlovnica i toplinska podstanica i dr.),*
- *redoviti servisi dizala,*
- *redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi,*
- *redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,*
- *redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijam televizijskog programa uključujući i uređaje za kabelsku i satelitsku TV,*
- *redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina i dr.*
- *redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema nalogu proizvođača,*

- čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala (dimnjačarske usluge),
- dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
- čišćenje kanala za smeće,
- čišćenje septičkih jama,
- čišćenje odvodnih rešetaka, vodo-vodnih grla i oluka.

Naravno, to sve radi u ime i za račun suvlasnika nekretnine i kao njihov punomoćnik, odnosno nalogoprimac. Manje upućenom čitatelju se sada postavlja logično pitanje - Što je tu sporno? **Sporna je odgovornost upravitelja zgrade.** Upravitelj zgrade je obavezan sve mjere zaštite od požara provoditi u svojim prostorima kao gospodarski subjekt i za to ima nespornu odgovornost.

Ali, ima li upravitelj odgovornost umjesto suvlasnika za neku od mjera zaštite od požara? Po svemu sudeći - **ima**. Ali ne umjesto suvlasnika, nego vlastitu, iz obavljanja djelatnosti „iz svog područja“ kako kaže zakonodavac.

III. Obveze upravitelja

Razmotrimo ukratko obveze upravitelja po Zakonu o zaštiti od požara.

➡ Zakonodavac izrijekom kaže – „...**odnosno upravitelji zgrada dužni su ...**“

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/2010)

Članak 10.

(1) *Vlasnici, odnosno korisnici građevina i drugih nekretnina te prostora, odnosno*

upravitelji zgrada dužni su:

- *osigurati provedbu mjera propisanih ovim Zakonom, propisima donesenim na temelju ovoga Zakona te drugim propisima, planovima, aktima i odlukama iz zaštite od požara na njihovom području i/ili vlasništvu,*
- *poduzimati mjere za smanjenje opasnosti od nastanka i širenja požara, kao i mjera 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 i sprječavanje širenja požara 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.*

(2) *Osobe koje imaju posebne ovlasti i odgovornosti u pravnim osobama odgovorne su, u svom djelokrugu, za provedbu obveza iz stavka 1. ovoga članka.*

Znači, nema daljnje dvojbe. Upravitelj je dužan osigurati provedbu mjera propisanih zakonom i podzakonskim aktima, te poduzimati mjere za smanjenje opasnosti od nastanka i širenja požara, kao i mjere za unapređenje stanja zaštite.

Naravno da ovakva odredba u praksi izaziva niz praktičnih problema, ali ima i odgojni efekt (što je uostalom i uloga propisa).

Najprije o onom odgojnom, odnosno pozitivnom. Nakon stupanja na snagu Za-

kona o zaštiti o požara, upravitelji su profesionalizirali svoj rad u tom dijelu i poduzeli niz aktivnosti oko informiranja suvlasnika o njihovoj obvezi, pristupili opremanju zgrada protupožarnom opremom, uredno ugovorili servis vatrogasnih aparata i godišnji pregled opreme i sl.

Ozbiljnije se pristupilo ugovaranju osiguranja po osnovnoj požarnoj polici, te su mnogi upravitelji revidirali osigurane svote, shvaćajući da to rade kao stručnjaci u upravljanju i dobri gospodari, a sve plaćaju novcem pričuve. Suvlasnici stambenih zgrada su u pravilu pravno neuke osobe, koje nemaju potrebno stručno znanje o svojim obvezama u pogledu zaštite od požara, te je stoga obveza svakog upravitelja u poslovima redovne uprave, između ostalog educirati suvlasnike i umjesto njih poduzeti mjere i radnje usmjerene na zaštitu od požara, naravno one koje se financiraju iz pričuve.

Poteškoće, odnosno problemi upravitelja nastali ovim zakonom su njegova odgovornost za osiguravanje provedbe mjera za zaštitu od požara. Zakonodavac navodi obvezu upravitelja, doduše nakon vlasnika odnosno korisnika da osigura provedbu mjera iz zaštite od požara na njihovom području i/ili vlasništvu.

Što je područje upravitelja? Što je vlasništvo upravitelja? Područje upravitelja u širem smislu ovog pojma, bile bi nesumnjivo prostorije u kojima obavlja djelatnost.

Područje upravitelja nikako ne mogu biti stambene zgrade, koje nisu njegovo niti vlasništvo niti suvlasništvo upravitelja, već ugovorni pravni posao upravljanja.

Ali, što je zapravo zakonodavac mislio pod „područje“. Svakako nije mislio na geografsko područje, nego na djelatnost.

Ovom prilično nesprenom formulacijom zakonodavac je „našao“ dežurnog krivca za sve one slučajeve u kojima se prilikom vršenja nadzora, službeniku ne istražuje vlasnik ili korisnik nekretnine. **Upravitelj je uvijek poznat i uvijek jedna osoba.**

Stoga, vjerojatno područje i podrazumijeva djelatnost upravljanja na nekretnini.

Ima doduše i mogućnosti više upravitelja na jednoj stambenoj zgradi (dijeljenje po ulazima) pa bi stoga bilo interesantno vidjeti koje bi rješenje nadzor našao u tom slučaju.

✚ Zakonodavac nadalje propisuje da je „...**odnosno upravitelj**...“, dužan posjedovati uređaje, opremu i sredstva za gašenje požara te sukladno tehničkim propisima, normativima, normama i uputama proizvođača održavati u ispravnom stanju postrojenja, uređaje i instalacije električne, plinske, ventilacijske i druge namjene, dimnjake i ložišta, kao i druge uređaje i instalacije, koje mogu prouzročiti nastajanje i širenje požara te o održavanju moraju posjedovati dokumentaciju.

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/2010)

Članak 38.

(1) Vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni su posjedovati uređaje, opremu i sredstva za gašenje požara.

(2) Vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni su sukladno propisima, tehničkim normativima, normama i uputama proizvođača održavati u ispravnom stanju postrojenja, uređaje i instalacije električne, plinske, ventilacijske

i druge namjene, dimnjake i ložišta, kao i druge uređaje i instalacije, koji mogu prouzročiti nastajanje i širenje požara te o održavanju moraju posjedovati dokumentaciju.

Ovakvom zakonskom formulacijom upravitelj je dobio nalog od države, obzirom je zaštita od požara od javnog interesa za državu, da u ime i za račun suvlasnika poduzima sve potrebne mjere i radnje, te ih plaća iz pričuve, bez posebnog odobrenja suvlasnika - kao zakonsku obvezu. Koliko je autoru ovog teksta poznato, većina upravitelja u RH obavlja poslove iz čl.3 8. Zakona o zaštiti od požara. Ukoliko ima upravitelja koji su zanemarili ovu zakonsku obvezu, to predstavlja ozbiljan problem u profesionalnosti istih, te su svakako odgovorni za nečinjenje.

➤ „...odnosno upravitelji...” dužni su održavati prijenosne i prijevozne aparate za

gašenje požara, sukladno uputi proizvođača, o čemu mora postojati evidencija.

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/2010)

Članak 41.

(1) Vlasnik, odnosno korisnik građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni su održavati prijenosne i prijevozne aparate za gašenje požara, sukladno uputi proizvođača, o čemu mora postojati evidencija.

Ovu obvezu također ispunjavaju upravitelji i financiraju iz pričuve, bez posebne suglasnosti suvlasnika.

Ukoliko to nije slučaj, nema govora o lošoj zakonskoj regulativi, već o nepoštivanju kognitivne norme. Tada nema govora o tome da upravitelji imaju nametnutu obvezu ili da su „nepravedno” odgovorni.

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
POLICIJSKA UPRAVA KARLOVAČKA
SLUŽBA UPRAVNIH I INSPEKCIJSKIH POSLOVA
INSPEKTORAT UNUTARNJIH POSLOVA**

Broj: 511-05-06/3-04-UP/I-155/2-2014
Karlovac, 01. rujna 2014. godine

Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava karlovačka, Služba upravnih i inspekcijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova, temeljem članka 54. Zakona o zaštiti od požara ("Narodno novine" br. 92/10) u predmetu vršenja inspekcijskog nadzora radi kontrole otklanjanja nedostataka u zadanom roku u Stambenoj zgradi u Karlovcu, G. Tuškana 9., a upravitelj stambene zgrade je Inkasator d.o.o. iz Karlovca Trg Josipa Broza 4., Karlovac, donosi

RJEŠENJE

Inkasator d.o.o. iz Karlovca, Trg Josipa Broza 4., upravitelj stambene zgrade u Karlovcu, G. Tuškana 9., Karlovac, dužan je na gornjoj lokaciji provesti slijedeće mjere zaštite od požara:

1. Iz tavaniskog prostora odstraniti nepripadajuće predmete i stvari koji mogu prouzročiti nastanak odnosno širenje požara.
2. Predočiti dokaz od strane ovlaštenog projektanta o izradi procjene rizika udara munje na predmetnoj građevini, sukladno članku 4., Tehnički propisi za sustave zaštite od djelovanja munje na građevinama.

Rok za provođenje mjera pod točkom 1. je 30 (trideset) dana od dana dostave rješenja

Rok za provođenje mjera pod točkom 2. je 60 (šezdeset) dana od dana dostave rješenja

Obrazloženje

Dana 21.07.2014. g. u Stambenoj zgradi u Karlovcu, G. Tuškana 9., kojoj je upravitelj Inkasator d.o.o. iz Karlovca, Trg Josipa Broza 4., izvršen je inspekcijski nadzor od strane inspektorice zaštite od požara PU karlovačke, u kojem su utvrđene nepravilnosti na koje ukazuje zapisnik broj: 511-05-06/3-04-2990/2-2014. od 21.07.2014. godine, te su određeni rokovi za njihovo otklanjanje.

IV. Kada je upravitelj odgovoran?

Problem je u nerazumijevanju „područja“ upravitelja i razgraničenju odgovornosti, koje nastaju u provođenja nadzora zaštite od požara od strane Ministarstva. Slučajevi koji su dobro poznati u praksi, a dobili su epilog i na Ustavnom sudu, obvezali su upravitelje na izvršenje radnji koje nikako nisu u mogućnosti izvršiti. Primjera radi, upravitelju je naređeno da ukloni motocikl iz zajedničkog prostora zgrade, da ukloni ormare i oslobodi zakrčene požarne putove, stepeništa i izlaz na tavan. Naravno da je to nerazumno i neizvedivo. To je obveza vlasnika ili korisnika nekretnine, a nikako upravitelja. Upravitelj nema vlastitih stvari na zajedničkim dijelovima i uređajima da bi ih uklanjao, a nema niti ovlasti narediti suvlasnicima uklanjanje.

Upravo to je smisao provođenja nadzora - razlučiti odgovornosti i narediti svakom od odgovornih - vlasnicima, korisnicima i upravitelju - poduzimanje selektivno onih mjera koje je u mogućnosti ili obvezi provoditi, a nije ih na vrijeme proveo. Nadzor bi, primjera radi, mogao narediti upravitelju provođenje servisa protupožarne opreme, ukoliko je upravitelj nije na vrijeme proveo.

V. Kaznene odredbe

Kao i svaki drugi zakon, tako i Zakon o zaštiti od požara ima kaznene odredbe.

Upravitelji i odgovorne osobe upravitelja podliježu pored ostalog i toj odgovornosti - „odnosno upravitelj...“ bit će kažnjen za prekršaj u svim slučajevima,

naprijed opisnim, ukoliko propusti izvršiti zakonom propisanu radnju.

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/2010)

Članak 63.

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 15.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj vlasnik odnosno korisnik građevine, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora odnosno upravitelji zgrada:

- koji ne održavaju evakuacijske putove i vatrogasne pristupe slobodnima i propisno označenima (članak 37.),*
- koji ne posjeduju uređaje, opremu i sredstva za gašenje požara (članak 38. stavak 1.),*
- koji ne posjeduju uvjerenje o ispravnosti i funkcionalnosti izvedenih stabilnih sustava zaštite od požara (članak 40. stavak 1.),*
- koji nenamjenski koriste vozila, uređaje, opremu, alat ili sredstva za zaštitu od požara ili stabilne sustave za zaštitu od požara (članak 39. stavak 2. i članak 40. stavak 4.),*
- koji nemaju vidljivu oznaku o provjeri ispravnosti i funkcionalnosti mobilnih aparata za gašenje požara (članak 41. stavak 2.),*
- koji u slučaju privremenog povećanog požarnog rizika ne poduzmu odgovarajuće dodatne, organizacijske i tehničke mjere zaštite od požara (članak 43. stavak 1.).*

VI. Umjesto pogovora

Zakonodavna norma je ostala malo nejasna, ali svaku normu je nužno tumačiti u

dobroj vjeri, te je tako i sa obvezom upravitelja. Kad bi višestambene zgrade mogle funkcionirati bez upravitelja, u bilo kojem obliku, tada se zakonodavac ne bi bavio niti reguliranjem upravljanja.

Kako je upravljanje regulirano najvišim zakonom građanskog prava, jasno je koja je važnost data toj oblasti. Možda sa nešto nedoumica i praznina, ali zakonodavac, duboko vjerujem, nije prilikom donošenja zakona mislio da je upravitelj samo puki punomoćnik suvlasnika, već njihov menadžer, odnosno njihova struka. Upravitelj je dužan pažnjom dobrog gospodara, odnosno, još preciznije, pažnjom dobrog znalca i stručnjaka, obavljati poslove upravljanja u širem smislu riječi, donoseći svojim radom kvalitetu stanovanja u zgradi kojom upravlja.

Upravitelju je data obveza, ali i pružena mogućnost da se pokaže kao stručnjak i kvalitetnim upravljanjem osigura svoj status na tržištu. Nije posao upravitelja, iznalaženje izgovora da se neki posao ne obavi, već je posao upravitelja proaktivan, da upozna suvlasnike, informira i aktivira oko ispunjenja zakonskih obveza, naravno, u okviru sredstava pričuve. U relativnoj dobro zamišljenoj zakonskoj normi, problem predstavlja provedba i tumačenje, odnosno izvršna vlast, olakim „rješenjima“.

Kao i u svakodnevnom životu, „no što nas ne uništi, to nas ojača“, tako i u upravljanju ne dopustiti uništenje „područja“ nerazumnim rješenjima, već nametanje rješenja i odgovora na „svom području“ onima koji vrše nadzor nad provođenjem.



Odgovornost upravitelja i predstavnika suvlasnika prema ugovoru o kreditu



1. Uvod

Upravljanje stambenom zgradom podrazumijeva između ostalog obavljanje poslova redovitog održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, hitnih odnosno nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Sredstva za troškove ovih poslova suvlasnici osiguravaju iz zajedničke pričuve, pri čemu se u pojedinim situacijama javlja potreba za većim izdacima koje suvlasnici nisu u mogućnosti jednokratno isplatiti.

U ovim slučajevima dolazi do potrebe uzimanja zajmova odnosno sklapanja ugovora o kreditu s kreditnim institucijama.

S obzirom na programe financiranja projekata energetske učinkovitosti stambenih zgrada, za koje su osigurana posebna sredstva u europskim fondovima, sukladno kojima i kreditne institucije nude posebne proizvode za suvlasnike stambenih zgrada, pravna pitanja u vezi kreditiranja stambenih zgrada postaju posebno aktualna.

Položaj upravitelja u pravnim poslovima kreditiranja stambenih zgrada u praksi nije jasno definiran, zbog čega se pojavljuju različita tumačenja i rješenja. Činjenica jest da u praksi kreditne institucije uvjetuju odobrenje kredita prethodnim sklapanjem posebnih sporazuma s upraviteljima stambenih zgrada, da su upravitelji u pravilu potpisnici ugovora o kreditu, a pojedine kreditne institucije čak reklamiraju svoje proizvode kao „kredite za upravitelje“.

Posljedica ovakve prakse dovodi do situacija da se upravitelji u Hrvatskom registru obveza po kreditima (dalje u tekstu:

„HROK“) evidentiraju kao klijenti po kreditima za stambene zgrade, iako nisu obveznici ispunjenja po istima. U ovom radu bavimo se pitanjem pravnog položaja upravitelja stambenih zgrada prilikom sklapanja ugovora o kreditu za potrebe stambene zgrade i pravnom opravdanosti evidentiranja upravitelja u HROK-u kao obveznika po ugovorima o kreditu za potrebe stambene zgrade.

2. Postojeća praksa kreditnih institucija

Kreditne institucije u Republici Hrvatskoj uglavnom uvjetuju odobrenje kredita suvlasnicima stambenih zgrada, prethodno sklopljenim sporazumom s upraviteljem stambene zgrade.

Pravna opravdanost ovakvog postupanja može biti predmetom rasprave, no nije tema ovog rada pa ćemo se na ovom mjestu ograničiti isključivo na konstataciju ove činjenice.

Dakle, kreditna institucija na zahtjev upravitelja odobrava kreditnu liniju kojom se utvrđuju limiti koji stoje na raspolaganju korisnicima usluga upravitelja.

Sukladno utvrđenim limitima, kreditna institucija i upravitelj sklapaju sporazum o poslovno tehničkoj suradnji kojim se reguliraju prava i obveze u provedbi kreditiranja suvlasnika zgrada, korisnika usluga upravitelja. Iz odobrenog limita odobravaju se pojedinačni krediti suvlasnicima zgrada, korisnicima usluga upravitelja, koje zgrade zadovoljavaju kriterije kreditne sposobnosti.

Ugovor o kreditu u praksi potpisuju upravitelj, banka i ovlašteni predstavnik stanara, pri čemu se svi naznačuju zasebno, kao ugovorne strane.

Dakle, u procesu realizacije kredita za potrebe stambene zgrade, prema postojećoj praksi kreditnih institucija, uključeni su kako slijedi:

- (i) *suvlasnici stambene zgrade zastupani po svom predstavniku,*
- (ii) *upravitelj i*
- (iii) *kreditna institucija kao kreditor.*

S obzirom da su naznačeni kao stranke ugovora o kreditu, upravitelji se evidentiraju u HROK kao klijenti kreditnih institucija odnosno korisnici navedenih kredita.

3. Zakonodavni okvir i pravna problematika

3.1. Ugovor o kreditu – posao redovite ili izvanredne uprave

Prije nego što se usredotočimo na problematiku pravnog položaja upravitelja kao nalogoprimca suvlasnika stambene zgrade, smatramo potrebnim ukazati na pitanje mandata upravitelja za pregovore i sklapanje ugovora o kreditu.

Ovdje prvenstveno mislimo na određenje da li sklapanje ugovora o kreditu predstavlja poslove redovite ili izvanredne uprave, te s tim u vezi, da li je za sklapanje istog upravitelju potrebna suglasnost svih suvlasnika zgrade ili samo suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine natpolovičnu većinu.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14, dalje u tekstu: „ZV“), definirao je u čl. 86. poslove redovite uprave. Između ostalog, u smislu odredaba ovog članka, poslovima redovite

uprave smatra se i *uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine*¹.

S druge strane, ZV je, doduše primjerice, u čl.41.² definirao i poslove izvanredne uprave.

U tom smislu, ukoliko bi se traženi kredit koristio za snošenje troškova poslova definiranih odredbama čl.41. ZV-a, bez obzira na odredbu čl.86. ZV-a, smatramo

¹ Čl.86. ZV-a – „Poslovi redovite uprave cijelom nekretninom su osobito:

- redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja,
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predviđive buduće troškove,
- uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,
- primjereno osiguranje nekretnine,
- imenovanje i opoziv zajedničkoga upravitelja,
- određivanje i promjene kućnog reda,
- iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela, s tim da je dopušteno otkazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojega suvlasnika za tim mjestom, a uz rok od tri mjeseca, pa makar bilo i što drugo ugovoreno ili zakonom određeno,
- iznajmljivanje i davanje u zakup zajedničkih dijelova zgrade, odnosno zasnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i plaćanje naknade vlasnicima u skladu s posebnim propisima.“

² Čl.41. ZV – „Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari) potrebna je suglasnost svih suvlasnika. U sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitoga upravljanja.“

da bi se s tim u vezi, za razliku od odluke o poslovima redovite uprave koja je pravovaljana kad se suglase suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi zajedno čine natpolovičnu većinu, smatramo da bi odluku o sklapanju ugovora o kreditu za pokriće troškova izvanredne uprave morali donijeti svi suvlasnici.

Na ovom mjestu ukazujemo na iznimke, posebno propisane čl.87. st. 2. i 3. ZV-a, a koje iznimke se odnose na **poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine**.

Naime, ukoliko suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovitoga održavanja, te ako te poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika, bez obzira što se radi o poslovima izvanredne uprave, za donošenje odluke nije potreban pristanak svih suvlasnika.

Također, pristanak svih suvlasnika nije potreban ni za poboljšicu kojom se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.

U tom smislu, ukoliko bi se sredstva ostvarena ugovorom o kreditu koristila za navedene poboljšice, pod pretpostavkama određenim ZV-om, za sklapanje ugovora o kreditu ne bi bila potrebna suglasnost svih suvlasnika.

Dakle, pri ocjeni da li sklapanje ugovora o kreditu za potrebe stambene zgrade predstavlja posao redovne ili izvanredne uprave ne može se dati jednoznačan odgovor, već isti ovisi o naravi troškova koji se financiraju iz ugovora o kreditu u svakom pojedinom slučaju.

3.2. Stranka i korisnik ugovora o kreditu za potrebe stambene zgrade

Smatramo da je važno ukazati na pravno pitanje, tko je u stvari stranka odnosno korisnik ugovora o kreditu za potrebe stambene zgrade.

Naime, iz uvjeta koje je potrebno zadovoljiti za sklapanje ugovora, kao i iz sadržaja samih ugovora o kreditu, proizlazi da se kredit koristi za potrebe stambene zgrade, te se isplaćuje iz sredstava zajedničke pričuve.

Same ugovore moguće je tumačiti na način da suvlasnici zgrade ne odgovaraju za ispunjenje obveza svojom osobnom imovinom neposredno, već se kredit prvenstveno isplaćuje iz sredstava zajedničke pričuve, koja predstavlja jedino sredstvo osiguranja tražbine kreditne institucije.

3.2.1. Upravitelj

Upravitelj nedvojbeno nije korisnik ugovora o kreditu za potrebe stambene zgrade, međutim otvoreno je pitanje da li je i može li biti ugovorna strana.

Pravni položaj upravitelja stambene zgrade definiran je odredbama ZV-a.

U smislu čl. 378. ZV-a, upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom o upravljanju, raspolaže sredstvima zajedničke pričuve i zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno.

U smislu čl. 93. ZV-a, upravitelj upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika, i to umjesto njih,

pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom³.

Dakle, ZV definira upravitelja kao punomoćnika, nalogoprimca suvlasnika stambene zgrade, pri čemu su ovlaštenja koja ima definirana ugovorom o upravljanju (prema suvlasnicima) odnosno zakonom (prema trećim osobama). S tim u vezi, kada pregovara i sklapa pravne poslove s trećim osobama, u sklopu svojih ugovornih

odnosno zakonskih ovlaštenja, upravitelj to čini u ime i za račun suvlasnika nekretnine.

Ovakav stav zauzela je i sudska praksa u većem broju odluka. Tu prvenstveno ukažujemo na stav Vrhovnog suda Republike Hrvatske, koji je u smislu odredaba Ustava Republike Hrvatske obvezujući za sve sudove u Republici Hrvatskoj, izražen u odlukama kako slijedi:

(i) posl.br. Rev 913/07-2 od 27. kolovoza 2008. godine:

„Upravitelj ima prema suvlasnicima odnosno etažnim vlasnicima poziciju punomoćnika i nalogoprimca kako to proizlazi iz odredbe čl. 45. st. 1. i čl. 93. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (‘‘Narodne novine’’ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 – dalje: ZV). Odredbom čl. 45. st. 1. ZV je propisano da je upravitelj nalogoprimac suvlasnika, pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu. Odredba čl. 93. ZV koja određuje upraviteljeve dužnosti i ovlasti, u st. 3. propisuje da se upraviteljev odnos sa suvlasnicima glede njegova upravljanja nekretninama ravna po općim pravilima o zastupanju i po posebnim pravilima o upravitelju kojega postavljaju suvlasnici, ako što drugo ne proizlazi iz odredbe glave 4. trećeg dijela ZV. Člankom 379. ZV propisane su upraviteljeve dužnosti i ovlasti.

Međutim, nijedna od spomenutih odredaba ne predviđa solidarnu odgovornost upravitelja sa njegovim nalogodavcima (suvlasnicima zgrade koji su naručitelji radova) za štetu do koje je došlo u svezi s izvođenjem tih radova.

³ Čl.93. ZV-a: „Upravitelj, bio postavljen od suvlasnika ili od suda, upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika, i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

U upravljanju nekretninom upravitelj je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

Upraviteljev odnos sa suvlasnicima glede njegova upravljanja nekretninom ravna se po općim pravilima o zastupanju i posebnim pravilima o upravitelju kojega postavljaju suvlasnici, ako što drugo ne proizlazi iz položaja koji upravitelju nekretnine daju odredbe glave 4. trećega dijela ovoga Zakona.

Upravitelj je obavezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje; uz to je osobito dužan:

- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,

- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predviđenih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,

- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.

Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču obavijestiti najmoprimci i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj, ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.“

Tuženik je ugovor o izvođenju radova na renoviranju fasade stambene zgrade u S., od 14. ožujka 2003. potpisao u ime i za račun suvlasnika predmetne zgrade, a ne u svoje ime pa nije u smislu odredbe čl. 207. ZOO odgovoran za štetu koja je tužiteljici kao trećoj osobi nastala prilikom izvođenja radova na renoviranju zgrade.

Iz iznesenih razloga su nižestupanjski sudovi odbijajući kao neosnovan tužbeni zahtjev pravilno riješili materijalnopravno pitanje zbog kojeg je revizija dopuštena te je presuđeno kao u izreci primjenom odredbe čl. 393. ZPP-a.“

(ii) posl.br. Revt 243/10-2 od 8. svibnja 2012. godine:

„Za odlučivanje o ovlastima tuženika, a upravitelja stambene zgrade, mjerodavne su slijedeće odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (‘‘Narodne novine’’ broj 91/96, 68/69, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06 – dalje ZV):

Odredom čl. 375. st. 1., 3. i 4. ZV propisano je da je uzajamni odnos suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju ugovorom, koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor) i da odluke koje proizlaze iz tog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine. Odredbe tog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkog ugovora.

Odredbom čl. 378. st. 1., 2., 3. i 5. ZV propisano je da su suvlasnici nekretnine dužni poslove upravljanja nekretninom

povjeriti upravitelju, u skladu s ugovorom koji su s tim upraviteljem sklopili, s tim da upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova. Propisano je da upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom i da upravitelj zastupa suvlasnike u vezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz ove zakonske odredbe nije drugačije određeno.

Odredbom čl. 379. st. 2. ZV propisano da je upravitelj osobito dužan brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje, da je dužan obavljati povremeni godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik, raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike, naplaćivati dugovanja, obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima i obavljati druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom, a prije navedenim, te položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. lipnja svake godine.

Upravitelj ima prema suvlasnicima odnosno etažnim vlasnicima poziciju punomoćnika i nalogoprimca kako to proizlazi iz odredbe čl. 45. st. 1. i čl. 93. st. 3. ZV. Odredbom čl. 45. st. 1. ZV propisano da je upravitelj nalogoprimac suvlasnika, pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu. Odredba čl. 93. ZV koja

određuje upraviteljeve dužnosti i ovlasti, u st. 3. propisuju da se upraviteljev odnos sa suvlasnicima glede njegova upravljanja nekretninama ravna po općim pravilima o zastupanju i po posebnim pravilima o upravitelju kojega postavljaju suvlasnici, ako što drugo ne proizlazi iz odredbe glave 4 trećeg dijela ZV. Čl. 379. ZV propisane su upraviteljeve dužnosti i ovlasti.

Međutim, ni jedna od spomenutih odredaba ne predviđa odgovornost upravitelja za isplatu troškova radova do koje bi došlo u svezi s izvođenjem radova čiji su naručitelji i suvlasnici zgrade.

Iz činjeničnih utvrđenja nižestupanijskih sudova proizlazi da je tuženik upravo i postupio na taj način, te je kao upravitelj predmetnih stambenih zgrada pristupio radovima na održavanju i poboljšanju toplifikacije stambenih zgrada na G. i D. V..

Stoga, ukoliko se radi o plaćanju troškova održavanje nekretnine na zajedničkim dijelovima zgrade, tada pasivno legitimirani za isplatu tih troškova mogu biti samo suvlasnici zgrade, a nikako ne upravitelj predmetne stambene zgrade, pri čemu su sredstva zajedničke pričuve i namijenjena upravo za popravak koji bi se vršili na zajedničkim dijelovima pojedine stambene zgrade, koja se sredstva polažu na, u tu svrhu otvoren, poseban račun, jer je to imovina odvojena od imovine bilo kojeg suvlasnika ali i od upravitelja zgrade, a kojom upravlja upravitelj.

U konkretnom slučaju tuženik je kao upravitelj zgrade usmeno ugovorio radove na održavanju stambenih zgrada u G. i D. V. u ime i za račun suvlasnika predmetnih zgrada, a ne u svoje ime pa nije u smislu odredbe čl. 387. st. 5. odgovoran za štetu

koju je tužitelju nastala prilikom izvođenja radova na održavanju zgrada. To tim više što je račune za izvedene radove tuženik naslovio na stambenu zgradu, a tuženika je naznačio kao upravitelja zgrade, a ovjeru radnih naloga uz nadzorno tijelo tuženika su potpisali i predstavnici stanara pojedine stambene zgrade.

Prema tome, upravitelj zgrade je ovlašten poduzeti radove radi održavanja stambene zgrade, u ime i za račun suvlasnika zgrade.

Dakle u sporu radi isplate naknade za izvedene radove, upravitelj može samo zastupati suvlasnike, dakle ima položaj zakonskog zastupnika suvlasnika zgrade čiji je upravitelj, pa se u takvim sporovima kao stranka mogu javiti samo suvlasnici zgrade ili suvlasnici zgrade zastupani po upravitelju.

Stoga je nižestupanijski sud pravilno primijenilo materijalno pravo kada je odbio tužbeni zahtjev jer tuženik u konkretnom slučaju nije pasivno legitimiran pa suprotni navodi revizije o pogrešnom tumačenju odredbe čl. 378. st. 5. ZV nisu doveli u sumnju pravilnost i zakonitost pobijane odluke.

Dakle, u smislu odredaba ZV-a, te jasnog i izričitog stava Vrhovnog suda Republike Hrvatske, upravitelj nije i ne može biti stranka ugovora koji sklapa u ime i za račun suvlasnika stambene zgrade.

Štoviše, temeljem jasnog i izričitog stava Vrhovnog suda Republike Hrvatske, upravitelj čak nije i ne može biti odgovoran trećoj osobi za štetu koja joj nastane povredom ugovora ili u izvršavanju ugovora sklopljenog u ime i za račun suvlasnika zgrade.

3.2.2. Suvlasnici stambene zgrade odnosno zajednička pričuva

Suvlasnici stambene zgrade su nedvojbeno korisnici kredita za potrebe stambene zgrade, međutim pravno je pitanje da li su oni stranka ugovora ili su zastupnici zajedničke pričuve kao imovinske mase bez pravne osobnosti, koja zapravo predstavlja stranku ugovora. Naime, zajednička pričuva, u smislu čl.90. ZV-a, je namjenski vezana zajednička imovina svih suvlasnika nekretnine, odvojena od imovine bilo kojega suvlasnika, uložena na način da donosi plodove ⁴.

S obzirom na uvjete sklapanja ugovora o kreditu za potrebe stambene zgrade, sadržaj istih i sredstva osiguranja, vrlo zanimljivo bilo bi pozabaviti se ovim pitanjem. Kako nije predmet ovog rada, ovo pitanje spominje se isključivo s obzirom na odredbe ZV-a koje predviđaju da, osim suvlasnika stambene zgrade, zajedničkom pričuvom upravlja i upravitelj. U tom smislu, uprav-

⁴ Čl.90. ZV-a: „Zajednička pričuva iz članka 85. stavka 2. ovoga Zakona je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika.

Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj nekretnine kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika, uloženo na način da donosi plodove.

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplatu zajma uzetoga za pokriće tih troškova; ovrhu je dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirenja tih tražbina.

Upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju; razriješi li sud upravitelja, naložit će mu da u roku od četrnaest dana pod prijetnjom ovrhe preda utvrđeni ostatak novom upravitelju.

itelj bi mogao biti potpisnik ugovora o kreditu kao zastupnik zajedničke pričuve.

4. Pravne mogućnosti zaštite upravitelja

Ranije smo ukazali na stav Vrhovnog suda Republike Hrvatske, prema kojem upravitelj nije stranka ugovora koji sklapa u ime i za račun suvlasnika stambene zgrade, pa tako ni ugovora o kreditu za potrebe stambene zgrade. Ovo posebno s obzirom na moguće pravno stajalište da čak ni suvlasnici stambene zgrade nisu korisnici kredita, već je korisnik zajednička pričuva kao imovinska masa bez pravne osobnosti, odvojena od imovine suvlasnika stambene zgrade.

U tom smislu, ukazujemo da bi u ugovorima o kreditu za potrebe stambene zgrade svakako pogrešno bilo navoditi upravitelje kao stranke. Smatramo da bi, ukoliko su već potpisnici ugovora o kreditu, upravitelji trebali biti navedeni kao zastupnici suvlasnika odnosno zajedničke pričuve, kao stranaka ugovora.

Odnos kreditne institucije i upravitelja odnosno stranačko izuzeće upravitelja, moguće je definirati i prije samog sklapanja ugovora o kreditu za potrebe banke, posebno s obzirom na postojeću praksu prethodnog sklapanja sporazuma o poslovnoj suradnji između upravitelja i kreditne institucije, kao uvjeta za odobrenje kredita za potrebe stambene zgrade.

Također, u ugovor o kreditu moguće je uglaviti klauzulu kojom se izričito utvrđuje da upravitelj nije korisnik kredita, niti stranka ugovora, pa se s tim u vezi kreditna institucija obvezuje suzdržati od postupaka koji bi imali za posljedicu evidentiranje

upravitelja kao korisnika kredita u HROK-u. Iako rezultat ovisi i o stavu društva Hrok d.o.o. odnosno kreditne institucije, ukoliko bi upravitelj temeljem ovako sklopljenih ugovora bio evidentiran kao korisnik kredita u HROK-u, smatramo da ne bi bilo naodmet iskoristiti institute koji mu stoje na raspolaganju radi brisanja iz evidencije, posebno reklamaciju na sadržaj kreditnog izvješća.

5. Problematika prodaje nekretnina nakon sklapanja ugovora o kreditu

Posebno ukazujemo na situacije do kojih dolazi prilikom otuđenja nekretnine odnosno suvlasničkog dijela stambene zgrade nakon sklapanja ugovora o kreditu. Smatramo da bi se u ovim slučajevima imale odgovarajući primijeniti odredbe čl.90. ZV-a. Naime, sukladno čl.90. st.6. ZV-a, *suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati povrat svoga doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos toga suvlasničkog dijela.*

Temeljem stavka 1. istog članka zajednička pričuva namijenjena je, između ostalog, *za otplaćivanje zajma za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine.*

S tim u vezi, suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo potraživati iznose koji su isplaćeni na ime otplate kredita, jer navedeni iznosi predstavljaju zajedničku pričuvu koju on, u smislu čl.90. st.6. ZV-a, nije ovlašten potraživati. S druge strane, stjecatelj suvlasničkog dijela nekretnine ex lege je dužan nastaviti otplaćivati kredit jer je, po samom zakonu i

međuvlasničkom ugovoru, obavezan plaćati zajedničku pričuvu.

Na ovom mjestu posebno ukazujemo na svrhovitost i opravdanost tumačenja zajedničke pričuve kao korisnika kredita za potrebe stambene zgrade, jer bi zajednička pričuva ex lege vezana za zgradu, pa bilo kakva promjena na strani suvlasnika zgrade ne bi imala nikakvog utjecaja na ugovorni odnos između kreditora i korisnika kredita.

U svakom slučaju, radi dodatne zaštite, moguće je u ugovorima o kreditu uglaviti klauzulu kojom se suvlasnici obvezuju, u slučaju i u trenutku prodaje suvlasničkog dijela nekretnine i zajedno s istim, na stjecatelja prenijeti i pravnu poziciju u odnosu na kreditnu instituciju, pri čemu bi se kreditna institucija obvezala pristati na ovakav prijenos.

6. Zaključak

Pravni propisi Republike Hrvatske ne ograničavaju broj ni vrstu pravnih poslova. S tim u vezi, a s obzirom na promjene i životne potrebe, svakodnevno dolazi do pojave novih pravnih odnosa i potrebe za pravnim reguliranjem istih.

U domeni održavanja stambenih zgrada, a s obzirom da je vijek njihova trajanja, htjeli mi to priznati ili ne, ograničen, bez dodatnog financiranja investicijskog održavanja osim sredstava zajedničke pričuve, nije moguće izvršiti sve investicijske zahvate potrebne za očuvanje i produljenje vijeka trajanja stambenih zgrada.

U tom smislu, postoji potreba za pribavljanjem dodatnih sredstava od kreditnih institucija, pri čemu dolazi do pojave novih pravnih odnosa između kreditne institucije,

upravitelja i suvlasnika stambene zgrade odnosno zajedničke pričuve. U ovom tri-partitnom odnosu bitno je utvrditi pravni položaj svakog sudionika, pri čemu je bitno naglasiti da upravitelj, kako temeljem samog ZV-a, tako i temeljem izričitog stava sudske prakse, nije stranka ugovora o kreditu već punomoćnik i nalogoprimac suvlasnika stambene zgrade, u čije ime i za čiji račun sklapa pravne poslove.

S tim u vezi, kreditne institucije koje kreditiraju suvlasnike stambene zgrade odnosno zajedničku pričuvu, trebale bi ga tako i tretirati.





Udruga UPRAVITELJ
Remetinečka cesta 7a
10 020 Zagreb
info@udruga-upravitelj.hr

